

ARTÍCULO GS:

DOS NUEVAS SENTENCIAS SOBRE EL IRPH:

**CONTROL DE INCORPORACIÓN Y TRANSPARENCIA MATERIAL
EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS REFERENCIADOS A ÍNDICES
OFICIALES**

1

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 161/2026, de 4 de febrero — Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Tercera), de 12 de febrero de 2026, asunto C-471/24

Hay dos sentencias recientes que afectan directa o indirectamente al debate sobre el IRPH: la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) núm. 161/2026, de 4 de febrero, y la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), de 12 de febrero de 2026, dictada en el asunto C-471/24 (PKO BP S.A. contra J. J.). Aunque ambas resoluciones abordan problemáticas distintas, sus respectivos pronunciamientos convergen en un mismo resultado: la consolidación de la jurisprudencia ya existente sobre el Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH) y sobre los índices interbancarios en general, sin que quepa apreciar en ellas una alteración sustancial del marco jurisprudencial vigente en España.

El presente artículo analiza dichas sentencias —sus hechos relevantes, el núcleo del debate jurídico y su ratio decidendi— para después ofrecer una valoración conjunta sobre su incidencia real en la litigiosidad en materia de IRPH.

**SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO NÚM. 161/2026, DE 4 DE FEBRERO:
LA NO INCORPORACIÓN DE LA CLÁUSULA DE INTERESES EN UN SUPUESTO
DE SUBROGACIÓN EN EL PRÉSTAMO AL PROMOTOR**

Resumen de los hechos

Los demandantes suscribieron el 21 de noviembre de 2003 una escritura de compraventa con subrogación en el préstamo hipotecario que la entidad Unicaja Banco S.A.U. había concedido previamente a la promotora inmobiliaria para la construcción de unas viviendas. El préstamo al promotor, formalizado el 29 de febrero de 2000, contemplaba, para el período de amortización de veinticinco años, la aplicación del IRPH-Entidades más un diferencial del 0,25%.

BARCELONA

Balmes, 209. planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5. bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es
info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

La escritura de compraventa y subrogación recogía ciertos datos del préstamo al promotor (importe del principal, plazo, incremento anual del 2% de las cuotas), pero omitía toda referencia al tipo de interés remuneratorio y al índice de referencia aplicable. Unicaja no intervino en dicha escritura, si bien es un hecho no controvertido que había prestado su consentimiento a la subrogación con anterioridad al otorgamiento. La entidad no entregó a los compradores copia del préstamo al promotor ni formuló la oferta vinculante prevista en la Orden de 5 de mayo de 1994, amparándose en una circular interna que excluía este deber en los supuestos de subrogación. El demandante manifestó en prueba de interrogatorio que no supo que su préstamo estaba referenciado al IRPH hasta noviembre de 2013, cuando, al hilo de la repercusión mediática del asunto cláusulas suelo, obtuvo por sus propios medios una copia parcial del préstamo al promotor.

Tras el fracaso en las dos instancias ordinarias, que desestimaron la demanda por considerar suficientemente informados a los prestatarios, los demandantes formularon recurso de casación e infracción procesal. El Tribunal Supremo estimó parcialmente el recurso de casación.

2. Objeto del debate jurídico: el control de incorporación

Importa subrayar desde el primer momento que el núcleo de esta sentencia no reside en el IRPH como tal —su legalidad, su transparencia material o su eventual carácter abusivo—, sino en una cuestión de naturaleza eminentemente formal: si la cláusula de intereses remuneratorios del préstamo al promotor quedó válidamente incorporada al contrato concertado con los compradores-subrogados.

El control de incorporación, regulado en los artículos 5 y 7 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación (LCGC), exige que el adherente haya tenido oportunidad real de conocer la existencia de la cláusula al tiempo de la celebración del contrato y que ésta reúna los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez. Conforme al artículo 7 LCGC, no quedarán incorporadas al contrato las condiciones generales respecto de las cuales «el adherente no haya tenido oportunidad real de conocer de manera completa al tiempo de la celebración del contrato».

La jurisprudencia del Tribunal Supremo, consolidada a partir de las sentencias 338/2020, de 20 de junio, 449/2022, de 31 de mayo, y 517/2022, de 1 de julio —entre muchas otras—, ha establecido que la entidad bancaria que consiente la subrogación del comprador en el préstamo al promotor asume frente a dicho comprador-consumidor los deberes de información que le imponen tanto la LCGC como la Directiva 93/13/CEE. La circunstancia de que el banco no haya intervenido formalmente en la escritura de compraventa no le exonera de tales obligaciones cuando ha consentido la subrogación con anterioridad a dicho otorgamiento, dado que entre ambos negocios jurídicos —compraventa y préstamo— existe una interdependencia funcional que les otorga la naturaleza de negocios coligados.

