



Roj: **SAP P 449/2025 - ECLI:ES:APP:2025:449**

Id Cendoj: **34120370012025100449**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Palencia**

Sección: **1**

Fecha: **23/12/2025**

Nº de Recurso: **383/2025**

Nº de Resolución: **311/2025**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MAURICIO BUGIDOS SAN JOSE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1**

**PALENCIA**

**SENTENCIA: 00311/2025**

**AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1 de PALENCIA**

Modelo: N26200 PROV SEÑALANDO PARA DVF ART 198 LEC  
PZA. DE LOS JUZGADOS 1 1ª PLANTA (UPAD Y SCEJ PENAL)

**Teléfono:**979167701 **Fax:**

**Correo electrónico:**audiencia.s1.palencia@justicia.es

N.I.G. 34120 41 1 2025 0000023

**ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000383 /2025**

**Juzgado de procedencia:**JDO. 1A.INST.E INSTRUCCION N. 6 de PALENCIA

**Procedimiento de origen:**JVU JUICIO VERBAL ACCION CONSUM. Y USUARIOS 0000005 /2025

Recurrente: UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS SA EFC

Procurador: GEMMA DONDERIS DE SALAZAR

Abogado: SALVADOR DE LA ASUNCIÓN PEIRÓ

Recurrido: Florencia , Artemio

Procurador: ANA MARIA REYES GONZALEZ

Abogado: JOAQUIN REYES NUÑEZ

Este Tribunal compuesto por los Señores Magistrados que se indican al margen ha pronunciado

**EN NOMBRE DEL REY**

la siguiente

**SENTENCIA Nº311/2025**

SEÑORES DEL TRIBUNAL

Ilmo. Sr. Presidente:

don Ignacio Rafols Pérez

Ilmos. Señores Magistrados

Don Mauricio Bugidos San José

Don Ignacio Martín Verona

En la ciudad de Palencia, a veintitrés de diciembre de 2025

Vistos, en grado de apelación ante esta Audiencia Provincial, los presentes autos de Juicio Verbal, sobre **nulidad contractual y reclamación de cantidad** del Juzgado de 1ª Instancia nº 6 de Palencia, en virtud del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia recaída en el mismo de fecha 11 de septiembre de 2025 entre partes, de una como apelante **Unión de Créditos Inmobiliarios** representada por la procuradora Donderis de Salazar, y defendida por el letrado don Salvador de la Asunción Peiró; y en calidad de apelados **D. Artemio y Dña Florencia** representados por la procuradora señora Reyes González y defendidos por el Letrado don Joaquín Reyes Núñez; siendo magistrado ponente de la presente resolución el Ilmo Sr, Don Mauricio Bugidos San José.

Se aceptan los antecedentes fácticos de la sentencia impugnada.

## ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- Que el Fallo de dicha sentencia, textualmente copiado dice:

**«Debo estimar y estimo la demanda interpuesta por Dª Ana Reyes González, Procuradora de los Tribunales y de D. Artemio y Dª Florencia frente a, UNIÓN DE CONSUMIDORES INMOBILIARIOS S.A. representada por la Procuradora de los Tribunales, Dª Gemma Donderis Salazar y en consecuencia:**

**- Declaro la nulidad de la estipulación tercera bis del contrato de préstamo con garantía hipotecaria de fecha 2 de agosto de 2002.**

**- Condeno a la entidad demandada a abonar a los actores la cantidad correspondiente a los intereses abonados durante la vida del préstamo, con los intereses legales calculados desde cada uno de los pago.**

**- Condeno en costas a la parte demandada .»**

2º.- Contra dicha sentencia interpuso la parte demandada recurso de apelación exponiendo las alegaciones en las que se basaba su impugnación, que fue admitido en ambos efectos, y previos los pertinentes traslados partes para que se presentaran escritos de impugnación u oposición, fueron elevados los autos ante esta Audiencia, y al no haber sido propuesta prueba, es procedente dictar sentencia.

Se aceptan los Fundamentos de Derecho de la resolución recurrida en tanto no se opongan a los de la presente resolución

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**-La sentencia cuyo fallo hemos transcrito literalmente en los antecedentes de hecho de la presente resolución, ha sido recurrida por la representación de la **Unión de Créditos Inmobiliarios** que formula recurso de apelación contra la misma del que conferido traslado a la contraparte fue objeto de oposición con el resultado que obra en autos.

