



Roj: **SAP NA 311/2026 - ECLI:ES:APNA:2026:311**

Id Cendoj: **31201370032026100228**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Pamplona/Iruña**

Sección: **3**

Fecha: **16/02/2026**

Nº de Recurso: **322/2023**

Nº de Resolución: **239/2026**

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

Ponente: **ANA INMACULADA FERRER CRISTOBAL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA Nº 000239/2026

Ilma. Sra. Presidenta

Dña. ANA INMACULADA FERRER CRISTÓBAL (Ponente)

Ilmos. Sres. Magistrados

D. DANIEL RODRÍGUEZ ANTÚNEZ

D. ADRIÁN CÁMARA DEL RÍO

En Pamplona/Iruña, a 16 de febrero del 2026.

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 322/2023**, derivado de los autos de *Procedimiento Ordinario (Contratación - 249.1.5) nº 2022/2021 - 0* del Juzgado de Primera Instancia Nº 7-BIS de Pamplona/Iruña; siendo parte *apelante*, la demandada, **CAJA RURAL DE NAVARRA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO**, representada por el Procurador D. Miguel Leache Resano y asistida por la Letrada Dña. Eliana Velasco Albéniz; parte *apelada*, el demandante, D. Justino, representado por el Procurador D. Pablo Epalza Ruiz de Alda y asistido por la Letrada Dña. Patricia Moracho Jiménez.

Siendo Magistrada Ponente la Ilma. Sra. **Dña. ANA INMACULADA FERRER CRISTÓBAL**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. -Se aceptan los antecedentes de la sentencia apelada.

SEGUNDO. - Con fecha 13 de diciembre del 2022, el referido Juzgado de Primera Instancia Nº 7-BIS de Pamplona/Iruña Desconocido/ en los autos de Procedimiento Ordinario (Contratación - 249.1.5) nº 2022/2021 - 0, cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

"Que debiendo estimar y estimando la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales Don Pablo Epalza Ruiz de Alda en nombre y representación de Don Justino frente a CAJA RURAL DE NAVARRA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO:

1- DECLARO la NULIDAD de la apartado **"intereses ordinarios y revisiones del tipo de interés"** de la cláusula séptima **"novación"** en la cual se establece que el interés de referencia será el IRPH conjunto de entidades de crédito, de la escritura de compraventa con subrogación en préstamo hipotecario, cancelación parcial de hipoteca, reducción de responsabilidad hipotecaria y novación otorgada en fecha 15 de julio de 2005 ante el Notario del Ilustre Colegio de Pamplona Don Luis Manuel Otaño Martínez-Portillo, con nº de protocolo 1.275, teniéndolo por no puesto y **CONDENO** a la entidad a estar y pasar por dicha declaración.

2.- ACUERDO que, en su lugar, la referencia aplicable al contrato desde el momento en el cual se aplicó el interés variable sea Euribor + 0 puntos. Como consecuencia de ello se **CONDENA** a la entidad a estar y pasar por dicha declaración y a restituir al actor la cantidad cobrada en exceso por aplicación del referido índice declarado nulo

en relación al índice que se aplica por esta resolución. Por ello CONDENO a la entidad demandada: (1) a recalcular las cuotas satisfechas aplicando como índice de referencia EURIBOR + 0%, de cuyo recalcule se dará traslado a la parte actora que podrá presentar liquidación contradictoria; en tal caso el juzgado fijará la cantidad correcta. (2) a restituir a la parte actora la diferencia entre las cuotas abonadas con aplicación del IRPH Entidades de Crédito + 0 puntos y las recalculadas aplicando el EURIBOR + 0 puntos (3) a abonar a la parte actora, sobre el importe cobrado en exceso en cada cuota, intereses al tipo legal del dinero desde la fecha de abono de la misma hasta sentencia, e incrementado el tipo en dos puntos desde la fecha de esta sentencia hasta el completo pago.

3.- DECLARO la **NULIDAD** del apartado "**tipo de interés ordinario mínimo**" de la cláusula séptima "novación" de la escritura de compraventa con subrogación en préstamo hipotecario, cancelación parcial de hipoteca, reducción de responsabilidad hipotecaria y novación otorgada en fecha 15 de julio de 2005 ante el Notario del Ilustre Colegio de Pamplona Don Luis Manuel Otaño Martínez-Portillo, con nº de protocolo 1.275, eliminando la citada cláusula del contrato, teniéndola por no puesta, alcanzando dicha nulidad también al **acuerdo de 25 de febrero de 2016** que también se declara **NULO** y CONDENO a CAJA RURAL DE NAVARRA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO a estar y pasar por dicha declaración.

4.- CONDENO a CAJA RURAL DE NAVARRA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO a estar y pasar por dicha declaración, y a restituir al actor la cantidad cobrada en exceso por aplicación de la referida cláusula y del acuerdo privado posterior. Por ello CONDENO a la entidad demandada: (1) a recalcular las cuotas satisfechas aplicando, sin el suelo y sin el interés fijo establecido en el acuerdo novatorio, el tipo de interés vigente en la fecha de devengo de cada una de ellas (Euribor + 0%) conforme a lo antes expuesto; de cuyo recalcule se dará traslado al actor quien podrá presentar liquidación contradictoria; en tal caso el juzgado fijará la cantidad correcta (2) a restituir al actor la diferencia entre las cuotas abonadas con aplicación del suelo y el interés fijo del acuerdo novatorio y las recalculadas sin aplicación de los mismos (con interés remuneratorio Euribor + 0%), (3) a abonar al actor, sobre el importe cobrado en exceso en cada cuota, intereses al tipo legal del dinero desde la fecha de abono de la misma hasta sentencia, e incrementado el tipo en dos puntos desde la fecha de esta sentencia hasta el completo pago.

5.- DECLARO la NULIDAD de la **cláusula séptima de gastos** de la escritura de compraventa con subrogación en préstamo hipotecario, cancelación parcial de hipoteca, reducción de responsabilidad hipotecaria y novación otorgada en fecha 15 de julio de 2005 ante el Notario del Ilustre Colegio de Pamplona Don Luis Manuel Otaño Martínez-Portillo, con nº de protocolo 1.275, eliminando la citada cláusula de la escritura, teniéndola por no puesta y CONDENO a CAJA RURAL DE NAVARRA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, a estar y pasar por la anterior declaración.

6.- CONDENO a CAJA RURAL DE NAVARRA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO a abonar al actor la cantidad de **660,16 euros**, como consecuencia de la anterior declaración, con los intereses legales desde el abono de cada concepto y hasta la sentencia y con posterioridad la entidad deberá abonar los intereses del art. 576 de la LEC hasta el completo pago.

7.- DECLARO la NULIDAD de la **cláusula de interés de mora contenida en la cláusula séptima dedicada a la novación** de la escritura de compraventa con subrogación en préstamo hipotecario, cancelación parcial de hipoteca, reducción de responsabilidad hipotecaria y novación otorgada en fecha 15 de julio de 2005 ante el Notario del Ilustre Colegio de Pamplona Don Luis Manuel Otaño Martínez-Portillo, con nº de protocolo 1.275, eliminando la citada cláusula de la escritura y CONDENO a CAJA RURAL DE NAVARRA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, a estar y pasar por la anterior declaración.

Todo ello sin expresa condena en costas."

TERCERO.- Notificada dicha resolución, fue apelada en tiempo y forma por la representación procesal de la demandada, **CAJA RURAL DE NAVARRA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO**.