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es
info@gimenez-salinas.es

El Tribunal Supremo recuerda que el cumplimiento del control de incorporación requiere, como mínimo, que la cláusula controvertida aparezca transcrita en la escritura que firma el adherente, que se le incorpore como anexo o que se le entregue efectivamente el documento en que consta. Las meras declaraciones estereotipadas de conocimiento y aceptación predispuestas por el profesional son ineficaces si no van acompañadas de una entrega real de la información.

Ratio decidendi y efectos de la no incorporación

3

En el caso enjuiciado, concurren todos los elementos determinantes de un resultado negativo del control de incorporación: (i) la escritura de compraventa con subrogación no recogía mención alguna al tipo de interés remuneratorio; (ii) Unicaja no entregó copia del préstamo al promotor ni formuló oferta vinculante, amparándose en una circular interna sin soporte normativo; (iii) el notario no comprobó en la escritura de subrogación que los prestatarios tuvieran conocimiento real de las condiciones generales del préstamo originario; y (iv) no fue hasta 2013 cuando los demandantes accedieron por sus propios medios a la escritura del préstamo al promotor.

El Tribunal Supremo declara la no incorporación al contrato de los demandantes de la cláusula financiera tercera bis, apartados b) y c), y, en aplicación del principio de interpretación conforme con el Derecho de la Unión Europea, descarta la nulidad total del contrato de préstamo por ser perjudicial para los consumidores. La consecuencia jurídica, ante la imposibilidad de integrar el contrato mediante ninguna norma supletoria es que el préstamo queda sin interés remuneratorio, lo que en nuestro ordenamiento no es una solución ajena: tanto el artículo 1740 del Código Civil como el artículo 311 del Código de Comercio admiten el préstamo gratuito cuando no se ha pactado válidamente un tipo de interés.

La Sala condena asimismo a Unicaja Banco al pago de las costas de primera y segunda instancia, en aplicación de la doctrina renovada en las sentencias 1785/2025 y 1786/2025, según la cual el consumidor que se ve obligado a litigar y recurrir para liberarse de una cláusula abusiva o no incorporada no debe soportar coste económico alguno en ningún grado del proceso.

SENTENCIA DEL TJUE DE 12 DE FEBRERO DE 2026, ASUNTO C-471/24 (PKO BP): TRANSPARENCIA MATERIAL DE LA CLÁUSULA DE TIPO DE INTERÉS VARIABLE REFERENCIADO AL WIBOR

Resumen de los hechos

El asunto tiene su origen en un litigio planteado ante el Sąd Okręgowy w Częstochowie (Tribunal Regional de Częstochowa, Polonia) entre el consumidor J. J. y el banco PKO BP S.A. El demandante suscribió el 1 de agosto de 2019 un contrato de préstamo hipotecario por importe de 413.436,69 zlotis polacos (aproximadamente 100.000 euros), a tipo de interés variable, determinado mediante la suma del índice de referencia WIBOR 6M —índice crucial en el sentido del Reglamento (UE) 2016/1011, administrado por GPW Benchmark S.A. y elaborado a partir de

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5. bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es
info@gimenez-salinas.es



ofertas de precio formuladas por un panel de diez bancos contribuidores, entre los que figura el propio PKO BP— más un margen fijo del 1,85%.

El demandante cuestionó ante los tribunales la validez de la cláusula de tipo de interés variable, alegando que el banco no le había informado adecuadamente sobre el mecanismo de determinación del índice WIBOR 6M, en particular sobre el hecho de que los datos de cálculo aportados al administrador no corresponden necesariamente a operaciones reales, sino a ofertas de precio, lo que conferiría a los bancos contribuidores —entre ellos PKO BP— una cierta capacidad de influencia sobre los valores sucesivos del índice, generando, a su juicio, un «margen oculto» y un desequilibrio estructural en perjuicio del consumidor.

4

El tribunal remitente planteó cuatro cuestiones prejudiciales sobre la Directiva 93/13/CEE, relativas, respectivamente, a la aplicabilidad de la Directiva (art. 1.2), al cumplimiento del requisito de transparencia (art. 4.2), al eventual carácter abusivo de la cláusula (art. 3.1) y a las consecuencias de una posible declaración de abusividad (art. 6.1).

