

ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO DE LAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2025 SOBRE IRPH

O POR QUÉ PODEMOS AFIRMAR QUE
EL IRPH ES SIEMPRE MUY EVIDENTEMENTE ABUSIVO
Y QUE
EL SUPREMO NO SABE CÓMO SE CALCULA LA TAE

J.E. - Donostia - San Sebastián, 16-11-2025

CONTENIDO

1	INTRODUCCIÓN.....	3
2	CONTROL DE TRANSPARENCIA.....	3
3	CONTROL DE ABUSIVIDAD	4
3.1	EXIGENCIA DE BUENA FE	4
3.2	DESEQUILIBRIO.....	5
3.2.1	Comparativa del método de cálculo del IRPH	6
3.2.1.1	El impacto de calcular el IRPH con tipos TAE y no aplicarle un diferencial negativo: ¡no se trata sólo de las comisiones y gastos!	8
3.2.2	Comparativa del tipo efectivo resultante	13
3.2.2.1	Comparativa con el tipo fijo inicial.....	13
3.2.2.2	Comparativa con el tipo medio en la zona euro	17
3.2.2.3	Comparativa con estadísticas españolas del Banco de España.....	17
3.2.2.4	Comparativa con estadísticas del INE	22
3.2.2.5	Una desproporción muy evidente	22
4	CONCLUSIONES.....	24
5	REFERENCIAS	26

1 INTRODUCCIÓN

El Tribunal Supremo español ha publicado recientemente sus sentencias de Pleno 1590/2025 (Ref. 1) y 1591/2025 (Ref. 2) de 11 de noviembre de 2025 analizando la validez de la cláusula de intereses remuneratorios referenciados al IRPH contenida en préstamos hipotecarios suscritos por consumidores, y lo ha hecho, en palabras de su gabinete de prensa, «a la luz de las SSTJUE de 13 de julio de 2023 (C-265/22) y 12 de diciembre de 2024 (C-300/23)» (Ref. 3 y 4).

Habiendo pasado casi un año desde la última sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), la demora del Supremo había generado mucha expectación, sobre todo teniendo en cuenta que muchos juristas consideraban que el TJUE había corregido una vez más al alto tribunal español.

El Supremo ha aprovechado estas sentencias para «facilitar unos parámetros orientativos para realizar en primer lugar el control de transparencia (Sentencia 1590/2025) y, si este no es superado, llevar a cabo el control de abusividad de la cláusula (Sentencia 1591/2025)».

El presente informe no es un análisis jurídico ni ha sido preparado por juristas. Se trata de estudio de tipo económico y financiero de las sentencias y ha sido redactado tratando de seguir la estructura de las mismas.

2 CONTROL DE TRANSPARENCIA

Es llamativo que el Supremo pretenda que el control de transparencia pueda considerarse superado mediante una mera referencia a la circular 5/1994 del Banco de España (Ref. 5), y lo es por varios motivos:

- La circular fue publicada en el BOE (Boletín Oficial del Estado), pero salvo error por nuestra parte los BOE del año 1994 no estaban disponibles para consulta online en la fecha de celebración del contrato (enero de 2007).
- La circular por sí sola no es comprensible, pues se trata de una enumeración de modificaciones a otra anterior, concretamente la 8/1990 (Ref. 6). Además, otras

circulares anteriores y posteriores a la 5/1994 también introdujeron modificaciones al texto original de 1990. Hacer una lectura completa del texto vigente no resulta fácil ni siquiera en 2025, cuando todo el contenido está digitalizado.

- La circular está dirigida a las entidades de crédito, y por tanto para su lectura por parte de profesionales, y no es fácilmente comprensible para un consumidor, por muy atento y perspicaz que este sea. En el presente análisis demostraremos, dicho sea con el debido respeto, que ni los propios magistrados del Supremo han comprendido el contenido de la circular.

3 CONTROL DE ABUSIVIDAD

Si el control de transparencia no ha sido superado procede efectuar el control de abusividad. El TJUE en su última sentencia ha recordado que para ello el juez nacional debe evaluar dos aspectos, y ha establecido además el orden en que lo debe hacer: «en primer lugar, el posible incumplimiento de la exigencia de buena fe y, en segundo lugar, la existencia de un posible desequilibrio».

3.1 EXIGENCIA DE BUENA FE

Anteriormente el Supremo había establecido que la exigencia de buena fe podía considerarse demostrada por el mero hecho de ser el IRPH un índice oficial y también porque ha sido utilizado por las distintas administraciones del estado en planes de vivienda protegida. No prestaba atención en este punto al hecho de que dichas administraciones han minorado siempre el valor del IRPH en lugar de incrementarlo con un diferencial.

La última sentencia del TJUE corrige tajantemente al Supremo en este punto y recuerda que para entender demostrada la buena fe del profesional se debe comprobar si este podía estimar razonablemente que, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, es decir, aportándole la información que en el control anterior ha quedado demostrado que no ha sido aportada, el consumidor aceptaría la cláusula.

Desde un punto de vista económico y financiero, la información clave que ha faltado a la inmensa mayoría de consumidores a la hora de firmar un préstamo referenciado al IRPH

es que, debido a la ausencia de un diferencial negativo, su préstamo operaría siempre por encima de la media del mercado.

Es evidente que al firmar un préstamo a tipo variable existe un riesgo que el consumidor asume, y al firmar un contrato referenciado a un índice concreto un consumidor no puede saber si terminará pagando más o menos que su vecino del quinto, que tiene el préstamo referenciado a otro índice. Sin embargo, en el caso del IRPH hay algo matemáticamente cierto y por tanto absolutamente irrefutable: por su método de cálculo, que analizaremos más adelante, el profesional sabe que el consumidor está firmando un préstamo que, en ausencia de un diferencial negativo, será siempre más caro que la media del mercado. Por tanto nuestro consumidor no puede saber si le irá mejor o peor que a su vecino del quinto pero podía saber con absoluta certeza, si se lo hubiera dicho el profesional, que iba a pagar siempre más que la media. Siempre, durante los 30 ó 40 años que iba a durar el que muy probablemente es el contrato más importante de toda su vida.

Así pues, ¿podía el profesional estimar razonablemente que, de haberle explicado este hecho al consumidor, aceptaría la cláusula? Sinceramente creemos que no.

