

NO DEBERÍA HABER CAMBIOS EN LA DOCTRINA DEL TS SOBRE EL IRPH TRAS LA STJUE DE 13.7.2023

Alicia Agüero Ortiz

Profesora Ayudante Doctora de Derecho Civil

Universidad Autónoma de Madrid

Resumen: La STJUE 13.7.2023 no comportará cambios significativos en la doctrina del TS sobre la abusividad de la cláusula IRPH ya que (i) se basa en diversas inexactitudes presentadas por el juez remitente de la cuestión prejudicial; (ii) la cláusula ya era considerada no transparente por el TS; (iii) el TS ya efectuaba la comparación con el euríbor y el interés legal para evaluar, y descartar, la concurrencia de desequilibrio importante; y (iv) el TS descarta que exista mala fe del predisponente, requisito *sine qua non* para declarar la abusividad. La novedad más significativa, y que mayores implicaciones pueden reportar a los consumidores afectados, es la ordenación de contrastar que no se incluyan comisiones ya incluidas en el índice, en cuyo caso podrán obtener la restitución del importe de la comisión afectada.

Palabras clave: IRPH, euríbor, abusividad, transparencia, índice de referencia.

Title: There should be no changes in the Spanish Supreme Court doctrine on IRPH after the CJUE's ruling of 7.13.2023

Abstract: The CJUE's ruling of 13.7.2023 will not entail significant changes in the Spanish Supreme Court doctrine on the unfairness of IRPH clauses since (i) it is based on several inaccuracies presented by the referring judge of the preliminary ruling; (ii) the clause was already considered non-transparent by the SSC; (iii) the SSC was already making the comparison with the Euribor and the legal interest to evaluate, and rule out, the occurrence of a significant imbalance; and (iv) the Supreme Court rules out the existence of bad faith on banks, a *sine qua non* requirement to declare the unfairness. The most significant novelty, and which may have the greatest impact on affected consumers, is the order to verify that commissions already included in the index are not included, in which case consumers affected will be able to obtain restitution of the amount of the commission.

Key words: IRPH, Euribor, unfairness, transparency, reference index.

Sumario: 1. La STJUE de 13 de julio de 2023 sobre el IRPH. 1.1. La presentación de los hechos y la normativa española al TJUE. 1.2. Las cuestiones prejudiciales. 1.3. El fallo del TJUE. 1.3.1. Sobre el control de transparencia. 1.3.2. Sobre el control de abusividad. 1.3.3. La respuesta a la cuestión prejudicial. 2. Comentario. 2.1. Tres grandes mentiras sobre las que fundamenta la STJUE. 2.1.1. El (inexistente) valor jurídico del preámbulo de la Circular 5/1994. 2.1.2. La identidad entre la Circular 8/1990 y la Circular 5/1994 y el cálculo de los índices. 2.1.3. El IRPH no es intrínsecamente desfavorable para los consumidores. 2.2. La irrelevancia de que la

falta información sobre el preámbulo provoque falta de transparencia. 2.3. La inexistencia de mala fe del predisponente. 2.4. La inexistencia de desequilibrio importante. 3. Conclusiones. ANEXO. Tabla 1. Valores Euríbor – IRPH Entidades y su diferencia. Tabla 2. Euríbor + diferenciales medios trimestrales, vs. IRPH + 0,20%. Tabla 3. TAEs medias de préstamos hipotecarios vs. IRPH + 0,20%.

1. La STJUE de 13 de julio de 2023 sobre el IRPH

1.1. La presentación de los hechos y la normativa española al TJUE

El 12.5.2006 unos consumidores contrataron un préstamo hipotecario por 197 934,54€, a tipo variable sujeto al IRPH Entidades más un diferencial del 0,20%. Como tipo de índice sustitutivo se estipulaba el IRPH Bancos más un diferencial del 0,50%.

El 13.2.2020, ZR y PI presentaron ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Palma de Mallorca (Illes Balears), que es el órgano jurisdiccional remitente, una demanda en la que solicitaban que se declarara la nulidad de la cláusula controvertida por ser abusiva y que se condenara a Banco Santander a reparar el perjuicio que supuestamente habían sufrido como consecuencia de la aplicación de la referida cláusula.