El origen de las actuaciones se encuentra en demanda presentada por D. Artemio y Doña Florencia, demanda en la que se pedía se declarase la nulidad de cláusula contenida en escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria, en concreto la estipulación tercera bis, y así también se condenase a la demandada a abonar a los actores la cantidad correspondiente a los intereses abonados durante la vida del préstamo, con los intereses legales calculados desde cada uno de los pagos. Seguidos los trámites del juicio verbal se dictó la sentencia que estimaba íntegramente la demanda presentada por entender que la cláusula en cuestión era nula, consideramos que en razón a que la actuación de la entidad demandada y ahora recurrente no cumplía con los parámetros determinantes de la existencia de transparencia material y formal, y ello porque los actores no habían sido informados debidamente de la consecuencia que conllevaba la aceptación del contenido de la referida cláusula tercera bis.

En el escrito de recurso, extenso por demás, se hacen consideraciones con relación a la naturaleza del contrato ante el que nos encontramos, y en concreto a la cláusula IRPH, ante la que nos encontramos, y lo hace pidiendo así la revocación de la sentencia recurrida.

**SEGUNDO.**-Antes de hacer consideración en relación a la cláusula IRPH, debemos referirnos a cómo debemos entender la transparencia material y formal de las cláusula contenida en los contratos del tipo del que nos ocupa.

El control de transparencia formal o de inclusión supone que la cláusula IRPH debe ser clara y comprensible desde un punto de vista gramatical, permitiendo al prestatario comprender que el interés variable que se determina se calcula con referencia a un tipo de interés oficial fijado por el Banco de España. En el caso gramaticalmente la cláusula es clara pues permite al prestatario no solo conocer sino también comprender que el interés variable de su préstamo hipotecario se calcula con referencia a un tipo fijado y controlado por el Banco de España.

Por lo que se refiere al control de transparencia material, este exige que el consumidor sea consciente de lo que pacta porque la entidad financiera le informó:

- a) Que la cláusula de IRPH configura un elemento esencial del préstamo y
- b) De la forma en que se calcula el tipo de interés adicionando al tipo de referencia variable con relación diferencial pactado.

Así las cosas, en el fundamento jurídico siguiente vamos a hacer referencia al tratamiento jurisprudencial de las cláusulas en cuestión y muy en concreto en lo que se refiere a la llamada transparencia material y las exigencias que deben cumplirse para que pueda entenderse que en el caso tal transparencia se ha producido.

**TERCERO.**-Tras las sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea referidas a la cuestión que aquí nos ocupa que es la de la transparencia material y formal de la cláusula 3 bis contenida en escritura pública de préstamo hipotecario sobre IRPH, el Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo ha dictado dos nuevas sentencias sobre el juicio de transparencia y de abusividad de las cláusulas que establecen el IRPH como índice de referencia para el cálculo del tipo de interés variable de un préstamo hipotecario suscrito con consumidores.

La sentencia n.º 1590/2025, el Tribunal Supremo establece que las exigencias para la validez de tales cláusulas se cumplirán siempre que el consumidor hubiera tenido la posibilidad de acceder a la información sobre la composición, las peculiaridades, los valores y la evolución del IRPH y textualmente dice que *bastará con que en la información facilitada al consumidor conste una mención, en función de la fecha del contrato, a las **Circulares 5/1994 o 5/2012 del Banco de España**. Y no es suficiente la simple mención a la Circular 8/1990 del Banco de España. En caso de que se omitiera la referencia a las Circulares 5/1994 o 5/2012, la información facilitada por la entidad debería haber incluido una definición completa del índice, así como una indicación de los valores del IRPH y su evolución pasada.*

*La misma sentencia dice que en los préstamos sometidos a la Orden de 5 de mayo de 1994, no será determinante de la falta de transparencia la eventual omisión del deber de entrega del folleto previsto en su Anexo I, apartado 3. Tampoco lo será la falta de advertencia respecto a la referencia al diferencial negativo sobre el índice IRPH, que se preveía en el preámbulo de la Circular 5/1994. Todo ello siempre que la información facilitada al consumidor incluyera la mención a la Circular 5/1994 y, en caso de existir una primera franja temporal a tipo fijo, se indicase la TAE aplicable a ese primer periodo o "cualquier otra referencia al concepto TAE".*

Además, el Tribunal Supremo determina que **la eventual falta de transparencia de la cláusula IRPH no comportaría su nulidad, perse sino la posibilidad de enjuiciar si es abusiva.**

En la sentencia n.º 1591/2025, el Tribunal Supremo se centra en el juicio de abusividad de la cláusula IRPH y determina que la estipulación en el caso concreto no es abusiva.