Objeto del debate jurídico: el alcance de la exigencia de transparencia sobre la metodología del índice

La cuestión central planteada al TJUE puede resumirse del siguiente modo: ¿está obligado el prestamista, para cumplir la exigencia de transparencia del artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13, a proporcionar al consumidor información detallada sobre la metodología del índice de referencia contractual, incluyendo el hecho de que los datos de cálculo no corresponden a operaciones efectivas sino a ofertas de precio, y el hecho de que el propio prestamista es uno de los bancos que contribuye a la determinación de dicho índice?

Esta cuestión no es, en esencia, distinta del debate que la jurisprudencia española lleva años resolviendo en relación con el IRPH, si bien el contexto normativo es algo diferente, habida cuenta de que el WIBOR 6M es un índice sujeto al Reglamento (UE) 2016/1011.

Ratio decidendi del TJUE

El TJUE da respuesta a las tres primeras cuestiones en su fallo, prescindiendo de la cuarta al concluir que los extremos cuestionados no son aptos para generar el carácter abusivo de la cláusula.

Sobre la primera cuestión (art. 1.2 de la Directiva), el Tribunal confirma que la cláusula de tipo de interés variable basada en un índice de referencia regulado por el Reglamento 2016/1011 no está excluida del ámbito de aplicación de la Directiva. La circunstancia de que la ley polaca de préstamo hipotecario exija la utilización de un índice de referencia cuando el tipo de interés es variable no convierte dicha cláusula en reflejo de una disposición legal imperativa, pues esa normativa se limita a establecer un marco general sin determinar cuál debe ser el índice concreto ni el diferencial aplicable. La autorización administrativa del administrador del índice

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es
info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

tampoco equivale a una disposición legal, pues las normas que integran la metodología del WIBOR emanan de una entidad privada.

Sobre la segunda cuestión (art. 4.2, exigencia de transparencia), el TJUE establece una doctrina de especial relevancia: la exigencia de transparencia no impone al prestamista obligaciones específicas de información respecto de la metodología del índice. El cumplimiento de las obligaciones de información previstas en la Directiva 2014/17/UE sobre créditos hipotecarios — en particular la ficha FEIN—, unido a la correcta descripción del mecanismo de revisión del tipo de interés, es suficiente para acreditar el cumplimiento de la exigencia de transparencia. El Tribunal precisa que, cuando los datos proporcionados por el prestamista vayan más allá de la mera remisión a información pública —como la que todo administrador de índice debe publicar en virtud del Reglamento 2016/1011—, tales datos deberán ser exactos, sin que pueda ofrecerse una imagen distorsionada del índice. En definitiva: la transparencia exige exactitud, no maximalismo informativo.

5

Sobre la tercera cuestión (art. 3.1, carácter abusivo), el TJUE concluye que la metodología del índice —incluyendo el uso de ofertas de precio en lugar de operaciones efectivas y la condición del prestamista como banco contribuidor— no puede por sí sola conferir carácter abusivo a la cláusula, siempre que el índice pudiera considerarse conforme con el Reglamento 2016/1011 en el momento de la celebración del contrato. El Tribunal subraya que el Reglamento establece un marco exhaustivo de gobernanza, integridad y control tanto de los administradores como de los contribuidores, bajo la supervisión de las autoridades nacionales competentes, de modo que el legislador de la Unión ya ha arbitrado el equilibrio entre los intereses en juego. La autorización regulatoria del índice opera, así, como presunción de que no existe un desequilibrio importante en perjuicio del consumidor derivado de esa sola característica metodológica.

VALORACIÓN CONJUNTA: NINGUNA NOVEDAD RELEVANTE PARA LA JURISPRUDENCIA ESPAÑOLA SOBRE EL IRPH

Un análisis conjunto de ambas resoluciones permite concluir que ninguna de ellas modifica el estado actual de la jurisprudencia en España sobre el IRPH.

La STS 161/2026: un supuesto singular, no paradigmático

La Sentencia del Tribunal Supremo núm. 161/2026 resuelve un caso de extraordinaria especificidad: una subrogación en un préstamo al promotor en la que el banco acreedor no solo no intervino en la escritura de compraventa, sino que tampoco entregó al subrogado, documentación alguna sobre las condiciones del préstamo en que se subrogaba, ni siquiera una copia de la escritura de constitución. El resultado —la no incorporación de la cláusula de intereses— no es consecuencia del IRPH como índice de referencia, sino de la forma en que la entidad financiera gestionó (o, más exactamente, no gestionó) el proceso de subrogación.