La sentencia 1591/2025 invierte el orden dictado por el TJUE, revisa en primer lugar si hay desequilibrio, y cuando cree demostrado que no lo hay concluye automáticamente que por ese mismo motivo no hubo mala fe. Entendemos que no es lo que le ha ordenado el TJUE.

3.2 DESEQUILIBRIO

Desde un punto de vista económico-financiero, el desequilibrio es evidente y se concreta en el mismo hecho matemático que, al ser ocultada por el profesional, ha demostrado su mala fe: a falta de diferencial negativo, el préstamo será siempre, durante toda su vida, más caro que la media del mercado.

Adicionalmente, atendamos a las instrucciones del TJUE, que estableció que para determinar si la cláusula IRPH genera un desequilibrio en detrimento del consumidor procede comparar el método de cálculo del IRPH así como el tipo efectivo resultante con otros «generalmente aplicados».

3.2.1 Comparativa del método de cálculo del IRPH

El Supremo omite esta comparativa a pesar de haber sido expresamente ordenada por el TJUE para el caso particular de un préstamo referenciado al IRPH. Al no ser juristas, no podemos alcanzar a comprender los motivos que han podido llevar al Supremo a desoír al TJUE.

Pero hagamos aquí esa comparativa con el Euribor, aunque sea de manera resumida. En efecto, no hay duda de que la comparativa ha de ser con Euribor, porque era el tipo de referencia empleado de manera absolutamente mayoritaria en los préstamos hipotecarios de la época. A lo largo del año 2008, fecha de firma del préstamo analizado en la sentencia 1591/2025, el 87,5% de los préstamos hipotecarios concedidos utilizó el Euribor como índice de referencia, y sólo el 3,7% estaba referenciado a alguna de las tres variantes del IRPH.

Para esta comparativa nos basaremos en nuestro “Informe IRPH” (Ref. 7), publicado nada menos que en febrero de 2014 denunciando de manera pionera ciertas deficiencias de este índice.

Nuestras apreciaciones fueron confirmadas dos años más tarde, en julio de 2016, por un informe de Juan Etxeberria Murgiondo (Ref. 8), Catedrático Acreditado de Estadística Aplicada, Licenciado en Ciencias Exactas (especialidad Estadística), Doctor en Ciencias de la Educación, Profesor titular de Estadística Aplicada adscrito al departamento de Métodos de Investigación y Diagnóstico en Educación de la Universidad del País Vasco – Euskal Herriko Unibertsitatea, especializado en los Métodos de Regresión y Análisis Multivariantes y autor, entre otros, de los libros Programación y análisis estadísticos básicos con SPSS/PC+, Análisis de datos y textos, R Commander: Gestión y análisis de datos, Regresión Múltiple, Análisis Descriptivo de Datos en Educación y Análisis Inferencial de Datos en Educación y Estatistika Aplikatua: teoria eta praktika, autor de numerosos artículos en el ámbito de la Estadística Aplicada y director de la colección “Cuadernos de Estadística” y de la colección “Manuales de Metodología de Investigación Educativa” de la Editorial La Muralla.

El informe del Dr. Etxeberria está basado en el análisis de diferentes fuentes incluyendo el documento de fecha 2 de Junio de 2015 en el que el Banco de España contesta al

interrogatorio planteado por los abogados Maite Ortiz y José María Erauskin del despacho Res Abogados en el marco del procedimiento ordinario 81/2014 del Juzgado de lo Mercantil número 1 de Burgos (Ref. 9). Las respuestas el Banco de España dan una idea de la falta de control en la elaboración del índice.

El doctor Etxeberria concluye que el IRPH es un índice «manifiestamente mejorable», con un método de cálculo que tiene un «efecto inflacionista» y un «sesgo al alza». Lo más grave es que demuestra además que las entidades tienen posibilidad y capacidad de «incidir, influir, manipular y condicionar el resultado final» y que lo pueden hacer «cada una de ellas de forma individual como de forma grupal, en el caso de que las mismas decidieran hacerlo de forma coordinada». Añade que «evidentemente, las entidades saben y son conscientes de esa potencialidad».

Veamos ahora las principales diferencias con el método de cálculo del Euribor:

- El cálculo del IRPH es opaco y no es auditabile: los datos aportados por las entidades para que el Banco de España pueda calcular el IRPH no son públicos. En el caso del Euribor sí lo son.
- El resultado del IRPH es influenciable por las entidades de crédito y no tiene ningún sistema de protección frente a datos claramente alejados de la tónica general: al calcularse como una media de los tipos de interés aplicados por las entidades es obvio que estas pueden influir en el resultado. Pongamos un ejemplo extremo pero muy sencillo: una entidad puede aumentar el tipo de interés de sus préstamos de manera desorbitada un mes, pongamos que ofrece préstamos al 15%. Basta con que una persona, con o sin intención de colaborar para influenciar el IRPH, firme el préstamo en esas condiciones, para que la entidad remita ese dato y sea tenido en cuenta en la media. Obviamente, ese presunto consumidor aparentemente tan poco atento y perspicaz que ha firmado esa hipoteca tan cara puede recapacitar el mes siguiente y cancelarla de manera anticipada sin que se corrija el resultado del IRPH. En el caso del Euribor, de los datos recibidos se elimina el 15% más alto y el 15% más bajo y se realiza la media aritmética con el resto de valores, protegiéndose así de tipos no representativos de la realidad del mercado.

- El resultado del IRPH no es una media representativa porque no incluye ponderación por volumen de negocio: en efecto, al calcularse como una media simple de todas las entidades el resultado no refleja la realidad. Siguiendo con el ejemplo anterior, la entidad que ha conseguido colocar un sólo préstamo al 15%, imaginemos que con un principal de 50.000 euros, será considerada en la media con el mismo peso relativo que el banco más grande, con un tipo de interés muy inferior, y un volumen de negocio un millón de veces superior. En el caso del Euribor, esto se evita seleccionando un panel de bancos representativo, ignorando obviamente las entidades marginales.

3.2.1.1 El impacto de calcular el IRPH con tipos TAE y no aplicarle un diferencial negativo: ¡no se trata sólo de las comisiones y gastos!

Dediquemos un subapartado independiente a esta peculiaridad del IRPH, que hace que a diferencia del Euribor el IRPH no sea un índice de referencia representativo del *precio del dinero*, y que en consecuencia requiera ser combinado con un diferencial negativo para igualar la media del mercado. Hagámoslo así porque en nuestro Informe de 2014 nos limitamos a hablar del impacto de las comisiones y gastos en el resultado de la TAE y de la duplicidad de pagos que impone a los préstamos a tipo variable referenciados a un IRPH sin emplear un diferencial negativo. Hay un factor adicional al que no hemos dado publicidad y que parece haber pasado desapercibido para el público, los abogados y los jueces de todas las instancias. Tampoco el informe del Dr. Etxeberria incidió en este punto.