En particular, alegan que resulta “engañoso” que la cláusula de referencia al IRPH contemple un incremento del 0,20% como diferencial, pues al presentar este incremento como “relativamente limitado” (entendemos que se refieren a *bajo*), “incita a los potenciales prestatarios a suscribir un préstamo cuyo tipo será revisable por referencia al IRPH en lugar de por referencia al tipo de interés de oferta en el mercado interbancario del euro (en lo sucesivo, «euríbor»), a pesar de que una referenciación al euríbor, con un incremento mucho mayor, incluso del orden del 2 %, llevaría a aplicar un tipo de interés revisado menor”. Dicho de otra forma, el hecho de que el diferencial sea bajo provoca que los consumidores optasen por el préstamo referenciado al IRPH frente a los referenciados al Euríbor, con diferenciales superiores, lo que resulta “engañoso” pues, según se afirma, el préstamo referenciado al IRPH + 0,20% siempre sería más caro que el préstamo referenciado al euríbor + 2% (“con un incremento mucho mayor, incluso del orden del 2 %”). Esto deriva, según afirman, del hecho de que, a diferencia del euríbor, los IRPH se calculan sobre la base de tipos que tienen en cuenta las comisiones.

Por otra parte, solicitaban que se declarara la nulidad de la cláusula que referenciaba al IRPH puesto que incorporaba un diferencial del +0,20%, pese a que la Circular 5/1994 “exige” (*sic*) que se aplique un diferencial negativo (§ 24) [primera mentira en la presentación de los hechos al TJUE]. Además, el órgano jurisdiccional (y no los demandantes) “subraya que la referencia a un IRPH es *intrínsecamente desfavorable* para los prestatarios” (§26) [segunda mentira en la presentación de los hechos al TJUE, y con el agravante de venir respaldado por el propio juez —supuestamente imparcial, art. 24.2 y 117 CE y 6 CEDH—].

En consecuencia, el juez nacional considera que no haber informado sobre el preámbulo de la Circular 5/1994, ni sobre los tipos comparativos del euríbor y el IRPH, puede ser contrario a la buena fe y crear un desequilibrio en perjuicio de los consumidores, es decir, abusivo.

Además, la aplicación de un diferencial menor que el de los préstamos referenciados al euríbor, sin informar del preámbulo de la Circular 5/1994, constituye una práctica comercial desleal pues "podría constituir una estrategia comercial destinada a dar la impresión de que el coste de los intereses será ventajoso" [aunque, siguiendo este argumento, más engañoso sería informar de un diferencial negativo].

1.2. Las cuestiones prejudiciales

En estas circunstancias, el JPI n.º 17 de Palma de Mallorca planteó las cinco siguientes cuestiones prejudiciales:

- (1) Como, en base a la normativa de la Circular 5/1994 del Banco de España, se establece la "necesidad" (*sic*) de que sean negativos, "lo que se ha omitido e incumplido por las entidades financieras de forma generalizada", ¿apartarse completamente del criterio normativo del órgano regulador se opone a los artículos 5 y 7 la Directiva [2005/29]?

Esta cuestión prejudicial será inadmitida puesto que la Directiva 2005/29, no resulto imperativa hasta el 12.12.2007, por lo que no resultaba aplicable al litigio principal pues el contrato se suscribió en 2006. Pero resulta pertinente traerla al texto para ilustrar el relato presentado al TJUE sobre nuestra normativa y el supuesto abuso intrínseco que presume el JPI y que presenta como verdad incuestionable (pese a que el TS venga rechazándolo desde 2017).

- (2) y (3) ¿Si se declarara que lo anterior constituye una práctica comercial desleal, esto constituiría un indicio de abusividad de la cláusula? Tampoco fueron admitidas por la inaplicabilidad de la Directiva 2005/29 al litigio.
- (4) "¿Se opone a los artículos 3.1, 4 y 5 de la Directiva [93/13] una jurisprudencia nacional, a la vista de que la regulación específica del IRPH es una práctica abusiva, no aplicar diferencial negativo a pesar de la necesidad impuesta en el preámbulo de la Circular [5/1994], ya que es menos ventajoso que todas las TAE existentes, y se ha comercializado el IRPH como si fuera un producto igual de ventajoso que el euríbor sin atender a la necesidad de adicionar un diferencial negativo y, por ende, se podría cesar en la contratación por considerarse nulas las cláusulas en las que se prevé su aplicación y abstenerse las entidades bancarias, en el futuro, de su utilización, ya que comercializar este servicio con *consumidores vulnerables* puede afectar al comportamiento económico y declararse su no incorporación a los contratos comerciales desleales al haberse integrado en el precio del interés contrario a la Directiva [2005/29]?"