CUARTO.- La parte apelada, **D. Justino**, 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 322/2023, habiéndose señalado el día 03 de febrero de 2026 para su deliberación y fallo, con observancia de las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. -El Juzgado de instancia dictó sentencia estimando la demanda interpuesta por la representación de D. Justino frente a CAJA RURAL DE NAVARRA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO y declaró la nulidad de las siguientes cláusulas incluidas en la escritura de compraventa con subrogación en préstamo hipotecario, cancelación parcial de hipoteca, reducción de responsabilidad hipotecaria y novación otorgada en fecha 15 de julio de 2005:

1- NULIDAD del apartado "*intereses ordinarios y revisiones del tipo de interés*" de la cláusula séptima "*novación*" en la cual se establece que el interés de referencia será el IRPH conjunto de entidades de crédito, acordado tenerlo por no puesto y condenando a la entidad a estar y pasar por dicha declaración. Consecuencia de ello acordaba que, en su lugar, la referencia aplicable al contrato desde el momento en el cual se aplicó el interés variable sea Euribor + 0 puntos. Por ello condenó a la entidad a estar y pasar por dicha declaración y a restituir al actor la cantidad cobrada en exceso por aplicación del referido índice declarado nulo en relación al índice que se aplica por esta resolución. Concretamente condenó a la entidad demandada: (1) a recalcular las cuotas satisfechas aplicando como índice de referencia EURIBOR + 0%, de cuyo recalcule se dará traslado a la parte actora que podrá presentar liquidación contradictoria; en tal caso el juzgado fijará la cantidad correcta. (2) a restituir a la parte actora la diferencia entre las cuotas abonadas con aplicación del IRPH Entidades de Crédito + 0 puntos y las recalculadas aplicando el EURIBOR + 0 puntos (3) a abonar a la parte actora, sobre el importe cobrado en exceso en cada cuota, intereses al tipo legal del dinero desde la fecha de abono de la misma hasta sentencia, e incrementado el tipo en dos puntos desde la fecha de esta sentencia hasta el completo pago.

2.- NULIDAD del apartado "*tipo de interés ordinario mínimo*" de la cláusula séptima "*novación*" de la escritura de compraventa con subrogación en préstamo hipotecario, cancelación parcial de hipoteca, reducción de responsabilidad hipotecaria y novación otorgada en fecha 15 de julio de 2005 ante el Notario del Ilustre Colegio de Pamplona D. Luis Manuel Otaño Martínez-Portillo, con nº de protocolo 1.275, eliminando la citada cláusula del contrato, teniéndola por no puesta, alcanzando dicha nulidad también al acuerdo de 25 de febrero de 2016 que también se declara NULO y CONDENÓ a CAJA RURAL DE NAVARRA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO a estar y pasar por dicha declaración. Consecuencia de ello condenó a CAJA RURAL DE NAVARRA SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO a estar y pasar por dicha declaración, y a restituir al actor la cantidad cobrada en exceso por aplicación de la referida cláusula y del acuerdo privado posterior. Por ello CONDENÓ a la entidad demandada: (1) a recalcular las cuotas satisfechas aplicando, sin el suelo y sin el interés fijo establecido en el acuerdo novatorio, el tipo de interés vigente en la fecha de devengo de cada una de ellas (Euribor + 0%) conforme a lo antes expuesto; de cuyo recalcule se dará traslado al actor quien podrá presentar liquidación contradictoria; en tal caso el juzgado fijará la cantidad correcta (2) a restituir al actor la diferencia entre las cuotas abonadas con aplicación del suelo y el interés fijo del acuerdo novatorio y las recalculadas sin aplicación de los mismos (con interés remuneratorio Euribor + 0%), (3) a abonar al actor, sobre el importe cobrado en exceso en cada cuota, intereses al tipo legal del dinero desde la fecha de abono de la misma hasta sentencia, e incrementado el tipo en dos puntos desde la fecha de esta sentencia hasta el completo pago.

3. NULIDAD de la cláusula séptima de gastos de la escritura de compraventa con subrogación en préstamo hipotecario, cancelación parcial de hipoteca, reducción de responsabilidad hipotecaria y novación otorgada en fecha 15 de julio de 2005 ante el Notario del Ilustre Colegio de Pamplona D. Luis Manuel Otaño Martínez-Portillo, con nº de protocolo 1.275, eliminando la citada cláusula de la escritura, teniéndola por no puesta y condenando a CAJA RURAL DE NAVARRA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, a estar y pasar por la anterior declaración y a abonar al actor la cantidad de 660,16 euros, como consecuencia de la anterior declaración, con los intereses legales desde el abono de cada concepto y hasta la sentencia y con posterioridad la entidad deberá abonar los intereses del art. 576 de la LEC hasta el completo pago .Doc. garantizado con firma electrónica. URL

4.- NULIDAD de la cláusula de interés de mora contenida en la cláusula séptima dedicada a la novación de la escritura de compraventa con subrogación en préstamo hipotecario, cancelación parcial de hipoteca, reducción de responsabilidad hipotecaria y novación otorgada en fecha 15 de julio de 2005 ante el Notario del Ilustre Colegio de Pamplona D. Luis Manuel Otaño Martínez-Portillo, con nº de protocolo 1.275, eliminando la citada cláusula de la escritura y con condena a CAJA RURAL DE NAVARRA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, a estar y pasar por la anterior declaración. Todo ello sin expresa condena en costas.

Se recurre en apelación dicha resolución por la representación de CAJA RURAL DE NAVARRA que impugna los siguientes pronunciamientos:

1.-el pronunciamiento relativo a la declaración de nulidad del índice de referencia IRPH, la condena a la devolución de cantidades resultantes de su aplicación,

2.- la desestimación de la excepción procesal de prescripción de nulidad del acuerdo de eliminación,

3.- la declaración de nulidad del acuerdo transaccional de 25 de febrero de 2016, deber de restitución de cantidades por la cláusula suelo,

4- la declaración de nulidad de la cláusula suelo,

5.- la desestimación de la excepción procesal de prescripción y deber de restitución de cantidades por la cláusula de gastos,

La representación de D. Justino se opone al recurso y solicita la confirmación de la sentencia.

SEGUNDO. -Examinamos en primer lugar el recurso interpuesto contra el pronunciamiento de la sentencia que declara la nulidad de la cláusula que fija el índice referenciado al IRPH.

Para ello nos remitimos en primer lugar al contenido del clausulado de la escritura pública de Compraventa con Subrogación en Préstamo Hipotecario, Cancelación Parcial de Hipoteca, Reducción de Responsabilidad Hipotecaria y Novación de fecha 15 de julio de 2005, por un capital de 50.000€.

Concretamente en Clausula Séptima NOVACIÓN en el apartado denominada AMORTIZACIÓN se pacta un plazo de amortización de 25 años con 300 cuotas mensuales. Se fija un interés anual del 3,25% y se añade:

"el tipo de interés vigente para cada periodo, que resulte de las revisiones que se efectúen del mismo como consecuencia de lo previsto en esta cláusula, será el que se deduzca de incrementar en cero puntos porcentuales (0%) el interés de REFERENCIA que se define en el siguiente párrafo.

Se entiende por interés de Referencia la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria, a plazo igual o superior a tres años, para la adquisición de vivienda libre, del conjunto de Entidades (incluidos Bancos y Cajas de Ahorro) publicados en el BOE del mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión del tipo de interés señalado anteriormente.

Por último, consta en dicha escritura que:

"de acuerdo a lo establecido en la Orden del ministerio de la presidencia de 5 de mayo de 1994 sobre Transparencia de las condiciones Financieras de los Préstamos Hipotecarios; las partes pactan que el tipo de interés de Referencia sustitutivo que se aplicará excepcionalmente al presente préstamo, cuando resulte imposible, por razones ajenas a las partes, la determinación del Tipo de Interés de Referencia pactado anteriormente, será de los Tipos Activos de Referencia de las Cajas de Ahorros Confederadas (CECA) publicado en el BOE del mes inmediatamente anterior al de la fecha de revisión, que se publica en el Boletín Oficial del Estado, al que se adicionará un Diferencial de un cuarto de punto porcentual (cero 25 por ciento)"

La resolución del recurso presentado debe llevarse a cabo de conformidad con las STS 1590-25 y 1591 25 ambas de 11 de noviembre, así como de la Sentencia de Pleno dictada posteriormente por este Tribunal en fecha 18 de diciembre de 2025.

Como bien decimos en esta última resolución 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.