Para ello establece los criterios del control de abusividad de este tipo de cláusulas, que *consistirá esencialmente en la comparación del tipo efectivo que resulta de la cláusula IRPH (i. e., el índice más el diferencial pactado en el contrato) con los tipos de interés habituales en el mercado. Estos tipos de interés habituales se extraen de referencias estadísticas diversas en función de su disponibilidad, que no pueden consistir en una comparación con el euríbor (ni con este más el diferencial pactado para el IRPH).*

Ejemplos de estas referencias son entre otros, los índices de referencia aplicables a los préstamos hipotecarios publicados en el BOE, y los tipos sintéticos de interés de nuevas operaciones publicados por el Banco de España.

El Tribunal Supremo dice también que la comparación de tipos de interés debe hacerse siempre 1) respecto de la fecha de celebración del contrato, sin que la evolución posterior de los distintos índices o tipos medios pueda ser determinante de la abusividad de la cláusula; y 2) con referencias a tipos estadísticos para préstamos de importes y duraciones equivalentes.

Por otra parte, la sentencia insiste, en cuestión que también se alega por la actora en el caso que nos ocupa, en que *esta comparación tampoco puede consistir en añadir un diferencial como el pactado en el contrato sobre el IRPH a otros índices o referencias, como el euríbor, que de haber resultado aplicables al préstamo hubieran implicado un diferencial superior. Se remarca también que esta comparación debe realizarse "con suma cautela"*

porque no es posible conocer cuál habría sido el diferencial aplicable al préstamo de haber sido referenciado al euríbor, salvo que esta fuera la referencia sustitutiva al IRPH que se hubiera pactado.

Como último criterio a valorar conforme a la jurisprudencia que emana de las sentencias a que nos estamos refiriendo, debemos decir que la sala primera del Tribunal Supremo es taxativa cuando dice que **no es posible llevar a cabo una mera comparación numérica, de manera que el hecho de que el interés del préstamo por referencia al IRPH sea más elevado que el tipo medio de los préstamos no implica per se que la cláusula sea abusiva** y que para apreciar la abusividad, la desproporción debe ser "muy evidente" frente al conjunto de referencias que definan el tipo habitual del mercado y que el análisis de proporcionalidad debe realizarse a la luz de las circunstancias del caso teniendo en cuenta que los diferenciales aplicables sobre un tipo de referencia varían considerablemente en función de diversos factores que determinan el precio y el riesgo de la operación, como la duración del préstamo, la solvencia de los prestatarios, la calidad de las garantías o la contratación de otros servicios de la entidad que puedan dar lugar a bonificaciones en el tipo de interés.

La circular 5/94 del Banco de España, emitida el 22 de julio, se refiere a la transparencia de las operaciones y la protección de la clientela en las entidades de crédito. Esta circular establece requisitos para que los bancos y otras entidades financieras, informen sobre los tipos de interés y las condiciones de los productos ofrecidos a los clientes con el fin de evitar abusos y garantizar la claridad en las operaciones financieras.

La circular 5/2012 del Banco de España establece normas sobre la transparencia de los servicios bancarios y la responsabilidad en la concesión de préstamos, buscando proteger los intereses de los consumidores. Dicha circular emitida el 27 de junio se dirige a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago siendo su objetivo mejorar la transparencia en las relaciones entre estas entidades y sus clientes, así como establecer responsabilidades claras en la concesión de préstamos. Así dicha circular exige que:

- a) Las entidades de crédito proporcionen información clara y accesible sobre los productos y servicios que ofrecen, incluyendo tipos de interés, comisiones y condiciones de los préstamos.
- b) La obligación de realizar una adecuada evaluación de los clientes antes de conceder préstamos, asegurando que las entidades actúen de manera responsable.
- c) Las entidades deben comunicar las condiciones de ciertos productos a las autoridades administrativas, garantizando así un control adecuado sobre las prácticas bancarias.