De forma resumida se pregunta si no se opone a la Directiva de cláusulas abusivas la jurisprudencia del TS que no considera abusivas las cláusulas IRPH incluso cuando no incorporen diferenciales negativos. De forma más extensa, se presume en la pregunta que la referencia al IRPH constituye una "práctica abusiva", que la Circular 5/1994 "impone" "la necesidad" de aplicar diferenciales negativos al IRPH, así como que los consumidores que contrataron préstamos referenciados al IRPH son "consumidores vulnerables".

Esta será la única cuestión prejudicial que se admita, por no requerir la aplicabilidad de la Directiva 2005/29.

- (5) “¿Se opone al artículo 6.1 de la Directiva [93/13] no hacer un control de incorporación y abusividad *ante un diferencial impuesto de forma oculta* cuando el diferencial *debe ser negativo* en la oferta realizada por una entidad bancaria y que el consumidor en el momento de la fase de información precontractual no llegue a conocer el comportamiento económico del interés aplicado de su préstamo, por oponerse así la Directiva [2005/29]?”»

Esta cuestión prejudicial se inadmitió por no exponer las razones que llevaron al JPI a preguntar sobre la interpretación del art. 6.1 Directiva 93/13. Yo, personalmente, no entiendo la pregunta (desconozco si se debe a un problema de traducción). En cualquier caso, resulta de nuevo significativa la forma perniciosa de plantear la cuestión: “diferencial impuesto de forma oculta”; hasta el momento no se había mencionado que no se hubiera informado de diferencial al consumidor, al contrario, se resalta que la cláusula tercera indica que el interés será el IRPH entidades + 0,20% y que el índice sustitutivo sería el IRPH bancos + 0,50%. Es más, toda la argumentación previa pivota en torno a la necesidad de aplicar un índice negativo y no uno positivo como el predispuesto, por lo que no se entiende la apelación al carácter oculto del diferencial.

Como hemos apuntado, la única cuestión prejudicial admitida fue la cuarta. Pasemos a analizar la respuesta ofrecida por el TJUE.

1.3. El fallo del TJUE

El TJUE comienza su argumentación recordando que “la resolución de remisión no contiene información sobre el contenido preciso de la jurisprudencia nacional a la que se refiere esa cuestión prejudicial, de modo que el Tribunal de Justicia no dispone de los elementos necesarios para formular una respuesta en función de tal jurisprudencia”. Esto, unido a la exposición engañosa de la normativa española, encuadra a la perfección el contexto en el que se dicta la resolución que comentamos.

Así las cosas, el TJUE reformula el contenido de la cuestión prejudicial, clarificándolo, como sigue: “si (...) para apreciar la transparencia y el carácter eventualmente abusivo de una cláusula de un contrato de préstamo hipotecario a tipo de interés variable que designa, como índice de referencia para la revisión periódica del tipo de interés aplicable a ese préstamo, un índice establecido por una circular que fue publicada oficialmente y al que se aplica un incremento, es pertinente el contenido de la información incluida en otra circular, de la que se desprende la necesidad de aplicar a ese índice, dado su modo de cálculo, un diferencial negativo a fin de igualar dicho tipo de interés con el tipo de interés del mercado”. Es decir, puede comportar falta de transparencia y abusividad el hecho de que no se informe sobre la Circular 5/1994, sino que la cláusula controvertida mencione *solo* a la Circular 8/1990.

1.3.1. Sobre el control de transparencia

En primer lugar, el TJUE comienza resolviendo la cuestión relativa a la falta de transparencia. Para ello, reitera que el consumidor debe contar con información

precontractual sobre las condiciones contractuales y las consecuencias de la contratación (§51), así como que el nivel de exigencia de información debe entenderse de forma extensiva (§52). Por lo tanto, el juez nacional debe evaluar si se comunicaron todos los elementos que permitieran al consumidor comprender el alcance de su compromiso en relación con el coste de su préstamo (§53). En concreto, en relación con una cláusula de tipo de interés variable por referencia a un índice oficial, como dijera en su STJUE de 3.3.2020, reitera que “la exigencia de transparencia se ha de entender en el sentido de que impone, en particular, que un consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, esté en condiciones de comprender el funcionamiento concreto del modo de cálculo de ese tipo de interés y de valorar así, basándose en criterios precisos e inteligibles, las consecuencias económicas, potencialmente significativas, de tal cláusula sobre sus obligaciones financieras” (§55). Así como que, para evaluar si la exigencia de transparencia se cumple, el juez nacional no debe evaluar solo la información precontractual entregada, sino también la facilidad informativa del consumidor, es decir, “la circunstancia de que los elementos principales relativos al cálculo del índice de referencia resulten fácilmente asequibles por haber sido publicados” (§56).