Examinamos en primer lugar si la cláusula litigiosa supera el primer Control de Transparencia y para ello nos remitimos a la sentencia nº 1590/25 de 11 de noviembre que 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 o 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

TERCERO.-Examinando las circunstancias concurrentes en el presente caso, nos remitimos al primero de los criterios fijados por el TS a la necesaria comprobación de la normativa aplicable al préstamo en atención a su fecha y cuantía, concluyendo que siendo la fecha de contratación del préstamo 15 de julio de 2005 y su importe 50.000€ será de aplicación 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).

Conforme al contenido de la sentencia del TS antes transcrita 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. Además, no es necesario que dicha información sea necesariamente facilitada 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 tanto 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, aunque se añade que no es suficiente con 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,

Por último, tampoco es relevante que la entidad prestamista hubiese incumplido el deber de entrega del folleto informativo exigido en el Anexo I, apartado 3, de la Orden de 1994 lo cual no genera por sí solo falta de transparencia en el ámbito contractual. Se añade por el TS 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.

Remitiéndonos ahora al contenido de la cláusula litigiosa debemos concluir (de la misma forma que se hizo en la Sentencia de Pleno de 18 de diciembre de 2025 por tratarse de un supuesto similar al que ahora nos ocupa) que 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.

Es cierto que en el último párrafo del apartado ACEPTACIÓN DE LOS NUEVOS TIPOS DE INTERÉS se hace una referencia a la OM de 5 de mayo de 1994 en relación con el tipo de interés de Referencia "sustitutivo" que se aplicará excepcionalmente al presente préstamo, pero en ningún caso referida al tipo de interés de Referencia inicial.

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 transcribió 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.

CUARTO.-Una vez determinado que la cláusula no supera los controles de transparencia exigidos, pasamos a examinar si es o no abusiva y ello conforme a la jurisprudencia del TS que entiende que 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)).

La sentencia del TS 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.

Conforme a ello efectuando la comparativa referida el caso concreto que nos ocupa destacamos en primer lugar que en este caso se fijó inicialmente un tipo de interés fijo del 3,25% y posteriormente tipo de interés variable equivalente al IRPH -Entidades con un diferencial del 0%.

La Resolución de 19 de julio de 2005, 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, fijaba el tipo medio del IRP-Entidades en 3,27%.

Por otro lado, el tipo sintético para préstamos y créditos correspondiente a julio 2005, 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 3,47%.

Por último, 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 3,49%.

Añadimos a todo ello que en el ATS de 23 de diciembre de 2024 señala que:

"La comparación del tipo de interés efectivo resultante de aplicar al IRPH el diferencial pactado, con los tipos de interés habituales del mercado, no puede limitarse a una mera comparación numérica. El hecho de que de 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".

A la vista de ello concluimos que no existe desequilibrio importante en perjuicio del consumidor en la fijación, a julio de 2005, de un interés variable de IRPH-Entidades del 3,27% sin diferencial cuando en el primer año se pactó un tipo fijo muy próximo (3,25€), y el Euríbor , en julio de 2005 **quedaba fijado en el 2,168%**el Tribunal Supremo reitera que los diferenciales aplicados a IRPH y a Euríbor eran distintos y condicionaban el resultado final del tipo de interés aplicable, siendo menores los diferenciales aplicados a los préstamos referenciados a IRPH y mayores los referenciados a Euríbor, (Teniendo en cuenta que el Tribunal Supremo reitera que los diferenciales aplicados a IRPH y a Euríbor eran distintos y condicionaban el resultado final del tipo de interés aplicable, siendo menores los diferenciales aplicados a los préstamos referenciados a IRPH y mayores los referenciados a Euríbor).

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.

QUINTO. -En su segundo motivo de recurso se alega por Caja Rural de Navarra la Prescripción de la Acción de Reclamación ejercitada en lo que respecta a la solicitud de nulidad del acuerdo de eliminación del suelo y renuncia de acciones de 25 de febrero de 2016.

Insiste la recurrente en que habiéndose firmado el Acuerdo el 25 de febrero de 2016, la demanda se presentó en noviembre de 2021 superado el plazo de prescripción establecido en 5 años.

Sin embargo y como reiteradamente venimos manifestando el plazo de prescripción aplicable para la acción de reembolso en caso de un préstamo hipotecario que, como el que aquí nos ocupa, está suscrito en Navarra, por consumidor con vecindad civil navarra y sobre inmueble sito en esta Comunidad foral, no es el de quince años (ahora cinco años desde reforma legal de 2015) del art. 1964 Cc, sino el de treinta años de la ley 39 del Fuero (en el tenor anterior a la reforma operada por la LF 21/2019).

Añadimos además que nos encontramos ante el ejercicio de una acción de reembolso distinta y diferenciada de la acción de nulidad de la cláusula, tal y como ha determinado la jurisprudencia del TJUE, jurisprudencia que admite expresamente la sujeción de tal acción de reembolso a un posible plazo prescriptivo en el derecho nacional. Ahora bien, en aplicación de lo dispuesto en el art. 10.5 del Cc el derecho de fondo aplicable a un contrato relativo a un bien inmueble (y un préstamo hipotecario es un contrato directamente vinculado a un bien inmueble) es el del lugar en que se halla sito; y en aplicación del art. 10.1 los derechos reales sobre inmuebles

(considerando la hipoteca como un derecho real de garantía) también se rigen por la ley del lugar en que se hallen. Por tanto, como ha quedado dicho, para un préstamo hipotecario otorgado en Navarra, por consumidor domiciliado en Navarra y respecto de un inmueble sito en Navarra, el derecho de fondo aplicable es el Fuero de Navarra, y no el Código Civil.

Por otra parte como reiteradamente venimos manifestando, en el examen de la posible prescripción de la acción de restitución de cantidad es necesario acudir a la teoría de la cognoscibilidad efectiva, computándose el plazo de prescripción desde que la parte prestataria-demandante pudo realmente comprender la procedencia y alcance de la acción, naciendo de manera efectiva la posibilidad de reclamar las cuantías solicitadas con base en la nulidad radical de la cláusula crediticia en cuestión (desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación, ex artículo 1964.2 del CC).

Dicha fecha debe computarse a partir de la declaración de nulidad de la cláusula (hito marcado por la presente sentencia) o bien a partir de la fecha en que quede demostrado el efectivo conocimiento por el consumidor de la posibilidad de nulidad de la cláusula, tal y como ha determinado el TJUE (STJUE de 25 de enero de 2024 (asuntos acumulados C-810/21, CaixaBank; C-811/21 BBVA; C-812/21 Santander; y C-813/21, Banco Sabadell). Y ello porque entendemos que la firma de los acuerdos transaccionales que aquí se han analizado no representa un conocimiento de la nulidad de la cláusula, dada la insuficiente información y transparencia ya analizado.

En el caso presente, ha de convenirse que el consumidor demandante, pudo conocer que la cláusula suelo discutida era abusiva cuando firmó el acuerdo transaccional fechado el 25 de febrero de 2016. Ahora bien, como a partir de su suscripción, la posibilidad de combatir la nulidad de la cláusula suelo originaria y pedir la restitución de cantidades, exigía que se declarara la nulidad por abusiva de la renuncia de acciones contenida en el acuerdo transaccional, ha de considerarse que el plazo prescriptivo para poder instar su nulidad y, con ello, la propia nulidad de la cláusula suelo, no inicia su cómputo sino desde el momento en que se pruebe que el consumidor pudo conocer que también el acuerdo transaccional o, al menos, la estipulación de renuncia de acciones era, a su vez, nula por abusividad derivada de falta de transparencia.

Procede por ello la desestimación del motivo de recurso alegado.

SEXTO. -Se insiste también por la recurrente en la validez del acuerdo adoptado por las partes en fecha 25 de febrero de 2026 tanto en lo que afecta a la estipulación por la que se elimina la cláusula suelo como a la renuncia de acciones.