El impacto de las comisiones y gastos, al elevar la TAE del contrato por encima del tipo nominal, es evidente: se calcula una media con datos que contienen comisiones y gastos y se utiliza como índice de referencia en unos préstamos que, además de sumarle un posible diferencial, le suman sus propias comisiones y gastos. El resultado ya lo hemos expresado en repetidas ocasiones: los préstamos referenciados al IRPH sin un diferencial negativo serán más caros que la media, durante toda su vida.

En su circular 5/1994, dirigida a las entidades de crédito, el Banco de España advierte de este hecho mediante el siguiente texto:

«Los tipos de referencia escogidos son, en último análisis, tasas anuales equivalentes. Los tipos medios de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda libre de los bancos y del conjunto de entidades, lo son de forma rigurosa, pues incorporan además el efecto de las comisiones. Por tanto, su simple utilización directa como tipos contractuales implicaría situar la tasa anual equivalente de la operación hipotecaria por encima del tipo practicado por el mercado. Para igualar la TAE de esta última con la del mercado sería necesario aplicar un diferencial negativo, cuyo valor variaría según las comisiones de la operación y la frecuencia de las cuotas. A título orientativo, la Circular adjunta (Anexo IX) una tabla de diferenciales para los tipos, comisiones y frecuencia de las cuotas, más usuales en la actualidad.»

Nótese que el texto omite por error el IRPH Cajas, lo que puede ser confuso para el consumidor (no así para el profesional).

La tabla del Anexo IX se reproduce a continuación.

TAE Porcentaje	Comisión Porcentaje	Duración Años	Diferenciales			
			Pagos anuales Porcentaje	Pagos semestrales Porcentaje	Pagos trimestrales Porcentaje	Pagos mensuales Porcentaje
9,0	1,5	10	0,15	0,34	0,43	0,49
9,5	1,5	10	0,15	0,36	0,46	0,53
10,0	1,5	10	0,15	0,38	0,49	0,57
10,5	1,5	10	0,15	0,40	0,53	0,61
11,0	1,5	10	0,15	0,43	0,57	0,65
11,5	1,5	10	0,15	0,45	0,60	0,70
12,0	1,5	10	0,15	0,48	0,64	0,75
9,0	1,5	20	0,07	0,27	0,36	0,42
9,5	1,5	20	0,07	0,29	0,39	0,46
10,0	1,5	20	0,07	0,31	0,42	0,50
10,5	1,5	20	0,07	0,33	0,46	0,54
11,0	1,5	20	0,07	0,36	0,50	0,59
11,5	1,5	20	0,07	0,38	0,53	0,63
12,0	1,5	20	0,07	0,41	0,57	0,68
9,0	2,0	10	0,20	0,39	0,48	0,54
9,5	2,0	10	0,20	0,41	0,51	0,57
10,0	2,0	10	0,20	0,43	0,54	0,61
10,5	2,0	10	0,20	0,45	0,58	0,66
11,0	2,0	10	0,20	0,48	0,61	0,70
11,5	2,0	10	0,20	0,50	0,65	0,75
12,0	2,0	10	0,20	0,53	0,69	0,79
9,0	2,0	20	0,10	0,29	0,38	0,44
9,5	2,0	20	0,10	0,31	0,41	0,48
10,0	2,0	20	0,10	0,33	0,45	0,52
10,5	2,0	20	0,10	0,36	0,48	0,57
11,0	2,0	20	0,10	0,38	0,52	0,61
11,5	2,0	20	0,10	0,41	0,56	0,66
12,0	2,0	20	0,10	0,43	0,60	0,70
9,0	3,0	10	0,30	0,48	0,57	0,63
9,5	3,0	10	0,30	0,50	0,60	0,67
10,0	3,0	10	0,30	0,52	0,63	0,71
10,5	3,0	10	0,30	0,55	0,67	0,75
11,0	3,0	10	0,30	0,57	0,70	0,79
11,5	3,0	10	0,30	0,60	0,74	0,84
12,0	3,0	10	0,30	0,62	0,78	0,88
9,0	3,0	20	0,15	0,34	0,43	0,49
9,5	3,0	20	0,15	0,36	0,46	0,53
10,0	3,0	20	0,15	0,38	0,49	0,57
10,5	3,0	20	0,15	0,40	0,53	0,61
11,0	3,0	20	0,15	0,43	0,57	0,65
11,5	3,0	20	0,15	0,45	0,60	0,70
12,0	3,0	20	0,15	0,48	0,64	0,75

El diferencial (D) se ha calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$D = TAE - k \cdot i_k$$

Siendo:

$$i_k = \{[(TAE - Comisiones/n)/100 + 1]^{1/n} - 1\}100$$

n = número de años del contrato.

k = número de períodos en que se divide el año.

Esta fórmula supone una simplificación respecto a la fórmula financiera básica del cálculo de la TAE.

Figura 1: tabla del Anexo IX de la circular 5/1994 del Banco de España.

Si el texto reproducido más arriba implica o no una obligación de aplicar un diferencial negativo es una discusión jurídica, pero lo que no parece de recibo es que, tras 12 años de litigios, el Supremo alegue ahora que el diferencial negativo «iría destinado a asegurar el efectivo conocimiento del interés medio del mercado». No. La tabla del Anexo IX, reproducida más arriba, deja claro que se trata de calcular el diferencial negativo a aplicar al préstamo en particular que va a ser referenciado al IRPH. La tabla aporta 168 ejemplos de préstamo con su correspondiente diferencial negativo. ¿Qué efectivo conocimiento del interés medio del mercado se consigue con esto? Con esto (y con la fórmula a emplear para casos no contemplados en la tabla) las entidades sabían qué diferencial negativo debían aplicar, o como mínimo explicar al consumidor. Pero no lo hicieron.