En este sentido, el TJUE sostiene que el juez nacional debe tener en cuenta que el índice de referencia se estableció en la Circular 8/1990 que es de público acceso y que la propia cláusula controvertida explica que el cálculo del IRPH se realiza de conformidad con el *Anexo VIII* de la Circular 8/1990 (§57 y 58).

Ahora bien, el juez nacional deberá evaluar si “*tener conocimiento* efectivo de los *métodos de cálculo* del índice de referencia al que se refiere la cláusula controvertida —que *figuran en el anexo VIII de la Circular 8/1990*— era suficiente para permitir a un consumidor medio comprenderlos y tener conciencia de sus consecuencias económicas”, o si debía haberse informado también de la Circular 5/1994. En sus propias palabras, si la información de la Circular 8/1990 era suficiente a efectos de transparencia “no habiéndosele comunicado también la información que figura en el preámbulo de la Circular 5/1994, el órgano jurisdiccional remitente habrá de tener en cuenta la importancia que tenía esta información para que ese consumidor pudiera evaluar correctamente las consecuencias económicas de la celebración del contrato de préstamo hipotecario objeto del litigio principal. A este respecto, el hecho de que la institución autora de la Circular 5/1994 hubiera estimado oportuno, en ese preámbulo, llamar la atención de las entidades de crédito sobre el tipo de los IRPH en relación con el tipo de interés del mercado y sobre la necesidad de aplicar un diferencial negativo para igualarlos con dicho tipo de interés constituye un indicio pertinente de la utilidad que la mencionada información tenía para el consumidor” (§59).

Dicho de otro modo, el TJUE considera que se debería haber informado sobre el preámbulo de la Circular 5/1994, es decir, sobre que el preámbulo explicaba que el IRPH se calculaba tomando en consideración las TAEs y que resultaba aconsejable aplicar un diferencial negativo.

Asimismo, continúa afirmando que “[p]ara la apreciación del órgano jurisdiccional remitente también resulta pertinente la circunstancia de que esta información, pese a haber sido publicada en el Boletín Oficial del Estado, figure en el preámbulo de la Circular 5/1994 y *no en la circular por la que se establece el índice de referencia contractual*, a la que se remitía la cláusula controvertida, a saber, la Circular 8/1990.

Corresponde, en particular, al citado órgano jurisdiccional comprobar si la obtención de esa información suponía llevar a cabo una actividad que, por pertenecer ya al ámbito de la investigación jurídica, no podía exigírsele razonablemente a un consumidor medio” (§60).

Con todo, como profundizaremos en nuestro comentario, el TJUE no se percata aquí (pues se le oculta por el juez remitente) de que la Circular 8/1990 y la 5/1994 no son entelequias distintas, sino que la Circular 5/1994 modifica la Circular 8/1990 y que para introducir los índices de referencia y que, como consecuencia de esa modificación, se introduce el Anexo VIII en el que se incorpora la fórmula de cálculo del IRPH (que no estaba, naturalmente, en la redacción original de la Circular 8/1990). De este modo, la remisión de la cláusula al Anexo VIII de la Circular 8/1990 lo es a la Circular 5/1994, Circular que no incorpora en su articulado obligación alguna de aplicar diferenciales negativos, ni de informar sobre su preámbulo. Es decir, que no hay que investigar para conocer el contenido de la Circular 5/1994, pues el contenido al que se refiere la cláusula cuando habla de la Circular 8/1990, es, precisamente, el contenido de la Circular 5/1994. Más claro si cabe, no se trata de que se haya informado al consumidor de una Circular y no de otra, sino que la única Circular con información sobre índices de referencia es la 5/1994 (cuyo contenido se integró en la Circular 8/1990).

Por lo tanto, el TJUE concluye que para cumplir con los requisitos de transparencia se debería haber informado de la Circular 5/1994, sin percatarse de que el contenido de esa Circular es precisamente al que se refiere la cláusula controvertida al hablar del Anexo VIII de la Circular 8/1990 (pues dicho Anexo y los índices de referencia se introdujeron en la Circular 8/1990 por la modificación de su texto operada por la Circular 5/1994). Y sobre que el preámbulo explicaba que el IRPH se calculaba tomando en consideración las TAEs y que resultaba aconsejable aplicar un diferencial negativo.