Antes de examinar los motivos de dicho recurso se hace necesario destacar que en la escritura de compraventa con subrogación en préstamo hipotecario, cancelación parcial de hipoteca, reducción de responsabilidad hipotecaria y novación otorgada en fecha 15 de julio de 2005 pactaron las partes dentro de la CLÁUSULA SÉPTIMA denominada AMORTIZACIÓN un interés inicial del 3,25 que pasaría después a variable pactándose que el tipo de interés vigente para cada periodo que resulte de las revisiones que se efectúen del mismo como consecuencia de lo previsto en esta cláusula será el que se deduzca de incrementar en cero puntos porcentuales (0%) el TIPO DE REFERENCIA que se define en el siguiente párrafo:

Se entiende por interés de referencia la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria, a plazo igual o superior a tres años, para la adquisición de vivienda libre del conjunto de Entidades, incluidos Bancos y Cajas de Ahorros) publicado en el BOE del mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión del tipo de interés señalado anteriormente.

Dentro del apartado TIPO DE INTERÉS ORDINARIO MÍNIMO se pactó:

"Pactan las partes expresamente que el tipo de interés ordinario resultante de lo anteriormente pactado no podrá ser nunca inferior al 2,75 por ciento anual".

Consta en autos la Oferta Vinculante de fecha 5 de julio de 2005.

Con fecha 25 de febrero de 2016 las partes firmaron un documento en cuya estipulación primera consta que el Prestatario ha optado por eliminar el límite mínimo a la variación del tipo de interés o cláusula suelo, fijándolo en el 0,00%, estableciéndose un periodo de tipo fijo del 2,156 % a aplicar al préstamo hipotecario. De dicho periodo fijo comenzará a surtir efectos en la próxima cuota y finalizará en la fecha de la próxima revisión de interés. Una vez finalizado dicho periodo el préstamo volverá a liquidar al tipo de referencia y diferencial pactado manteniéndose vigente el resto de las condiciones financieras del préstamo

En la estipulación segunda de dicho acuerdo se pactó que el Prestatario renuncia a reclamar a la Caja cualquier concepto relativo dicha cláusula, así como a entablar reclamaciones extrajudiciales o acciones judiciales con dicho objeto, tanto en acciones individuales como en las derivadas de cualquier acción de carácter general o difuso.



SÉPTIMO.-Examinamos en primer lugar el recurso interpuesto por Caja Rural de Navarra contra el pronunciamiento que declara la nulidad del acuerdo de 25 de febrero de 2016. Insiste la recurrente en la validez del mismo tanto en lo que afecta a la estipulación que acuerda eliminar la cláusula suelo como la que acuerda la renuncia de acciones al considerar como fundamento de su recurso que dicho acuerdo tiene carácter transaccional y supera los controles de transparencia exigidos.

Se remite para ello a la jurisprudencia del TS recogida en la Sentencia de 11 de noviembre de 2020 al entender que son las mismas circunstancias las que concurren en este caso ya que no se introdujo una nueva cláusula suelo sobre la que proyectar las específicas exigencias derivadas del principio de transparencia sobre tales cláusulas, el convenio aparece redactado de forma clara y comprensible para un consumidor medio, constando también la entrega de una oferta previa a la firma y además a la fecha en que se firmó el convenio transaccional se había dictado ya la sentencia de esta Sala 241/2013, de 9 de mayo de 2013. Insiste también en que la renuncia de acciones recogida en el acuerdo debe ser declarada válida ya que cumple también con los requisitos recogidos en la STS de 15 de noviembre de 2020 al no ser genérica y cumplir con los requisitos exigidos de transparencia. Por último, entiende que dicho acuerdo produce un efecto vinculante entre las partes suscribientes, con efecto de cosa juzgada y entiende de aplicación la doctrina de los actos propios desde el momento que la parte vio satisfechas sus pretensiones con dicho acuerdo, por lo que no puede ahora solicitar la nulidad del mismo.

Esta Sala venía resolviendo, desde sentencia del Pleno nº 204/2022, de 31 de marzo, que el control de transparencia al que hay que someter este tipo de transacciones, para dirimir su validez, debe abarcar el conocimiento por parte del consumidor de las consecuencias económicas y jurídicas de la totalidad de compromisos que fija el documento transaccional, en tanto que compromisos causalmente vinculados entre sí, por cuanto no se documenta una mera eliminación del tipo variable con suelo (originario de la escritura), sino por el contrario una contrapartida a cargo de la entidad financiera (nuevo tipo de interés, sin límite mínimo) vinculada a la contrapartida de la parte prestataria (renunciar a reclamar), de manera tal que el alcance del conocimiento económico y jurídico por parte de la prestataria ha de abarcar, conjuntamente, las consecuencias económicas y jurídicas de ambas contrapartidas, y no de cada una de ellas aisladamente, todo ello por razón de la inescindibilidad de la transacción.

Sin embargo, el Tribunal Supremo ha reiterado su criterio casando en STS 1044/2025, de 1 de julio, la referida de Pleno de esta Sala nº 204/2022, reproduciendo su doctrina en el sentido de considerar válida la transacción en cuanto a la nueva fijación de interés, y nula en cuanto a la renuncia de acciones.

Y así hemos asumido en reciente sentencia de Pleno de esta Sala nº 924/2025, de 16 de junio, que *"El Tribunal Supremo ha venido reiterando su criterio, casando el criterio sostenido por esta Sección. En sus Sentencias nº 1577 a 1585/2024, de 25 de noviembre, el TS analiza supuestos similares al que nos ocupa, en relación a Sentencias dictadas por esta misma Sección, y dispuso "En las sentencias 489/2018, de 13 de septiembre, 548/2018, de 5 de octubre, y 101/2019, de 18 de febrero, a las que nos remitimos en la sentencia núm. 285/2023, de fecha 22 de febrero, declaramos que «es posible modificar la cláusula suelo del contrato originario, siempre que esta modificación haya sido negociada o, en su defecto, cuando se hubiera empleado una cláusula contractual predispuesta por el empresario en la contratación con un consumidor, y esta última cláusula cumpla con las exigencias de transparencia. En estos casos de simple modificación de la cláusula suelo, si se cumplen los requisitos expuestos, se tendría por válida la nueva cláusula, sin perjuicio de que pudiera declararse la nulidad de la originaria cláusula suelo si no se cumplían los requisitos de transparencia. Con el consiguiente efecto de que se considere que no ha producido efectos y por lo tanto todo lo que se hubiera cobrado de más en aplicación de esa originaria cláusula deba ser restituido al consumidor». Esta doctrina, tal y como advertimos en las sentencias 580/2020 y 581/2020, de 5 de noviembre, fue ratificada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, primero, en su sentencia de 9 de julio de 2020, y luego, en el auto del TJUE de 3 de marzo de 2021.*

[...]

3.En este caso, el cumplimiento de la exigencia de transparencia en el contrato de novación resulta de las siguientes circunstancias: la fecha en la que se realizó la novación, unos meses después de la sentencia del pleno de esta sala 241/2013, de 9 de mayo, que generó un conocimiento generalizado de la eventual nulidad de las cláusulas suelo si no cumplían con el control de transparencia; el conocimiento por los prestatarios de la repercusión de la originaria cláusula suelo en su préstamo en los meses anteriores; la información que recibieron antes de la firma del contrato de novación; la sencillez y claridad de los términos en los que está redactada la novación; la fácil comprensión por un consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, de las consecuencias jurídicas y económicas que supone la eliminación de los límites a la variabilidad del interés y la sustitución temporal del sistema de interés fijo por un interés fijo -en el primer periodo de vigencia del contrato, el prestatario abonaba una cuota fija y la aplicación del suelo determinó que años antes de la

novación el importe de la cuota del préstamo se mantuviera fija-, para después volver a aplicar el sistema de interés variable, previsto en el contrato, sin límites a la variabilidad del interés.