Pero vayamos con lo que queríamos destacar en este punto: el factor adicional que encarece la TAE en perjuicio de los préstamos referenciados al IRPH. El texto de la circular 5/1994 ya lo señala, al decir que el valor del diferencial negativo para compensar el efecto de usar tipos TAE varía «según las comisiones de la operación y la frecuencia de las cuotas». Que las comisiones suben la TAE por encima del tipo nominal es evidente y ya ha sido ampliamente comentado. Pero es que la propia frecuencia de las cuotas también afecta. Atendamos a la primera fila de la tabla del Anexo IX de la circular 5/1994: para un préstamo con una comisión de 1,5% a 10 años, en la primera de las cuatro columnas de diferenciales negativos se establece un 0,15%. Intuitivamente se entiende bien: el 1,5% de comisión, repartida en 10 años de vida del préstamo, equivale a un 0,15% anual. Pero lo que no resulta tan intuitivo es por qué el diferencial negativo ha de ser mayor para préstamos con cuotas semestrales, trimestrales o, como en la inmensa mayoría de los casos, mensuales. En la misma primera fila de la tabla: 0,34%, 0,43% y 0,49%.

Efectivamente, la fórmula de cálculo de la tasa anual equivalente, para un préstamo con sistema de amortización francés y cuotas mensuales, como la inmensa mayoría en el sistema bancario español, hace que por el hecho de abonar los intereses mensualmente el resultado sea superior al tipo nominal. Vamos con un ejemplo: para un préstamo al 6% nominal fijo durante toda la vida del préstamo y sin ninguna comisión ni gasto la TAE del préstamo no es 6% sino 6,168%. Por si alguien no se lo cree, he aquí el resultado que arroja el simulador del Banco de España:



Figura 2: cálculo de la TAE equivalente a un TIN de 6% sin comisiones ni gastos.

El propio Banco de España lo explica de este modo (Ref. 10):

«Las principales diferencias entre la TAE y el tipo de interés nominal (TIN) surgen por dos vías. En primer lugar, la TAE incorpora ciertas comisiones y gastos. En segundo lugar, la TAE tiene en cuenta la periodicidad de los pagos. No es equivalente que los pagos se realicen mensualmente a que se hagan una vez al año, por ejemplo. En el caso de los pagos mensuales, la situación es más costosa para el acreedor (y, por tanto, su TAE será superior a la TIN por este motivo). Si, por ejemplo, no hay ni comisiones ni gastos y los pagos se realizan una vez al año, la TAE será similar a la TIN».

El impacto en las hipotecas referenciadas al IRPH y sin diferencial negativo es evidente: si todo el mundo está pagando un tipo de interés nominal del 6%, incluso si ese tipo de interés nominal representa absolutamente todo el coste de la operación y nadie tiene absolutamente ninguna comisión ni gasto adicional, el IRPH resultante no será de 6% sino de 6,168%. Y por tanto si todo el mundo paga un 6% las hipotecas referenciadas al IRPH

pagarán un 6,168%, más su diferencial no negativo, más su propias comisiones y gastos más su propio efecto de periodicidad.

Un auténtico problema y un abuso muy evidente si no se corrige con un diferencial negativo, como ya advirtió el Banco de España en 1994.

3.2.2 Comparativa del tipo efectivo resultante

Desde el punto de vista económico y financiero, el tipo efectivo resultante en el momento de la contratación no es relevante en un préstamo de 30 ó 40 años con una revisión anual o incluso semestral del tipo de interés. Aunque el TJUE en su sentencia indica que debe hacerse una comparativa «con los tipos de interés aplicados en el mercado en la fecha en que se celebró el contrato», es facultad del juzgador darle más o menos importancia a este punto. El Supremo se ha centrado completamente en esta comparativa obviando la anterior, y lo ha hecho presentando una ensalada de números bastante curiosa que analizaremos a continuación.

Podemos adelantar que en su argumentación el Supremo ha demostrado una ignorancia total del tema objeto de la discusión. Con todo el respeto, nos parece preocupante e incluso ridículo el nivel demostrado en un asunto de tanta relevancia y tan discutido a lo largo de tantos años.

En los siguientes puntos analizaremos las comparativas que plantea el Supremo para el tipo resultante de sumar al valor del índice IRPH en el momento de la contratación el diferencial previsto en el contrato.

3.2.2.1 Comparativa con el tipo fijo inicial

Aquí es donde el Supremo ha metido la pata hasta el fondo y donde ha quedado en evidencia. Los señores magistrados afirman que un consumidor razonablemente atento y perspicaz debería ser capaz de entenderlo todo con la sola referencia a una circular del Banco de España, pero ellos demuestran no haber entendido nada y cometen errores de bulto.

En primer lugar, llama la atención que a la hora de hacer la comparativa con préstamos menos marginales que los referenciados al IRPH propongan una comparativa entre el

IRPH más diferencial y el tipo fijo inicial del mismo contrato. A priori no le vemos interés. Obviamente, podría haber intención de engaño si una entidad ofreciera un tipo fijo inicial atractivamente bajo sin advertir que al comenzar el periodo de tipo variable es previsible que el tipo suba de manera desproporcionada. Pero se trataría de un abuso distinto al que nos ocupa ahora, y se podría hacer igualmente con Euribor.

La Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios (Ref. 11) ya prevé una protección al respecto cuando indica que el notario debe advertir expresamente al prestatario cuando «el tipo de interés aplicable durante el periodo inicial sea inferior al que resultaría teóricamente de aplicar en dicho periodo inicial el tipo de interés variable pactado para períodos posteriores».

Pero ojo, porque lo más gordo es que para esa comparativa el Supremo dice que no hay que comparar directamente el IRPH más diferencial con el tipo fijo inicial sino que «dada la configuración del índice IRPH, la comparación debe hacerse con la TAE del contrato, que incluye el efecto de las comisiones y gastos». ¡Qué disparate! El IRPH más diferencial efectivamente está afectado por comisiones y gastos, pero sigue siendo un tipo de interés nominal para el préstamo afectado, ¡es precisamente lo que venimos denunciando estos últimos 12 años!

Analicemos qué hace el Supremo en el ejemplo de la sentencia. Por un lado, señala que el tipo fijo inicial era del 6% (no está claro si para seis meses, como afirma el fundamento de derecho primero, o para doce, como indica el fundamento décimo). A continuación señala que el IRPH Cajas en el momento de la contratación estaba en un 6,044% y que por tanto, una vez sumado el diferencial de 0,25% el tipo de interés para el periodo a tipo variable, en caso de ocurrir en ese momento, sería de 6,294%.

