

ACTUALIZADA A
SSTS NOVIEMBRE 2025

CLÁUSULA IRPH EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PASO A PASO

Cómo reclamar y conseguir su devolución

2.ª EDICIÓN 2026

Incluye formularios
y casos prácticos



CLÁUSULA IRPH EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Cómo reclamar y conseguir su devolución

2.^a EDICIÓN 2026

**Obra realizada por el Departamento de
Documentación de Iberley**

COLEX 2026

Copyright © 2025

Queda prohibida, salvo excepción prevista en la ley, cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública y transformación de esta obra sin contar con autorización de los titulares de propiedad intelectual. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (arts. 270 y sigs. del Código Penal). El Centro Español de Derechos Reprográficos (www.cedro.org) garantiza el respeto de los citados derechos.

Editorial Colex S.L. vela por la exactitud de los textos legales publicados. No obstante, advierte que la única normativa oficial se encuentra publicada en el BOE o Boletín Oficial correspondiente, siendo esta la única legalmente válida, y declinando cualquier responsabilidad por daños que puedan causarse debido a inexactitudes e incorrecciones en los mismos.

Editorial Colex S.L. habilitará a través de la web www.colex.es un servicio online para acceder a las eventuales correcciones de erratas de cualquier libro perteneciente a nuestra editorial.

© Editorial Colex, S.L.

Calle Costa Rica, número 5, 3º B (local comercial)

A Coruña, C.P. 15004

info@colex.es

www.colex.es

I.S.B.N.: 979-13-7011-468-8

Depósito legal: C 1954-2025

SUMARIO

0. INTRODUCCIÓN	11
1. LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN	13
2. CONTRATO DE PRÉSTAMO O CRÉDITO HIPOTECARIO DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LOS CONSUMIDORES	17
3. LA CLÁUSULA IRPH EN LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO	21
3.1. La STS de 14 de diciembre de 2017: primer fallo del TS sobre la validez del IRPH	26
3.2. La STJUE n.º C-125/18, de 3 de marzo de 2020: posible abusividad del IRPH	34
3.3. Las SSTs de 12 de noviembre de 2020: inexistencia de abusividad en los préstamos hipotecarios referenciados al IRPH	39
3.4. Las SSTs de 27 de enero de 2022: tras los autos del TJUE de 17 de noviembre de 2021. Reiteración de su jurisprudencia	48
3.5. La STJUE de 13 de julio de 2023: el consumidor debe recibir información suficiente del método de cálculo	54
3.6. La STJUE de 12 de diciembre de 2024: delimitación de los casos en los que el IRPH se podrá reclamar	58
3.7. Las SSTs de 11 de noviembre de 2025: el análisis de la abusividad del IRPH caso a caso	66
3.8. ¿Qué fallan los juzgados y las audiencias provinciales sobre el IRPH? . . .	71
4. ¿CÓMO RECLAMAR LA NULIDAD POR ABUSIVA DE LA CLÁUSULA IRPH Y CONSEGUIR LA DEVOLUCIÓN DE LAS CANTIDADES PAGADAS?	77

ANEXO I. CASOS PRÁCTICOS

Caso práctico Posible nulidad de la cláusula IRPH por falta de transparencia	85
Caso práctico Inexistencia de abusividad de la cláusula IRPH	87
Caso práctico Análisis de la abusividad de la cláusula IRPH en hipotecas .	89

SUMARIO

ANEXO II. FORMULARIOS

Modelo de reclamación previa a entidad de crédito solicitando la nulidad de la cláusula IRPH	93
Demanda de juicio verbal en ejercicio de acción individual de nulidad de condiciones generales de la contratación. (Nulidad cláusula IRPH)	95
Recurso de apelación contra resolución desestimatoria de nulidad de una cláusula IRPH por no considerar falta de transparencia.	113

0.

INTRODUCCIÓN

Introducción

Las condiciones generales de la contratación se regulan principalmente por la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación. El objetivo principal de esta ley es la protección de los consumidores y usuarios frente a posibles abusos en los contratos que contienen cláusulas predispuestas por una de las partes. Ahora bien **¿qué se entiende por cláusula abusiva?** Es toda aquella estipulación que no haya sido negociada individualmente, así como aquellas prácticas que no hayan sido consentidas de manera expresa que, en contra de las exigencias de la buena fe, causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.