4. En cuanto a la renuncia al ejercicio de acciones, dentro de un acuerdo transaccional, en la misma sentencia decíamos que la STJUE de 9 de julio de 2020 admite su validez siempre que no se refiera a controversias futuras y haya sido individualmente negociada y libremente aceptada. En caso de no haber sido individualmente negociada, la cláusula de renuncia debería cumplir con las exigencias de transparencia, representadas porque el consumidor dispusiera de la información pertinente que le permitiera comprender las consecuencias jurídicas que se derivaban para él de tal cláusula.

En este sentido, la sentencia concluye: primero, que «la cláusula estipulada en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor para la solución de una controversia existente, mediante la que el consumidor renuncia a hacer valer ante el juez nacional las pretensiones que hubiera podido hacer valer en ausencia de esta cláusula, puede ser calificada como "abusiva" cuando, en particular, el consumidor no haya podido disponer de la información pertinente que le hubiera permitido comprender las consecuencias jurídicas que se derivaban para él de tal cláusula; y segundo, que la «renuncia, en lo referente a controversias futuras, a las acciones judiciales basadas en los derechos que le reconoce la Directiva 93/13 no vincula al consumidor».

La renuncia a la reclamación del exceso pagado en aplicación de la cláusula suelo, al no haber sido negociada individualmente, debería cumplir las exigencias de transparencia, lo que requería que el consumidor dispusiera de la información pertinente que le permitiera comprender las consecuencias jurídicas que derivaban para él de tal cláusula.

La no aportación de información sobre los factores que le habrían permitido ponderar el alcance de la renuncia, determina la invalidez de la renuncia.

5. En la sentencia 208/2021 de 19 de abril, que resuelve un recurso de casación en el que el mismo recurrente suscitaba la misma cuestión, y en otras posteriores, declaramos: «no es correcto que el predisponente de una cláusula de renuncia de acciones que ha sido declarada abusiva, por no haberse informado al consumidor adherente de las consecuencias jurídicas y económicas de tal cláusula, considere una exigencia derivada de la buena fe que el consumidor quede vinculado por tal cláusula abusiva, por el hecho de haber prestado su consentimiento mediante la adhesión al contrato predispuesto.

La abusividad de la cláusula de renuncia viene determinada justamente porque la falta de información sobre las consecuencias jurídicas y económicas de dicha renuncia, causa, en contra de la buena fe, en detrimento del consumidor, un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato».

6. En consecuencia, apreciamos la validez de la novación del interés remuneratorio operada en el contrato de 19 de febrero de 2016, que realiza una modificación el interés ordinario establecido originariamente en la escritura de préstamo, consistente en la eliminación de los límites a la variabilidad del interés, y la sustitución temporal del sistema de interés variable por un interés fijo para después volver a aplicar el sistema de interés variable, y la nulidad de la renuncia de acciones, que se tendrá por no puesta."

Criterio reiterado recientemente por el TS, así en sus Sentencias nº 86/2025, de 20 de enero; nº 119/2025, de 22 de enero; nº 214/2025, de 11 de febrero; nº 487/2025, de 24 de marzo; nº 524/2025, de 1 de abril; nº 574/2025, de 10 de abril; nº 656/2025, de 29 de abril; nº 678/2025, de 5 de mayo; nº 756/2025, de 13 de mayo; nº 808/2025, de 20 de mayo; o nº 858/2025, de 28 de mayo, entre otras".

En consecuencia, procede acoger parcialmente el recurso de apelación y dejar sin efecto la anulación del acuerdo transaccional en la parte del mismo relativa al establecimiento de un nuevo tipo de interés para el préstamo hipotecario, ello en atención al criterio marcado en estos casos por el Tribunal Supremo y a la reciente fijación de criterio en Pleno de esta Sala.

Por el contrario, se ha de mantener y ratificar la nulidad únicamente de la cláusula de renuncia del acuerdo transaccional aquí litigioso, dado el carácter genérico de la renuncia y dada la falta de prueba de la prestación adicional, por la entidad, de alguna otra información o explicación adicional de tal renuncia transaccional, singularmente en lo relativo a la entrega de un cálculo (o elementos para efectuarlo) de la cuantía a la que estaba renunciando con la firma del acuerdo (no consta documentada la realización de ningún cálculo de la cuota resultante con el tipo de interés variable fijado en el contrato, pero sin aplicación del suelo, ni la puesta a disposición de elementos para calcularlo, elemento de singular relevancia para comprender si quiera en parte el alcance económico de la eliminación de la cláusula, que era lo que se estaba negociando), más todavía cuando el tenor literal del acuerdo tampoco brinda elementos para que el propio consumidor, en su caso, pudiese disponer de datos suficientes con los que calcular el importe dinerario al que renuncia.

Con todo ello no se puede defender la transparencia de la cláusula de renuncia del acuerdo de renuncia de febrero de 2016, pre redactado por la entidad bancaria, por cuanto no existe certeza alguna de que la parte prestataria firmante conociera con precisión las consecuencias materiales de su renuncia a entablar reclamaciones extrajudiciales o acciones judiciales por cualquier concepto relativo a la cláusula suelo. No existe ninguna prueba que lleve a concluir que se hubiesen brindado a la parte demandante las debidas explicaciones sobre las consecuencias económicas y jurídicas de aquel acuerdo de renuncia de acciones. No consta que a la demandante se le hubiese informado de qué era la cláusula suelo y cómo venía operando hasta entonces, y tampoco consta que se le hubiese prestado información sobre las cantidades, si quiera aproximadas, a cuya devolución estaba renunciando por haber sido indebidamente cobradas con la aplicación de la cláusula suelo, extremo este último de notable relevancia, pues en palabras de la STS 580/20 *"la cláusula estipulada en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor para la solución de una controversia existente, mediante la que el consumidor renuncia a hacer valer ante el juez nacional las pretensiones que hubiera podido hacer valer en ausencia de esta cláusula, puede ser calificada como "abusiva" cuando, en particular, el consumidor no haya podido disponer de la información pertinente que le hubiera permitido comprender las consecuencias jurídicas que se derivaban para él de tal cláusula"*.

Todo lo razonado conduce en definitiva a estimar parcialmente el recurso en lo relativo a la novación de la cláusula de interés del préstamo hipotecario al apreciar su validez, manteniendo la declaración de nulidad de la estipulación de renuncia contenida en el documento de 25 de febrero de 2016.

OCTAVO. - Insiste la recurrente en su escrito de recurso en la validez de la cláusula suelo entendiendo que dicha cláusula supera los controles de transparencia e incorporación. La simple remisión al contenido de su escrito de contestación a la demanda es de por sí motivo de desestimación del recurso al no combatirse los pronunciamientos de la sentencia de instancia. No obstante, entramos a valorar dicho motivo de recurso partiendo de que no es objeto de controversia el carácter de consumidor de la demandada, así como de condición general de la contratación de la cláusula litigiosa.

La jurisprudencia del TS entre otras en la importante sentencia de 9 de mayo de 2013 efectuando una interpretación a sensu contrario del artículo 4.2 de la Directiva 93/13/CEE y con base en la jurisprudencia comunitaria que cita llega a la conclusión de que aun cuando la regla general establecida en dicho precepto sea que no puede examinarse la abusividad del contenido de las condiciones generales que definen el objeto principal de un contrato, como es el caso de las cláusulas suelo, que no son abusivas ni desproporcionadas de por sí, ni siquiera cuando existe una gran desproporción entre el suelo y el techo o incluso cuando no hay techo, al quedar la determinación del tipo de interés a la iniciativa empresarial dentro de los límites fijados por el legislador, esto no supone que el sistema no las someta a un *"doble control de transparencia"*, que *"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 realizada 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"*.

Una primera exigencia viene dada por el llamado *"control de inclusión"* en el contrato o *"control de incorporación"*, cuyo fundamento en el derecho interno radica en los arts. 5.5 y 7 b LCGC.

Dicho control de transparencia revela únicamente si una cláusula es clara y comprensible para el consumidor y la información que se le facilita debe ser también accesible y posibilitar el conocimiento de dichas cláusulas por parte del contratante.