**CUARTO.-** Así las cosas resulta imprescindible para la resolución del motivo de recurso acudir al contenido literal de la cláusula tercera bis del contrato litigioso que dice que *«transcurrido el periodo inicial te interesa a tipo fijo, el tipo de interés se convertirá en variable de acuerdo con las reglas que a continuación expone»*, para luego determinar tales reglas con alusión y definición del tipo de interés de referencia y del tipo o índice de interés de referencia sustitutivo, así como las fechas de revisión del tipo de interés y esto lo hace con remisión al anexo 1 de la escritura.

Entendemos a la vista del contenido de las sentencias del Tribunal Supremo a que nos hemos referido en anteriores fundamentos jurídicos, que en el caso no se cumple el requisito de transparencia material. Lo decimos porque si bien el contenido de la cláusula tercera bis sí podemos entender en razón a lo advertido en el anterior párrafo que la información facilitada por la entidad debería haber incluido una definición completa del índice, no lo ha hecho así en tanto no consta una indicación de los valores del IRPH y su evolución pasada con la segunda de las exigencias a que se refiere la sentencia 1590 / 25. En suma el contrato litigioso no cumple la exigencia de hacer cita de las circulares 5 / 90 y 4 y 5/12, pero ello por sí no determinaría nulidad alguna, puesto a ello se podría subvenir mediante la consignación de una definición completa del interés variable y la indicación de valores del IRPH y su evolución pasada, más como dicha sentencia es taxativa y este segundo de los requisitos no se cumple en el contrato litigioso, debemos entender la falta de transparencia de la cláusula en cuestión, tal y como lo ha entendido la sentencia de instancia.

**QUINTO.-** En el escrito de recurso además de insistir en lo ya dicho en relación a que existe transparencia formal y material de la escritura en que se contiene la cláusula que se constituye en objeto del procedimiento, dice que para el supuesto, que por sí, no determina la nulidad de que no se considerase la existencia de transparencia material, y solo en ese supuesto, que por sí no determina la nulidad se podría realizar el correspondiente juicio de abusividad. Como quiera que en el caso ya hemos dicho que no existe transparencia material hemos de referirnos al razonable alegato que acabamos de transcribir.

Ya hemos dicho que el control de abusividad de este tipo de cláusulas, consistirá esencialmente en la comparación del tipo efectivo que resulta de la cláusula IRPH (i. e., el índice más el diferencial pactado en el contrato) con los tipos de interés habituales en el mercado. Estos tipos de interés habituales se extraen de referencias estadísticas diversas en función de su disponibilidad, que no pueden consistir en una comparación con el euríbor (ni con este más el diferencial pactado para el IRPH). Así resulta que en el escrito de recurso

aparte de hacer consideraciones teóricas relativas a la no existencia de abusividad en el caso, ninguna referencia se hace al contenido de estadísticas de intereses habituales, es decir nos encontramos con que ante el contenido del escrito de recurso, además de advertir de la posibilidad del enjuiciamiento del abusiva de la cláusula en cuestión, lo que no podemos hacer es utilizando los parámetros a que se refiere la jurisprudencia del Tribunal Supremo concluir en que no lo sea, lo que nos conduce necesariamente a la desestimación del motivo de recurso, en relación a que la abusividad declarada determina la nulidad.

Consideramos para llegar a tal conclusión que es precisamente a quien alega la falta de abusividad a quien le corresponde la prueba de que ello sea así, y por lo advertido no lo ha hecho.

Consecuencia de todos ello es la desestimación del motivo de recurso y en consecuencia de la totalidad del mismo.

**SEXTO.**-Al ser desestimado el recurso de apelación interpuesto, en aplicación del artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede imponer las costas de esta alzada derivadas de dicho recurso a la parte apelante.

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

## FALLAMOS

Que, **DESESTIMANDO** el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de **Unión de Créditos Inmobiliarios** contra la sentencia dictada el día 11 de septiembre de 2025, por el Juzgado de 1ª Instancia nº 6 de Palencia, en los autos de que dimana el presente Rollo de Sala, debemos **CONFIRMAR como CONFIRMAMOS** mencionada resolución en todas sus partes, con imposición de las costas del recurso a la parte apelante.

Caso de que hubiere sido necesario la constitución del depósito para recurrir, la desestimación del recurso determinará su pérdida dándole el destino legalmente previsto; mientras que su estimación, aun parcial, supondrá su devolución a la parte que lo hubiere constituido. Todo ello conforme a lo previsto en la Disposición Adicional 15ª, apartados 8º, 9º- y 10º de la LOPJ.

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