Esta guía «Paso a paso» se centra en la cláusula IRPH en los contratos de préstamo hipotecario. El Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios, más conocido como IRPH, es un tipo de interés variable oficial que se utiliza en vez de otros como el euríbor para referenciar algunos préstamos hipotecarios concedidos para la adquisición de vivienda en toda España. En estos últimos años se ha venido cuestionando la posible abusividad de dicha cláusula, y ello ha provocado una confrontación entre la jurisprudencia del TJUE y del Tribunal Supremo.

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea se ha pronunciado analizando la posible abusividad y delimitando aquellos supuestos en los que es procedente una reclamación. La **STJUE n.º 300/23, de 12 de diciembre de 2024**, abre la puerta a una nueva interpretación de la Directiva 93/13 en relación a diferentes aspectos, tales como el requisito de transparencia, el posible carácter abusivo de la cláusula, así como las posibles consecuencias que se producirían en el supuesto en el que efectivamente se declarase la abusividad de la misma.

Por otro lado, este mismo tribunal **en la sentencia n.º 125/18, de 3 de marzo de 2020**, subraya la importancia de proteger al consumidor en situaciones de asimetría de poder en las relaciones contractuales, donde las entidades financieras, como profesionales, tienen la supremacía en la redacción de los contratos. De igual manera, enfatiza la importancia de que las cláusulas contractuales sean redactadas de manera que no solo sean claras, sino que pro-

porcionen toda la información necesaria para que el consumidor comprenda las consecuencias financieras de sus decisiones. Este enfoque podría llevar a que las entidades financieras adopten prácticas más transparentes, incluyendo información detallada sobre índices, comisiones y cualquier otro factor que afecte al coste total del préstamo.

Adicionalmente, también resulta relevante la interpretación realizada por el Tribunal Supremo de toda la jurisprudencia europea, y, en concreto, las recientes **STS n.º 1590/2025, de 11 de noviembre**, y **STS n.º 1591/2025**, de la misma fecha, en las que se ofrecen los parámetros que deben ser valorados por los tribunales a la hora de considerar la cláusula de IRPH como abusiva.

El lector tendrá la oportunidad de conocer a través de esta guía cuál es el procedimiento de reclamación de nulidad por abusiva de la cláusula de IRPH. Así, en virtud del artículo 83 de la LGDCU, *«las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas»*. Este precepto hace posible la reclamación, contemplándose dos variantes: la reclamación extrajudicial y la reclamación judicial.

Con la entrada en vigor el 3 de abril de 2025 de la reforma realizada por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia, se introduce un nuevo apartado 5 en el artículo 439 de la LEC en el que se establece como requisito de procedibilidad en las acciones de reclamación de devolución de las cantidades indebidamente satisfechas por el consumidor en aplicación de determinadas cláusulas suelo o de cualesquiera otras cláusulas que se consideren abusivas contenidas en contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria, una reclamación extrajudicial previa frente a las personas físicas o jurídicas que realicen la actividad de concesión de préstamos o créditos de manera profesional. La regulación de dicha reclamación extrajudicial previa se contiene en el nuevo artículo 439 bis.

En cuanto a la reclamación judicial, en virtud de lo dispuesto por la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, si la entidad financiera no responde favorablemente a la reclamación extrajudicial que se ha expuesto en líneas anteriores, procede interponer una demanda judicial. La demanda debe fundamentarse en la falta de transparencia y el carácter abusivo de la cláusula. Las consecuencias que tendría esta reclamación serían la devolución de las cantidades pagadas y un posible reajuste del préstamo.

En esta obra el lector podrá resolver todas las dudas que se le planteen acerca de la cláusula IRPH, así como muchos otros aspectos, todo ello acompañado de un amplio análisis jurisprudencial tanto del TJUE como del Tribunal Supremo, así como una serie de casos prácticos y formularios que le ofrecerán una visión práctica y didáctica de la materia.

1.