El cumplimiento de tales requerimientos de claridad, determina que el contratante que recibe la información contenida en la estipulación concreta, está en condiciones de comprender su contenido pudiendo por tanto valorar la carga económica real del contrato para valorar correctamente si lo quiere celebrar y poder comparar adecuadamente las diferentes ofertas de productos semejante en el sector.

Por tanto, una cláusula suelo clara, en el sentido referido, conduce a su comprensibilidad: el contratante no predisponente está en condiciones de saber a través de la misma que existe un tipo mínimo de interés ordinario o retributivo en el contrato que concierne.

Conforme a ello y en el caso que nos ocupa la cláusula litigiosa está redactada de manera clara, concreta y sencilla en la medida que en las escrituras se pacta en el primer periodo un tipo de interés fijo y posteriormente un interés variable del Euribor más un diferencial de 1,05; igualmente indica un mínimo de dicho interés que no puede bajar del 2,50 %.

Ahora bien, tratándose de contratos celebrados con consumidores la jurisprudencia estima que las referidas exigencias de transparencia formal son insuficientes para comprobar si la información suministrada por la

entidad ha permitido *"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"*(STS de 9/5/2013 , párrafo 211).

En tales casos, la jurisprudencia comunitaria y nacional al interpretar los artículos 4.2 de la Directiva 93/13/CEE y los artículos 80.1 y 82.1 del TRLGDCU a la luz de aquel primero , va más allá de la transparencia *"documental"* verificable en el control de inclusión y no puede reducirse sólo al carácter comprensible de éstas en un plano formal y gramatical sino que esa exigencia de transparencia debe entenderse de manera extensiva (SSTJUE de 21 de marzo de 2013 , 30 de abril de 2014, 26 de febrero de 2015 y STS de 25/3/2015).

Requiere contrastar la inclusión de criterios precisos y comprensibles en orden a que el consumidor y usuario pueda evaluar, directamente, las consecuencias económicas y jurídicas que principalmente se deriven a su cargo de la reglamentación contractual ofertada (STJUE de 30 de abril de 2014 y STS de 8/9/2014) e impide utilizar cláusulas que, pese a que gramaticalmente sean comprensibles y estar redactadas en caracteres legibles, 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 (STS de 25/3/2015).

En relación a las cláusulas suelo debe verificarse que la información suministrada permite al consumidor saber que se trata de una cláusula que define el objeto principal del contrato y puede incidir de forma importante en el contenido de su obligación de pago, y que el adherente puede tener un conocimiento real y razonablemente completo de cómo juega en la economía del contrato (STS de 25/3/2015).

Para determinar en cada caso concreto , cuando una cláusula suelo supera este control de incorporación al contrato es necesario el cumplimiento de determinados requisitos que entendemos van más allá que la ubicación de la cláusula en el contrato, la existencia de oferta vinculante o la actuación del notario interviniente sino que exige el examen de la información precontractual facilitada por la entidad bancaria al cliente sobre la cláusula suelo sus consecuencias concretas para el consumidor en función de la evolución sobre el tipo de interés.

En este sentido la STS de 8 de septiembre de 2014 establece que:

"el control de transparencia, como parte integrante del control general de abusividad, no puede quedar reconducido o asimilado a un mero criterio o contraste interpretativo acerca de la claridad o inteligencia gramatical de la formulación empleada, ya sea en la consideración general o sectorial de la misma, sino que requiere de un propio enjuiciamiento interno de la reglamentación predispuesta a los efectos de contrastar la inclusión de criterios precisos y comprensibles en orden a que el consumidor y usuario pueda evaluar, directamente, las consecuencias económicas y jurídicas que principalmente se deriven a su cargo de la reglamentación contractual ofertada", no siendo posible que la entidad bancaria "descargue el cumplimiento de su propio deber de transparencia en los protocolos notariales de los contratos celebrados", pues "sin perjuicio de la importante función preventiva que los Notarios realizan sobre el control previo de las condiciones generales de la contratación (.), conforme a la caracterización y alcance del control de transparencia expuesto, la comprensibilidad real debe inferirse del propio juego o desarrollo de la reglamentación predispuesta, de forma que la lectura de la escritura pública y, en su caso, el contraste de las condiciones financieras de la oferta vinculante con la del respectivo préstamo hipotecario, no suplen, por ellos solos, sin protocolo o actuación específica a respecto, el cumplimiento de este especial deber de transparencia".

A la vista de ello, es necesario en todo momento tener presentes las circunstancias concurrentes en cada una de las situaciones y conforme a la prueba practicada.

En este caso concreto y en relación con el denominado control de incorporación al contrato, es necesario que la ubicación de la cláusula en el contrato, su resalte tipográfico y su literalidad contribuyan a que la misma no pase desapercibida y se constate su inclusión en el contrato y su correspondencia con lo consignado en la oferta vinculante.

Sin embargo, esto no puede considerarse suficiente ya que en sí mismo valorado poco aporta sobre la *"comprensibilidad real y no formal"* de todas las repercusiones concretas de la aplicación de la cláusula en el desarrollo del contrato.

Por ello aun cuando la ubicación de la cláusula permita al consumidor percatarse de su existencia y de su importancia, debe ser completada con una información adecuada y completa en los términos constantemente recogidos por la amplia jurisprudencia del TS al respecto.

Además y en relación con la existencia de una oferta vinculante, la misma puede ser un elemento relevante para considerar que la información suministrada ha sido en efecto transparente pero para ello no basta con que

se incorpore simplemente la mención referida al interés aplicable sino que es necesario que se complemente con una información o explicación añadida específica sobre el juego de la cláusula suelo en la economía del contrato y las consecuencias económicas que tendrá para el consumidor contratante.

Por último, la actuación del Notario autorizante debe cumplir con la función preventiva de control previo de las condiciones generales de la contratación.

Examinando conforme a ello las circunstancias concretas concurrentes en el presente caso ese tribunal considera, tras valorar toda la prueba practicada, que, contando únicamente con la prueba documental obrante en las actuaciones, no podemos dar por acreditado que la información suministrada al prestatario a la hora de negociar el préstamo hipotecario fuera lo suficientemente clara, y concisa en torno a la existencia y funcionamiento de la cláusula suelo. No existe prueba de que se efectuarán simulaciones que permitieran al cliente conocer cuáles serían los diversos escenarios posibles según la evolución de los tipos y la repercusión en el coste del contrato en caso de bajadas de los tipos de interés que motivaran la entrada en funcionamiento de la cláusula suelo, así como las diferencias con el coste con otras modalidades de préstamo con un diferencial más alto, pero sin suelo.

En conclusión, no existe prueba lo suficientemente acreditativa de que el actor hubiera llegado a comprender realmente la trascendencia de la cláusula en cuestión y pudiera hacerse una idea cabal y suficiente de las importantes consecuencias económicas que podía tener la inserción de dicha cláusula.

En definitiva, el segundo nivel de transparencia no se alcanza o supera en el presente caso.

No superado el control de transparencia procede realizar el control de abusividad o de contenido consistente en valorar si en contra de las exigencias de la buena fe, la cláusula crea en el consumidor un desequilibrio importante entre sus derechos y obligaciones de conformidad todo ello con el artículo 3 de la Directiva 93/13 CEE y 82 TRLCU.