Recapitulemos. Primer periodo: fijo del 6%. Segundo periodo, variable que a fecha de contratación implicaría 6,294%. Ambos, obviamente, tipos nominales, perfectamente comparables. Pero, ¿qué dicen los magistrados? Que claro, que el IRPH incluye comisiones, y que por tanto no se puede comparar con el tipo nominal inicial de 6% sino que hay que acudir a la TAE del préstamo, que también incluye comisiones, y que es de 6,21% según se recoge en el propio contrato.

¡Han metido la pata hasta el fondo en lo fundamental, en lo que según ellos el consumidor razonablemente atento y perspicaz no puede fallar! El IRPH efectivamente está *inflado* con comisiones y gastos por ser media de tipos TAE del mercado, pero para la familia demandante ese 6,294% es su tipo nominal, al que hay que sumarle sus propias comisiones y gastos, igual que al tipo fijo inicial. Por tanto el IRPH más diferencial es directamente comparable con el tipo nominal fijo inicial del 6%, y lo que dice el Supremo es absolutamente ridículo.

Pero no termina aquí la cosa, ni mucho menos. El Supremo demuestra desconocer cómo ha calculado la entidad la TAE del 6,21%. ¡Y eso que lo ha hecho siguiendo las indicaciones de la famosa Circular 5/1994 que el Supremo pretende que entiendan los consumidores razonablemente atentos!

En efecto, en la redacción que la circular 5/1994 da al apartado 6 de la norma octava de la circular 8/1990 se establece que para calcular la TAE, «si se pactara un tipo de interés fijo para cierto período inicial, se tendrá en cuenta en el cálculo, pero únicamente durante dicho período inicial» y que para el resto de la vida del préstamo, el periodo de interés variable, «se calculará bajo el supuesto teórico de que el tipo de referencia inicial permanece constante, durante toda la vida del crédito, en el último nivel conocido en el momento de celebración del contrato». Ejemplo para que lo entiendan los magistrados menos atentos y perspicaces: si en un préstamo a 30 años el tipo fijo inicial es de 6% y el IRPH más diferencial en el momento de firma es de 20%, la TAE se calculará considerando un año al 6% y 29 años al 20%, y por tanto el resultado se acercará muy mucho (pero mucho) al 20%. Por si no nos creen, he aquí el resultado que ofrece el simulador del Banco de España, sin considerar comisiones ni gastos que harían subir el resultado todavía más:



Figura 3: cálculo de la TAE de un préstamo sin comisiones ni gastos con un tipo nominal de 6% durante un año y 20% durante 29 años.

En la sentencia 1590/2025 también se comprueba que no han entendido nada: dicen que «el primer año de vida del contrato se regía por un TIN fijo del 5,25%, que tenía que ofrecerse necesariamente en términos TAE, y así se hizo (5,454% TAE)». Creen que la TAE se calcula para la parte inicial a tipo fijo, sin tener en cuenta la parte a tipo variable. Esto inconcebible.

En conclusión, la comparativa que proponen entre el tipo nominal del periodo variable y el tipo TAE del total de la vida del préstamo no tiene ningún sentido y nunca resultará en diferencias importantes.

3.2.2.2 Comparativa con el tipo medio en la zona euro

Desde un punto de vista económico-financiero lamentablemente en el Reino de España no tiene mucho sentido compararse con la media europea en casi nada. Además, el dato que propone el Supremo solo está disponible a partir de 2012 por lo que no es de aplicación en el caso analizado en la sentencia ni lo será en la mayoría de los casos, pues para esa fecha la conciencia sobre el abuso del IRPH estaba creciendo, las variedades IRPH Cajas e IRPH Bancos estaban a punto de dejar de ser publicadas y por tanto el número de préstamos nuevos referenciados al IRPH estaba cayendo.

Como dato interesante, apuntaremos que la primera demanda de nulidad de la cláusula IRPH fue presentada por nuestra plataforma el 21 de octubre de 2013, con la ayuda voluntaria de Maite Ortiz y José María Erauskin.

Por todo lo anterior no consideramos necesario analizar este punto.

3.2.2.3 Comparativa con estadísticas españolas del Banco de España

En este punto el Supremo propone una comparativa con 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», «Préstamos y créditos (TAE)».

Las objeciones más evidentes a esta elección son tres:

1. Elige una media de tipos TAE para comparar con el nominal del préstamo.
2. Elige una media de operaciones que no es exclusiva de hogares.
3. Elige una media de operaciones que incluye, además de préstamos hipotecarios, préstamos al consumo, que obviamente son más caros que los hipotecarios.

¿Por qué, habiendo pasado casi un año desde el pronunciamiento del TJUE y un mes y medio desde que anunciaron la deliberación de la sentencia, no han encontrado a nadie lo suficientemente atento y perspicaz como para seleccionar una media más apropiada?

En un vistazo rápido pero atento al Boletín estadístico del Banco de España podemos observar cómo por ejemplo la serie 19.4.2 sería una referencia mucho más adecuada con

la que compararse, porque se trata de una media ponderada de tipos no TAE en préstamos a la vivienda. En efecto, se trata de datos TEDR o Tipo Efectivo Definición Restringida.

El TEDR, en palabras del propio Banco de España (Ref. 12), es el componente de tipo de interés (sólo del tipo de interés) de la Tasa Anual Equivalente (TAE), es decir, sin considerar los gastos ni las comisiones. Sin embargo, no es igual al tipo de interés nominal (TIN) porque del mismo modo que la TAE el TEDR también está afectado por la periodicidad (ver sección 3.2.1.1 más arriba). En palabras del Banco de España:

«No es equivalente que los pagos se realicen mensualmente a que se hagan una vez al año, por ejemplo. En el caso de los pagos mensuales, la situación es más costosa para el acreedor (y, por tanto, su TEDR será superior a la TIN por este motivo). En el caso de que los pagos sean anuales, el TEDR y el TIN serán similares».

Es decir, el TIN es el tipo de interés que realmente se paga cada mes, el TEDR resulta superior simplemente porque los pagos son mensuales y la TAE es todavía mayor porque considera adicionalmente las comisiones y gastos.

Por todo lo anterior la serie 19.4.2 con datos TEDR de préstamo a la vivienda puede ser un dato apropiado para comparar con el tipo nominal de IRPH más diferencial, pero habría que compensar el efecto de la periodicidad.

Si representamos en una gráfica la serie 19.4.2 junto con la propuesta por el Supremo (serie 2.10.2), para sorpresa de nadie la elección del Supremo es siempre más cara, de modo que en la comparativa que propone la sentencia los préstamos referenciados a IRPH no parecerán *tan caros*.