LAS CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN

Las condiciones generales de la contratación

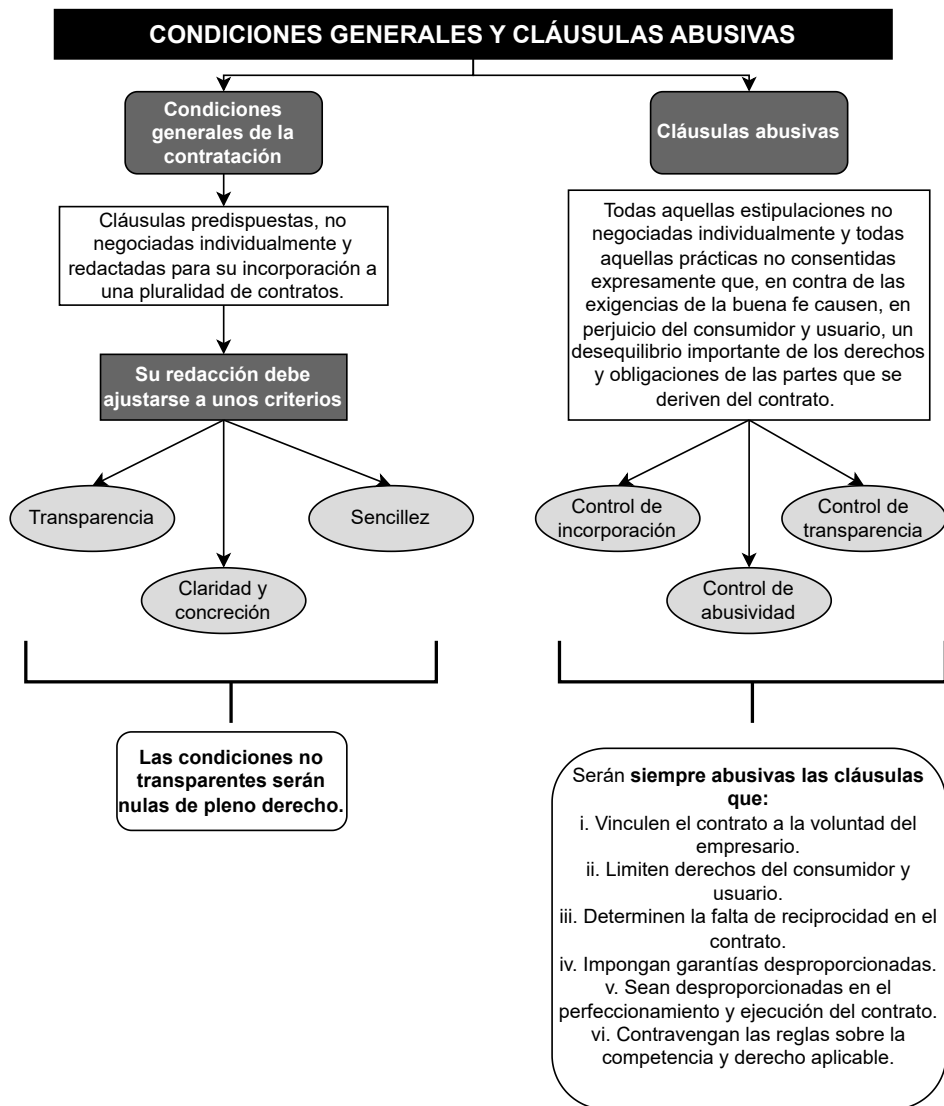
Las condiciones generales de la contratación en el derecho español están reguladas principalmente por la **Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación**. Esta ley tiene como objetivo principal la protección de los consumidores y usuarios frente a posibles abusos en los contratos que contienen cláusulas predispuestas por una de las partes.

Las condiciones generales de la contratación son aquellas cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato es impuesta por una de las partes, con independencia de la autoría material de las mismas, de su apariencia externa, de su extensión y de cualesquiera otras circunstancias, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos. Así se establece en el **artículo 1 de la Ley 7/1998, de 13 de abril**.

En virtud del **artículo 2 de la misma**, la ley se aplica a los contratos que contengan condiciones generales celebrados entre un profesional (predispone) y cualquier persona física o jurídica (adherente). El adherente puede ser también un profesional, sin necesidad de que actúe en el marco de su actividad.

En cuanto a los requisitos de incorporación, el **artículo 5 de la Ley 7/1998, de 13 de abril**, apunta que para que las condiciones generales formen parte del contrato, deben ser aceptadas por el adherente y firmadas por todos los contratantes. Además, deben ser redactadas de manera transparente, clara, concreta y sencilla. Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho.