La STS de 9/5/ 2013 había señalado que la falta de transparencia no supone necesariamente que una estipulación contractual como la cláusula suelo *"sea desequilibrada"* es decir abusiva, pero también declaraba que tales cláusulas *"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"*

Añadía también que *"para decidir sobre el carácter abusivo de una determinada cláusula impuesta en un concreto contrato, el juez debe tener en cuenta todas las circunstancias concurrentes en la fecha en la que el contrato se suscribió, incluyendo, claro está, la evolución previsible de las circunstancias si éstas fueron tenidas en cuenta o hubieran debido serlo con los datos al alcance de un empresario diligente, cuando menos a corto o medio plazo", valorando "todas las circunstancias que concurran en su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato, o de otro contrato del que dependa", y al tratarse de un control abstracto sobre condiciones generales, debe proyectarse "sobre el comportamiento que el consumidor medio puede esperar de quien lealmente compite en el mercado y que las condiciones que impone son aceptables en un mercado libre y abastecido", máxime al tratarse de préstamo hipotecario en el que "es notorio que el consumidor confía en la apariencia de neutralidad de las concretas personas de las que se vale el empresario (personal de la sucursal) para ofertar el producto", debiendo atenderse al "real reparto de riesgos de la variabilidad de los tipos en abstracto".*

A su vez la STS de 24 de marzo de 2015 señala que *"la falta de transparencia en el caso de este tipo de condiciones generales provoca un desequilibrio sustancial en perjuicio del consumidor, objetivamente incompatible con las exigencias de la buena fe, consistente en la imposibilidad de hacerse una representación fiel del impacto económico que le supondrá obtener el préstamo con "cláusula suelo" en el caso de bajada del índice de referencia, lo que priva al consumidor de la posibilidad de comparar correctamente entre las diferentes ofertas existentes en el mercado".*

Conforme a ello en el caso enjuiciado, aunque *"el futuro a medio/largo plazo resulta imprevisible"*, debe considerarse abusivo el tipo mínimo de referencia del 2,75 al ser previsible para la entidad bancaria que más tarde o temprano se llegaría al mismo teniendo en cuenta la evolución del mismo en el último año con lo que *"da cobertura exclusivamente a los riesgos que para la entidad crediticia pudieran tener las oscilaciones a la baja y frustran las expectativas del consumidor de abaratamiento del crédito como consecuencia de la minoración del tipo de interés pactado" como "variable", y al entrar "en juego una cláusula suelo previsible para el empresario, convierte el tipo nominalmente variable al alza y a la baja, en fijo variable exclusivamente al alza".*

Por todo ello procede la desestimación del motivo de recurso interpuesto y la confirmación de la sentencia dictada que declara la nulidad de la cláusula suelo contenida en la escritura pública de fecha 5 de julio de 2005 suscrita por las partes con la condena de la demandada a la devolución a la actora del exceso cobrado a computar desde la fecha del pago.

NOVENO. -Es también objeto de recurso el pronunciamiento que desestima la excepción de prescripción de la acción de reclamación de cantidad.

El recurso interpuesto debe ser desestimado con arreglo al criterio adoptado por esta Sección en aplicación del criterio jurisprudencial marcado por el Tribunal Supremo y por el TJUE, conforme al cual el inicio del cómputo del plazo de prescripción de la acción de reembolso, en casos como el que nos ocupa, se produce a partir de la declaración de la nulidad de la cláusula, salvo que se haya demostrado de modo efectivo un momento concreto anterior en el que el consumidor tomó conocimiento del carácter abusivo de la cláusula.

La parte recurrente argumenta que la acción de reembolso de las cantidades cobradas en virtud de la cláusula de gastos está prescrita, considerando que el plazo aplicable es el de quince años del art. 1964 del Código Civil y que dicho plazo se debe computar desde la fecha de materialización de los pagos. El motivo se desestima, pues la entidad bancaria demandada plantea una cuestión ya reiteradamente resuelta por esta Sala, en el sentido de aclarar que el plazo aplicable para la acción de reembolso en caso de un préstamo hipotecario que, como el que aquí nos ocupa, está suscrito en Navarra, por consumidor con vecindad civil navarra y sobre inmueble sito en esta Comunidad foral, no es el de quince años (ahora cinco años desde reforma legal de 2015) del art. 1964 CC., sino el de treinta años de la ley 39 del Fuero (en el tenor anterior a la reforma operada por la LF 21/2019), plazo que no se encuentra superado en el caso que nos ocupa ni siquiera desde el término más remoto en el tiempo, cuál sería la fecha de pago de las diferentes facturas en el año 2012. Efectivamente cabe considerar que nos encontramos ante el ejercicio de una acción de reembolso distinta y diferenciada de la acción de nulidad de la cláusula, tal y como ha determinado la jurisprudencia del TJUE, jurisprudencia que admite expresamente la sujeción de tal acción de reembolso a un posible plazo prescriptivo en el derecho nacional. Ahora bien, en aplicación de lo dispuesto en el art. 10.5 del CC. el derecho de fondo aplicable a un contrato relativo a un bien inmueble (y un préstamo hipotecario es un contrato directamente vinculado a un bien inmueble) es el del lugar en que se halla sito; y en aplicación del art. 10.1 los derechos reales sobre inmuebles (considerando la hipoteca como un derecho real de garantía) también se rigen por la ley del lugar en que se hallen. Por tanto, como ha quedado dicho, para un préstamo hipotecario otorgado en Navarra, por consumidor domiciliado en Navarra y respecto de un inmueble sito en Navarra, el derecho de fondo aplicable es el Fuero de Navarra, y no el Código Civil.

Como hemos repetido, entre otras, en SSAP Navarra nº 617/20, de 9 de septiembre; nº 621/20, de 9 de septiembre; nº 47/21, de 28 de enero; nº 162/21, de 8 de marzo; nº 189/22, de 25 de marzo; nº 525/22, de 11 de julio; 239/23, de 14 de marzo; 244/23, de 14 de marzo; 254/23, de 16 de marzo; 257/23, de 16 de marzo; ó 610/23, de 26 de julio) "en casos como el que nos ocupa se debe de diferenciar la acción declarativa de nulidad de la cláusula, por un lado, y la acción de reembolso de las cantidades indebidamente satisfechas por el consumidor, por otro, siendo que esta última acción es asimilable a la acción de enriquecimiento injusto o cobro de lo indebido (en atención a lo considerado por el Tribunal Supremo en STS de 19 de diciembre de 2018, al establecer que *"Aunque en nuestro Derecho nacional no existe una previsión específica que se ajuste a esta obligación de restablecimiento de la situación jurídica y económica del consumidor, ya que el Art. 1303 CC presupone la existencia de prestaciones recíprocas, nos encontraríamos ante una situación asimilable a la del enriquecimiento injusto, en tanto que el banco se habría lucrado indebidamente al ahorrarse unos costes que legalmente le hubiera correspondido asumir y que, mediante la cláusula abusiva, desplazó al consumidor. Puesto que la figura del enriquecimiento sin causa, injusto o injustificado tiene como función corregir un desplazamiento o ventaja patrimonial mediante una actuación indirecta: no se elimina o anula la transacción que ha generado el desplazamiento patrimonial (el pago al notario, al gestor, etc.), pero se obliga al que ha obtenido la ventaja a entregar una cantidad de dinero al que, correlativamente, se ha empobrecido. Y también tiene similitudes analógicas con el pago de lo indebido, en los términos de los arts. 1895 y 1896 CC, en cuanto que el consumidor habría hecho un pago indebido y la entidad prestamista, aunque no hubiera recibido directamente dicho pago, se habría beneficiado del mismo, puesto que, al haberlo asumido indebidamente el prestatario, se ahorró el pago de todo o parte de lo que le correspondía"*), por lo que la acción debe entenderse susceptible consecuentemente de prescripción conforme al plazo general. Ahora bien, dicho plazo general no es, en el caso que nos ocupa, el de quince años del art. 1964 del Cc al que alude la parte recurrente. Por el contrario, en Navarra, y para el caso que nos ocupa, el plazo general de prescripción es el de 30 años (conforme a la ley 39 del FN en el tenor vigente a los hechos que nos ocupan). Igualmente es criterio de esta Sala que el referido plazo de 30 años comienza a contar desde la fecha en que se materializó cada pago (pues la acción de nulidad, imprescriptible, se puede ejercitar desde el día siguiente a la celebración del contrato, de modo que la acción de restitución ha de poder ejercitarse, igualmente, desde que el consumidor efectuó las prestaciones a favor del empresario en virtud de la cláusula abusiva y nula, esto es, a partir del momento en que realizó los pagos indebidos)". La reforma operada en el Fuero Nuevo por la Ley Foral 21/2019 ha reducido ese plazo general a cinco años, si bien la disposición transitoria primera indica que *"En todos aquellos supuestos en que el hecho que suponga su nacimiento sea anterior a la entrada en vigor de la presente ley foral, el cómputo de los plazos de las acciones*

objeto de regulación y modificación por la misma, se iniciará, en caso de ser nuevos o más cortos que los que los anteriores, o continuará, si son más largos, desde el día siguiente al de su entrada en vigor, sin que, en ningún caso, el plazo total pueda ser superior al previsto conforme a la legislación anterior".