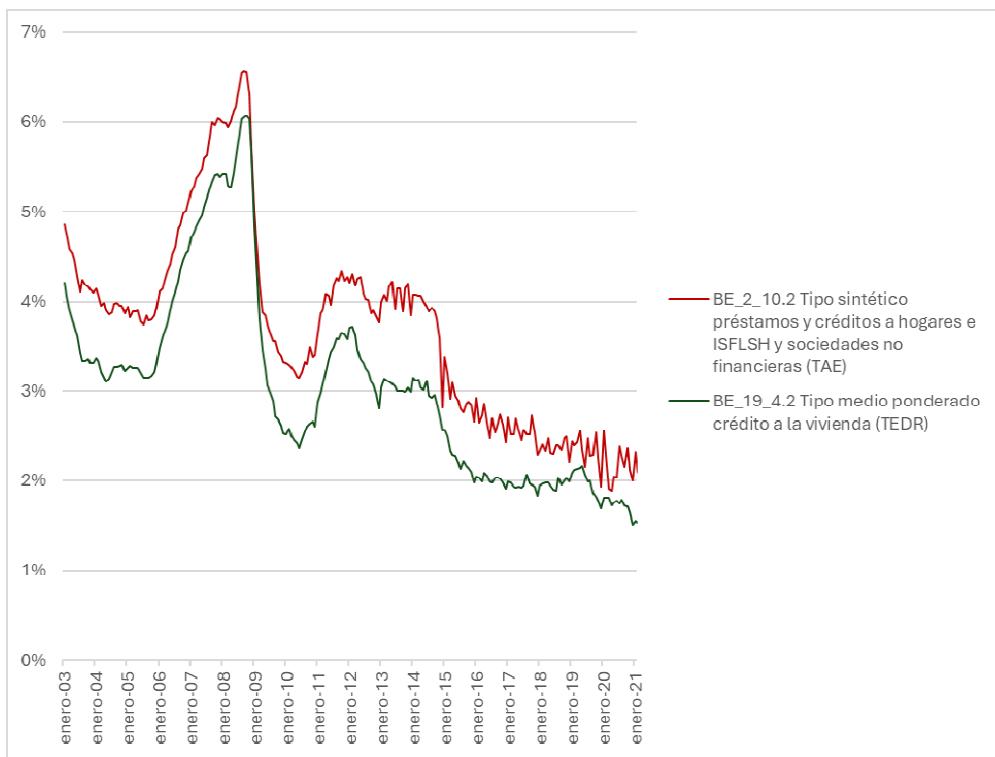


Figura 4: gráfica con la evolución del tipo TAE propuesto por el Supremo para comparativa y el tipo TEDR propuesto por el autor.

En el ejemplo de la sentencia el tipo nominal de 6,294% es comparado por el Supremo con un 6,36% del tipo TAE llamado *sintético*. Pero si atendemos al dato TEDR de préstamos la vivienda, la media en julio de 2008 fue de 5,8069%, y por tanto inferior a la del contrato. Y si descontamos el efecto de la periodicidad, el dato a considerar para una comparativa justa sería 5,658%. El cálculo de esta última cifra se ha realizado a partir de las fórmulas establecidas por la circular 8/1990 en su versión consolidada, que se reproducen a continuación.

El diferencial (D) se ha calculado de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$D = TAE - k \cdot i_k$$

Siendo:

$$i_k = [((TAE - Comisiones/n)/100 + 1)^{1/k} - 1] \cdot 100.$$

n = Número de años del contrato.

k = Número de períodos en que se divide el año.

Esta fórmula supone una simplificación respecto a la fórmula financiera básica del cálculo de la TAE.

Figura 5: fórmulas de cálculo del diferencial negativo para calcular el tipo nominal a partir del tipo TAE, extraídas de la versión consolidada de la circular 8/1990.

A partir de dichas fórmulas, que establecen el método simplificado para calcular el TIN a partir de la TAE, podemos determinar cómo se puede calcular el TIN a partir del TEDR. Para ello simplemente debemos considerar que las comisiones son 0, por lo que el numero de años del contrato (n) resulta indiferente, y que el número de periodos en el que se divide el año (k) es igual a 12. De este modo, calculando TIN como TEDR menos diferencial D se llega a la siguiente fórmula:

$$TIN = 12 \cdot [(TEDR/100 + 1)^{1/12} - 1] \cdot 100$$

Se muestra el resultado del simulador del Banco de España para probar este cálculo.

PORTALCLIENTEBANCARIO
BANCO DE ESPAÑA
SIMULADORES

Cálculo de la TAE de un préstamo personal

<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> Capital Inicial <input style="width: 100%;" type="text" value="200,000"/> € <input style="width: 100%;" type="text" value="0"/> <input style="width: 20px;" type="button" value="?"/> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> Gastos en origen o constitución <input style="width: 100%;" type="text" value="0"/> € <input style="width: 100%;" type="text" value="20000"/> <input style="width: 20px;" type="button" value="?"/> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> Gastos periódicos <input style="width: 100%;" type="text" value="0"/> € <input style="width: 100%;" type="text" value="20000"/> <input style="width: 20px;" type="button" value="?"/> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> Periodicidad de los gastos <input style="width: 100%;" type="button" value="Seleccionar"/> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> Tipo de interés nominal anual <input style="width: 100%;" type="text" value="5.658"/> % <input style="width: 100%;" type="text" value="0"/> <input style="width: 20px;" type="button" value="?"/> </div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> Plazo de la Amortización <input style="width: 100%;" type="text" value="30"/> Años <input style="width: 100%;" type="text" value="0"/> <input style="width: 20px;" type="button" value="?"/> </div>	<div style="border: 1px solid #805000; padding: 5px; background-color: #805000; color: white; margin-bottom: 5px;"> TAE (%) </div> <div style="border: 1px solid #805000; padding: 5px; background-color: #805000; color: white; font-weight: bold;"> 5,807 % </div>
---	--

Figura 6: cálculo del tipo nominal correspondiente a un TEDR de 5,807%

Se ha realizado este cálculo de tipo nominal a partir del tipo TEDR medio ofrecido por la serie estadística del Banco de España para el periodo de mayor interés, entre enero de 2003 y diciembre de 2013, y se ha graficado junto con el valor del IRPH Entidades. Esta sería una buena comparativa entre el tipo nominal efectivo del préstamo medio del mercado con el tipo nominal efectivo de un préstamo referido al IRPH Entidades (con diferencial nulo). Se observa, como no podía ser de otro modo, que el IRPH Entidades opera siempre por encima de la media. Si se le aplica un diferencial negativo esta diferencia podría ser compensada, pero de otro modo el desequilibrio es muy evidente.