BARCELONA

Balmes, 209. planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5. bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es
info@gimenez-salinas.es



GBL
Alliance
Opening the World
for your business

La doctrina aplicada por el Tribunal Supremo no es nueva. La exigencia de que el banco garantice al consumidor-subrogado el conocimiento real de las condiciones del préstamo al promotor está sobradamente consolidada en la jurisprudencia de la Sala Primera desde al menos la sentencia 338/2020, de 20 de junio. Lo que la sentencia 161/2026 añade es, fundamentalmente, la aplicación de esta doctrina a un supuesto de IRPH —en lugar de las cláusulas suelo que han protagonizado la mayor parte de los litigios de esta naturaleza— y la precisión de los efectos económicos de la no incorporación en ausencia de una norma supletoria aplicable que no resulte perjudicial para el consumidor.

La STJUE C-471/24: refuerzo de la posición del Tribunal Supremo en materia de transparencia del IRPH

La Sentencia del TJUE de 12 de febrero de 2026 confirma y refuerza la posición que el Tribunal Supremo español ya venía manteniendo en relación con el control de transparencia material de las cláusulas IRPH. En efecto, la Sala Primera, siguiendo la doctrina fijada por el propio TJUE en la Sentencia de 13 de julio de 2023 (asunto C-265/22, Banco Santander), había establecido que la exigencia de transparencia no impone al banco explicar el detalle del funcionamiento del índice, sino que basta con que el consumidor pueda comprender el mecanismo de revisión del tipo de interés y las consecuencias económicas de la variabilidad sobre sus obligaciones financieras, sin que sea preciso adentrarse en la complejidad técnica de la elaboración del índice. La sentencia del asunto C-471/24 traslada esta misma lógica al contexto polaco del WIBOR, añadiendo un argumento adicional de considerable peso sistémico: cuando el índice de referencia está sujeto al marco regulatorio del Reglamento (UE) 2016/1011 y ha sido autorizado por la autoridad nacional competente, puede presumirse que el legislador de la Unión ha establecido él mismo el equilibrio entre los intereses del profesional y los del consumidor. La autorización regulatoria del índice funciona, pues, como un escudo frente a la imputación de abusividad derivada de la sola naturaleza metodológica del índice.

Esta lógica es trasladable íntegramente al IRPH en su configuración actual. El IRPH Entidades, suprimido como índice oficial por el Real Decreto-ley 24/2021, fue un índice publicado por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado, elaborado bajo supervisión del regulador bancario y dotado de la legitimidad que otorga la publicación oficial. Si el TJUE considera ahora que la autorización de un índice elaborado por una entidad privada bajo supervisión regulatoria es suficiente para desactivar la pretensión de abusividad derivada de su metodología, con mayor razón deberá concluirse lo mismo respecto de un índice oficial publicado por el banco central. En suma, la STJUE C-471/24 no innova el Derecho aplicable en España: confirma lo que el Tribunal Supremo español ya venía declarando en la materia y lo dota de un fundamento sistemático adicional basado en la estructura del Reglamento 2016/1011.

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es
info@gimenez-salinas.es

Conclusión

Las dos sentencias objeto de este comentario son, en definitiva, resoluciones que consolidan y perfilan la jurisprudencia existente, pero que **no modifican el estado del arte en materia de IRPH en el ordenamiento jurídico español**.

La STS 161/2026 aplica doctrina consolidada sobre control de incorporación en supuestos de subrogación al préstamo al promotor, con resultado desfavorable para el banco por razón de una deficiencia informativa grave y objetivable, y no por el IRPH en sí mismo.

La STJUE de 12 de febrero de 2026 respalda la postura del Tribunal Supremo español —y del propio TJUE en la STJUE de 2023— en el sentido de que la exigencia de transparencia no requiere del prestamista una explicación exhaustiva de la metodología del índice de referencia, siendo suficiente con que se informe adecuadamente al consumidor de la variabilidad del tipo y de sus posibles consecuencias económicas.

Quienes esperaban de estas resoluciones una apertura de nuevos frentes de litigiosidad en torno al IRPH deberán revisar sus expectativas. El marco jurisprudencial sigue siendo, en lo esencial, el que se consolidó con la STJUE de 13 de julio de 2023 y las sentencias del Tribunal Supremo que la siguieron: la transparencia exige claridad e información suficiente sobre las consecuencias económicas del contrato, no la disección técnica de los mecanismos de elaboración de los índices oficiales de mercado.

Para más información o asesoramiento pueden ponerse en contacto con info@gimenezsalinas.es.

BARCELONA

Balmes, 209, planta 2
08006 - Barcelona
+34 93 218 40 00

MADRID

A. Bosch 5, bajo D.
28014 - Madrid
+34 91 037 84 81

www.gimenez-salinas.es
info@gimenez-salinas.es