Por otro lado, según lo dispuesto en el **preámbulo de la citada ley**, esta **distingue entre condiciones generales y cláusulas abusivas**. Una cláusula es condición general cuando está predispuesta e incorporada a una pluralidad de contratos exclusivamente por una de las partes, y no tiene por qué ser abusiva. Una cláusula abusiva es aquella que, en contra de las exigencias de la buena fe, causa en detrimento del consumidor un desequilibrio importante e injustificado de las obligaciones contractuales.



CUESTIÓN

¿En qué medida el Registro de Condiciones Generales de la Contratación contribuye a la protección de los consumidores frente a las cláusulas abusivas en los contratos?

El Registro de Condiciones Generales de la Contratación, regulado por la **Ley 7/1998, de 13 de abril, en su artículo 11**, tiene como objetivo principal la protección de los consumidores frente a las cláusulas abusivas en los contratos. Este registro, gestionado por un Registrador de la Propiedad y Mercantil, permite la inscripción de las cláusulas contractuales que se consideran condiciones generales de la contratación, así como las sentencias firmes que declaran la nulidad de dichas cláusulas.

La inscripción de estas cláusulas y sentencias en el registro tiene varios efectos protectores para los consumidores:

1. **Publicidad y transparencia:** el registro es público, lo que significa que cualquier persona tiene derecho a conocer el contenido de los asientos registrales. Esto facilita que los consumidores y las asociaciones de consumidores puedan identificar y evitar cláusulas abusivas antes de firmar un contrato.
2. **Efecto *erga omnes*:** las sentencias firmes inscritas en el registro tienen efectos *erga omnes*, es decir, son vinculantes para todos, no solo para las partes del litigio original. Esto implica que una cláusula declarada nula por abusiva en un contrato no puede ser utilizada en otros contratos por el mismo predisponente, lo que amplía la protección a todos los consumidores.
3. **Facilitación de acciones colectivas:** la inscripción de las condiciones generales y las sentencias permite a las asociaciones de consumidores y otros legitimados interponer acciones colectivas de cesación, retractación y declarativa. Esto evita la necesidad de que cada consumidor tenga que litigar individualmente, lo que puede ser costoso y desalentador.
4. **Disuasión de prácticas abusivas:** la posibilidad de que las cláusulas abusivas sean inscritas y conocidas públicamente actúa como un mecanismo disuasorio para los empresarios y profesionales, quienes preferirán evitar el uso de tales cláusulas para no dañar su reputación y evitar litigios.

En conclusión, el Registro de Condiciones Generales de la Contratación contribuye significativamente a la protección de los consumidores al proporcionar transparencia, facilitar la acción colectiva y disuadir el uso de cláusulas abusivas, asegurando así un mercado más justo y equilibrado.

PASO A PASO

CLÁUSULA IRPH EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Cláusula IRPH en préstamos hipotecarios. Paso a paso es una guía práctica sobre el Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios, tan frecuentemente utilizado para el cálculo del tipo de interés variable en contratos de hipoteca.

La disparidad de criterios interpretativos que han mantenido nuestros tribunales a lo largo de estos años ha evolucionado impulsada por los pronunciamientos del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y las últimas sentencias emitidas por el Tribunal Supremo en noviembre de 2025.

La presente obra pretende facilitar a las personas consumidoras la reclamación de cantidades abonadas en concepto de intereses, cuando éstas hubieran sido calculadas a partir del IRPH contenido en una cláusula abusiva y, por tanto, nula.

— NO ES SOLO UN LIBRO. ES UNA EXPERIENCIA 360° —

Esta obra de Colex no es una simple publicación. Es una herramienta de alto valor profesional diseñada para ofrecerte una **experiencia integral**.

Con tu ejemplar, accede a un **ecosistema inteligente de servicios** que van mucho más allá del papel:

- ♦ **Colex Reader:** edición digital completa en app y en la zona privada de Colex.
- ♦ **Colex Audio:** escucha el libro en formato audio mientras trabajas o te desplazas.
- ♦ **Colex Copilot:** interactúa con la inteligencia artificial de Colex para resolver dudas sobre el contenido.

⌚ **Importante:** Los servicios digitales vinculados a este libro serán accesibles **durante un año** desde la compra en la web de Colex o desde la activación del código de forma manual cuando se adquiriera en otras plataformas o establecimientos.

Gracias por confiar en Colex

**Seguimos evolucionando, seguimos innovando, seguimos
acompañando a los profesionales del Derecho**



PVP 16,00 €

ISBN: 979-13-7011-468-8