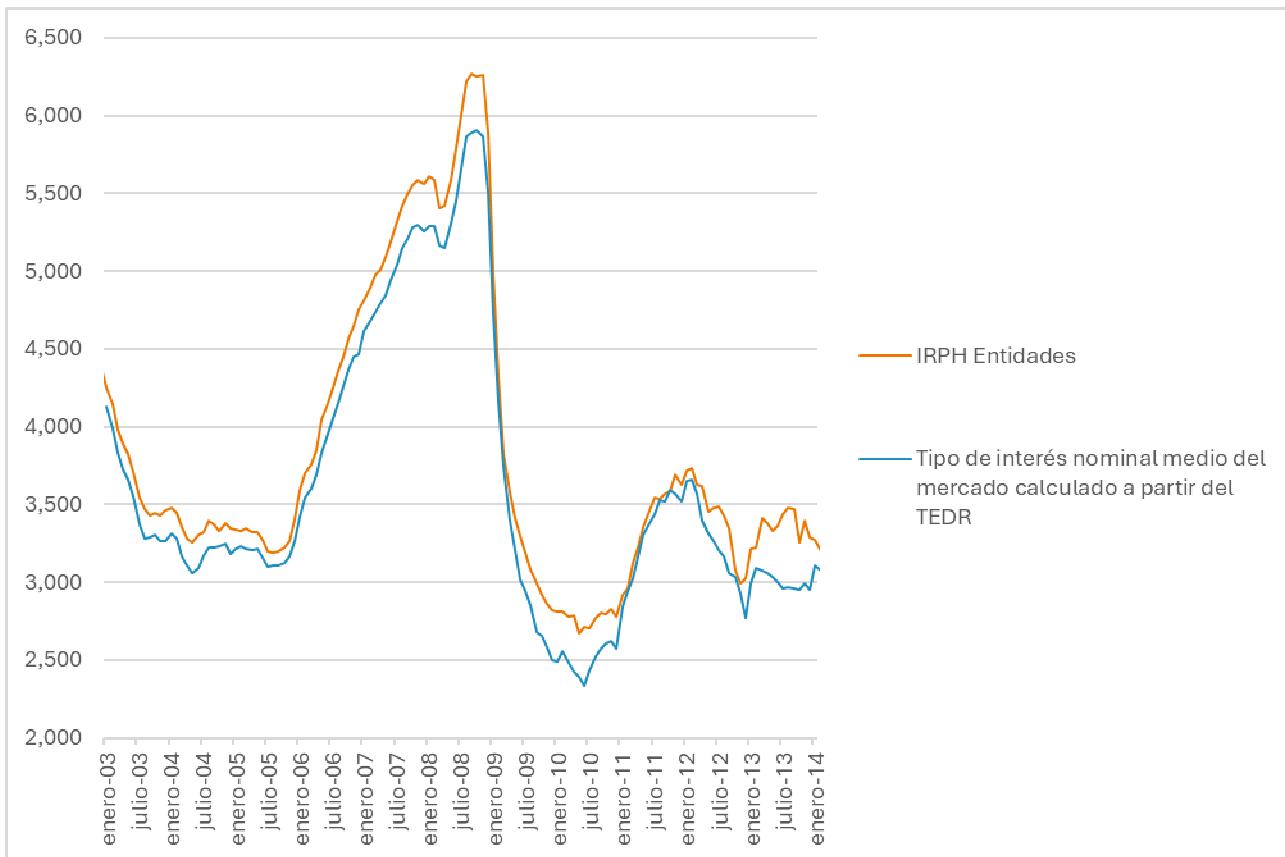


Figura 7: comparativa entre el IRPH entidades y el tipo nominal medio

Esta gráfica hace innecesario hacer un cálculo detallado para cada caso: la comparativa numérica propuesta por el TJUE queda realizada para la totalidad de préstamos referenciados a IRPH sin diferencial negativo, y resulta siempre en un desequilibrio en detrimento de la economía del consumidor.

3.2.2.4 Comparativa con estadísticas del INE

Por último, el Supremo propone comparar el tipo de interés del préstamo objeto de la demanda con datos estadísticos del Instituto Nacional de Estadística, estos sí relativos a la financiación de vivienda.

Cabe destacar que el valor que señala el Supremo para el mes de julio de 2008, de 5,27% parece extraído de la nota de prensa de 26 de septiembre de 2008, que indica claramente que se trata de datos provisionales. En la serie oficial de datos el dato correcto para julio de 2008 es de 5,11%, y por tanto muy inferior al 6,294% del contrato.

Desde el punto de vista económico-financiero esta comparativa no es apropiada porque el dato recogido por el INE no es representativo a los efectos de ser comparado con el IRPH. En efecto, el INE explica que para su estadística considera exclusivamente el tipo de interés inicial de los préstamos, que en caso de préstamos a interés variable en la mayoría de ocasiones corresponde a un tipo fijo inicial. La relevancia de ese tipo fijo inicial, que como mucho se aplica durante uno, dos o tres años es muy reducida en comparación con la duración total del préstamo. Por eso, tal y como hemos visto, el Banco de España establece que para el cálculo de la TAE de esos préstamos hay que ponderar el tipo fijo inicial con su duración. Y por eso mismo utilizarlo para términos comparativos puede inducir a conclusiones erróneas si en la fecha de firma del contrato resulta que los préstamos a interés variable arrancaban con fijos iniciales muy bajos o muy altos.

3.2.2.5 Una desproporción muy evidente

Para terminar con el apartado de la comparativa numérica el Supremo señala que para apreciar abusividad «la desproporción debe ser muy evidente», sin indicar dónde está la frontera entre lo evidente (que al parecer no sería abusivo) y lo muy evidente.

En el contrato objeto de la demanda, el Supremo ha observado una diferencia de más de un punto porcentual al compararse con el tipo medio (provisional) según el INE (6,294% frente a 5,27%). ¿Un punto porcentual en un contrato a 40 años no les ha parecido muy evidente?