A mayor abundamiento, tampoco considera esta Sala que el plazo prescriptivo debiera iniciar su cómputo en la fecha de abono de cada respectivo pago, sino que por el contrario es procedente dicho inicio del cómputo del plazo desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación y, conforme al Derecho de la Unión interpretado por el TJUE, en todo caso respetando la efectividad del ejercicio de sus derechos por parte del consumidor. De esta forma, al momento de materializar los pagos no consta que el consumidor pasase a estar en disposición de conocer su derecho a la reclamación del reembolso, sino que por el contrario tal conocimiento surge bien con la propia sentencia que declara la nulidad de la cláusula, o bien desde las sentencias del TS que fijaron doctrina jurisprudencial sobre los efectos restitutorios (de enero de 2019) o sentencias del TJUE que aclararon la sujeción de la acción de restitución a plazo de prescripción (de julio de 2020), tal y como ha cuestionado el TS al TJUE, hitos temporales, ambos, desde los cuales no se ha superado el plazo de prescripción a considerar en el caso que nos ocupa.

Añadimos además que la STJUE de 25 de enero de 2024 (asuntos acumulados C-810/21, CaixaBank; C-811/21 BBVA; C-812/21 Santander; y C-813/21, Banco Sabadell) concluye que la oposición de un plazo de prescripción a las acciones de carácter restitutorio ejercitadas por los consumidores con el fin de hacer valer derechos que les confiere la Directiva 93/13, no es, en sí misma, contraria al principio de efectividad. Pero, sin embargo, para que las normas por las que se rige un plazo de prescripción sean conformes con el principio de efectividad, no basta con que establezcan que el consumidor debe conocer los hechos determinantes del carácter abusivo de una cláusula contractual, sin tener en cuenta, por un lado, si conoce los derechos que le confiere la Directiva 93/13 ni, por otro lado, si tiene tiempo suficiente para preparar e interponer efectivamente un recurso con el fin de invocar esos derechos.

Por tanto, el TJUE responde que el plazo no puede empezar a contar desde el pago de los gastos ni desde la existencia de una jurisprudencia consolidada sobre la materia.

Concretamente declara:

"1) Los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, en relación con el principio de efectividad, deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una interpretación jurisprudencial del Derecho nacional según la cual, a raíz de la anulación de una cláusula contractual abusiva por la que se imponen al consumidor los gastos de formalización de un contrato de préstamo hipotecario, la acción restitutoria relativa a tales gastos está sujeta a un plazo de prescripción de diez años a contar desde que la referida cláusula agota sus efectos con la realización del último pago de dichos gastos, sin que se considere pertinente a estos efectos que ese consumidor conozca la valoración jurídica de esos hechos. La compatibilidad de las normas por las que se rige un plazo de prescripción con las citadas disposiciones debe apreciarse teniendo en cuenta el conjunto de esas normas.

2) La Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una interpretación jurisprudencial del Derecho nacional según la cual, para determinar el inicio del cómputo del plazo de prescripción de la acción que puede ejercitar el consumidor para obtener la restitución de las cantidades pagadas indebidamente con arreglo a una cláusula contractual abusiva, puede considerarse que la existencia de una jurisprudencia nacional consolidada sobre la nulidad de cláusulas similares constituye una prueba de que se cumple el requisito relativo al conocimiento, por el consumidor de que se trate, del carácter abusivo de esa cláusula y de las consecuencias jurídicas que se derivan de ella".

Nos referimos en último lugar a la reciente jurisprudencia al respecto. Concretamente la STJUE de 25 de abril de 2024 en la que se vuelve a confirmar dicho criterio al entenderse que es contrario al Derecho de la Unión iniciar en la fecha del pago el cómputo del plazo de prescripción de la acción de reembolso de los pagos efectuados en virtud de una cláusula anulada judicialmente por abusividad; como tampoco cabe iniciar ese cómputo del plazo prescriptivo en la fecha de las sentencias del Tribunal Supremo que declararon la abusividad de cláusulas tipo correspondientes a las del caso enjuiciado. Por el contrario, el TJUE ha indicado que no contraría el Derecho de la Unión el inicio del plazo de prescripción a partir de la fecha de firmeza de la resolución judicial que declara la abusividad de la concreta cláusula, sin perjuicio de la facultad del profesional de probar que ese consumidor tenía o podía razonablemente tener conocimiento del carácter abusivo de la cláusula en cuestión antes de dictarse dicha resolución, lo que no se ha demostrado en el caso que nos ocupa en modo alguno.

El TS ha dictado varias resoluciones entre otras la nº de 14 de mayo de 2024 conforme a dicha postura jurisprudencial señalando que:

4.- En consecuencia, salvo en aquellos casos en que la entidad prestamista pruebe que, en el marco de sus relaciones contractuales, ese concreto consumidor pudo conocer en una fecha anterior que esa estipulación (cláusula de gastos) era abusiva, el día inicial del plazo de prescripción de la acción de restitución de gastos hipotecarios indebidamente pagados por un consumidor será el de la firmeza de la sentencia que declara la nulidad de la cláusula que obligaba a tales pagos.

En conclusión y como hemos venido manifestando reiteradamente en caos como el presente, no consta que al momento de materializar los pagos (que sería el término más alejado en el tiempo) el consumidor pasase a estar en disposición de conocer su derecho a la reclamación del reembolso por razón de abusividad de la cláusula de gastos. De igual modo, tampoco consta demostrado ningún otro hito o momento a partir del cual tomase tal conocimiento, por lo que no cabe apreciar prescripción de la acción de reembolso ejercitada.

Procede por tanto la desestimación del motivo de recurso presentado.

En conclusión, procede la estimación parcial del recurso de apelación interpuesto por la representación de Caja Rural de Navarra dejando sin efecto la declaración de nulidad de ella cláusula reguladora del tipo de interés referenciado al IRPH y manteniendo el resto de los pronunciamientos.

DÉCIMO.-La estimación parcial del recurso interpuesto por CRN conlleva, conforme al contenido de la STS nº 1796/25 de 5 de diciembre de 2025 que la recurrente debe abonar el 50% de las costas de esta segunda instancia

VISTOS los preceptos legales y citados y demás de general y pertinente aplicación;

FALLO

Se **ESTIMA** parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación de Caja Rural de Navarra contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 7 BIS de Pamplona en fecha 13 de diciembre de 2022 en el procedimiento Ordinario nº 2022/2021 acordando dejar sin efecto el pronunciamiento que declara la Nulidad del apartado "**intereses ordinarios y revisiones del tipo de interés**" de la cláusula séptima "**novación**" en la cual se establece que el interés de referencia será el IRPH conjunto de entidades de crédito, de la escritura de compraventa con subrogación en préstamo hipotecario, cancelación parcial de hipoteca, reducción de responsabilidad hipotecaria y novación otorgada en fecha 15 de julio de 2005 ante el Notario del Ilustre Colegio de Pamplona D. Luis Manuel Otaño Martínez-Portillo, con nº de protocolo 1.275, teniéndolo por no puesto y **CONDENO**a la entidad a estar y pasar por dicha declaración, así como las consecuencias derivadas de dicha declaración.

Se mantienen el resto de los pronunciamientos.

Se condena a la parte recurrente al abono del 50% de las costas causadas en esta segunda instancia.

Dese al depósito constituido el destino legal que corresponda.

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.