Un préstamo de 206.000 euros a 40 años con un tipo fijo de 6,294% tendrá una cuota mensual de 1.175 euros y pagará prácticamente 360.000 euros en intereses. Sin embargo, para un tipo de 5,27% el total de intereses sería de aproximadamente 290.000 euros. La diferencia es de 70.000 euros y a nosotros nos parece muy evidente.

Además, a nadie se le escapa que el plazo de amortización es fijado atendiendo a la cuota máxima que el consumidor estima poder afrontar. De este modo, en el caso del ejemplo, para un tipo de interés del 5,27% se podría haber bajado el plazo de amortización a 28 años manteniendo la misma cuota mensual de 1.175 euros, y el total de intereses se habría reducido a prácticamente 190.000 euros. Un ahorro de 170.000 euros, una reducción del total de intereses a prácticamente la mitad.

Pero puesto que hemos dicho que el dato del INE no es relevante, hagamos la comparativa con el TEDR corregido del apartado 3.2.2.3: 5,658%.

Un préstamo de 206.000 euros con un tipo de interés de 5,658% y una cuota mensual de 1.175 euros tiene una duración de 31 años y paga un total de intereses de aproximadamente 230.000 euros. La diferencia con el préstamo original es de 130.000 euros en intereses, y por tanto se puede considerar muy evidente.

En consecuencia, en el caso analizado por el Supremo hay un desequilibrio muy evidente a favor de la entidad y la cláusula debería haberse declarado nula por abusiva.

4 CONCLUSIONES

El presente análisis económico y financiero de las sentencias del Supremo pone el foco en los siguientes hechos:

- Apartado 2: El Supremo considera superado el control de transparencia con la mera referencia a una circular del Banco de España que no estaba disponible online, que está dirigida a entidades de crédito y que el propio Supremo no ha entendido.
- Apartado 3.1: La exigencia de buena fe no ha sido evaluada por el Supremo de la manera exigida por el TJUE. En opinión del autor, es evidente que no se puede demostrar buena fe cuando se oculta al consumidor que su préstamo va a operar siempre por encima de la media del mercado por no llevar un diferencial negativo.
- Apartado 3.2: hay desequilibrio si se demuestra que el profesional ocultó al consumidor que su préstamo iba a operar siempre por encima de la media del mercado por no llevar un diferencial negativo.
- Apartado 3.2.1: El Supremo no ha efectuado la comparativa exigida por el TJUE entre el método de cálculo del IRPH y el del Euribor. El estudio hace referencia a un informe de toda una autoridad en la materia que certifica que el método de cálculo del IRPH es claramente deficiente.
- Apartado 3.2.1.1: el informe desvela que no sólo las comisiones y gastos hacen subir la TAE. La TAE de un préstamo es superior al tipo nominal incluso sin comisiones ni gastos, por lo que el perjuicio a las personas afectadas por IRPH sin diferencial negativo es todavía más evidente.
- Apartado 3.2.2.1: el informe demuestra la incompetencia del Supremo, que no ha entendido cómo se calcula la TAE y plantea una comparativa que no tiene ningún sentido.
- Apartado 3.2.2.3: el informe demuestra que la estadística propuesta por el Supremo para realizar la comparativa del tipo efectivo con la media española no tiene sentido y propone una alternativa razonable. Se demuestra que la

comparativa resulta en desequilibrio para el préstamo analizado y, mediante la Figura 7, se demuestra además que esto es así para la totalidad de préstamos IRPH sin diferencial negativo.

- Apartado 3.2.2.5: el informe demuestra que una aparente pequeña diferencia en el tipo de interés se traduce en diferencias muy importantes en el coste efectivo del préstamo, y considera que en el caso analizado en la sentencia hay un abuso muy evidente.

5 REFERENCIAS

1. Sentencia del Tribunal Supremo 1590/2015 de 11 de noviembre de 2025
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/056a9124ffdd0043a0a8778d75e36f0d/20251113>
2. Sentencia del Tribunal Supremo 1591/2015 de 11 de noviembre de 2025
<https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/ef86f8b311c3d67ca0a8778d75e36f0d/20251113>
3. Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en el asunto C-265/22, de fecha 13 de julio de 2023
<https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?docid=275394&mode=req&pageIndex=1&dir=&occ=first&part=1&text=&doclang=ES&cid=5724186>
4. Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en el asunto C-300/23, de fecha 12 de diciembre de 2024
<https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=295190&pageIndex=0&doclang=ES&mode=req&dir=&occ=first&part=1&cid=5724186>
5. Circular 5/1994, de 22 de julio, a entidades de crédito, sobre modificación de la circular 8/1990, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela. «BOE» núm. 184, de 3 de agosto de 1994, páginas 25106 a 25111.
<https://www.boe.es/boe/dias/1994/08/03/pdfs/A25106-25111.pdf>
6. Circular número 8/1990, de 7 de septiembre, a Entidades de Crédito, sobre transparencia de las operaciones y protección de la clientela. «BOE» núm. 226, de 20 de septiembre de 1990, páginas 27498 a 27508.
<https://www.boe.es/boe/dias/1990/09/20/pdfs/A27498-27508.pdf>
7. Plataforma IRPH Stop Gipuzkoa, Informe IRPH, Análisis crítico del procedimiento de cálculo de los índices IRPH o por qué decimos que el IRPH es manipulable y falto de transparencia, 19 de febrero de 2014
https://irphstop.eus/wp-content/uploads/2014/02/Informe_IRPH_140219.pdf

8. Juan Etxeberria Murgiondo, Nota acerca del IRPH. Un análisis desde la ESTADÍSTICA, 28 de junio de 2016

https://irphstop.eus/wp-content/uploads/Nota_acerca_del_IRPH_Dr_Juan_Etxeberria.pdf

9. Banco de España, Departamento Jurídico, respuesta al interrogatorio de Maite Ortiz y José María Erauskin, 2 de junio de 2015.

https://irphstop.eus/wp-content/uploads/2015/06/Respuesta_BdE_Burgos.pdf

10. Banco de España, Glosario de estadísticas, TAE

<https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/recursos/glosario/conceptos/tasa-anual-equivalente.html>

11. Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios. «BOE» núm. 112, de 11 de mayo de 1994, páginas 14444 a 14449.

<https://www.boe.es/boe/dias/1994/05/11/pdfs/A14444-14449.pdf>

12. Banco de España, Glosario de estadísticas, TEDR

<https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/recursos/glosario/conceptos/tedr.html>