1.3.2. Sobre el control de abusividad

Analizado el alcance del preámbulo a efectos de falta de transparencia, el TJUE continuó analizando su incidencia en el control de abusividad en los párrafos 61 y siguientes.

En este sentido, reiteró su doctrina según la cual para que una cláusula sea abusiva debe haberse incorporado en contra de la buena fe (si el profesional podía estimar razonablemente que, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, este aceptaría una cláusula de ese tipo de resultados de una negociación individual, §64); y ocasionar un “desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes que se derivan del contrato”, para lo que debe tenerse en cuenta “las normas aplicables en Derecho nacional cuando no exista un acuerdo de las partes, de modo que se valore si —y, en su caso, en qué medida— el contrato deja al consumidor en una situación jurídica menos favorable que la contemplada por el Derecho nacional vigente” (§65).

Y continúa con algo clave a efectos de valorar si existe desequilibrio o no en el caso concreto de las cláusulas IRPH: “también es pertinente comparar el *modo de cálculo* del tipo de los intereses ordinarios previsto por la referida *cláusula* y el tipo efectivo resultante con los *modos de cálculo* generalmente aplicados y el *tipo legal de interés*, así como con los *tipos de interés aplicados en el mercado en la fecha en que se*

celebró el contrato objeto del litigio principal en relación con un préstamo de un importe y una duración equivalentes a los del contrato de préstamo considerado" (§65).

Así pues, para la evaluación del eventual desequilibrio "importante" que pueda comportar la cláusula IRPH debe compararse su cálculo (cálculo del IRPH más su diferencial) con (i) los generalmente aplicados en el mercado, asumimos que se refiere al euríbor, (cálculo del euríbor más su diferencial); y (ii) con el interés legal del dinero en el año de contratación. Asimismo, debe compararse el tipo contractual en la fecha de contratación con los tipos medios aplicados en la fecha de contratación para un préstamo equivalente.

Además, el hecho de que la cláusula no sea transparente es uno de los elementos que deben tenerse en cuenta para apreciar si tal cláusula es abusiva de conformidad con el art. 5 de la Dir. 93/13/CEE (§66).

Por último, sigue, la abusividad debe tomar en consideración el resto de las cláusulas del contrato (art. 4.1 Dir. 93/13) y, en particular en el caso controvertido, las comisiones que se hubieran estipulado, con el fin de comprobar si existe un riesgo de doble retribución de determinadas prestaciones del prestamista, habida cuenta que según el preámbulo de la Circular 5/1994, los IRPH incorporan el efecto de las comisiones (§67).

Por lo tanto, para evaluar el carácter abusivo el juez nacional debe (i) valorar si se actuó de mala fe porque el profesional pudiera asumir que un consumidor bien informado no habría aceptado referenciar su préstamo al IRPH; (ii) si existe una diferencia importante entre el tipo aplicado y los aplicados en préstamos referenciados al euríbor, así como entre el tipo aplicado y el interés legal del dinero, y entre el tipo aplicado y los tipos medios aplicados a préstamos similares; y (iii) si existe duplicidad de pagos por los mismos conceptos vía comisiones.

1.3.3. La respuesta a la cuestión prejudicial

Finalmente, el TJUE respondió que "[l]os artículos 3, apartado 1, 4 y 5 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que, para apreciar la transparencia y el carácter eventualmente abusivo de una cláusula de un contrato de préstamo hipotecario a tipo de interés variable que designa, como índice de referencia para la revisión periódica del tipo de interés aplicable a ese préstamo, *un índice establecido por una circular* que fue publicada oficialmente y al que se aplica un incremento, *es pertinente el contenido de la información incluida en otra circular* de la que se desprende la *necesidad de aplicar a ese índice*, dado su modo de cálculo, *un diferencial negativo* a fin de igualar dicho tipo de interés con el tipo de interés del mercado. También es pertinente determinar si esa información es *suficientemente accesible para un consumidor medio*".

Como puede observarse, esta conclusión no es expresiva de lo que fue concluyendo en la fundamentación jurídica. En concreto, la entrega de información de la "otra" circular (que ya hemos dicho, no es otra sino la misma) y la facilidad de acceso del consumidor (que es la misma que la de acceso a la circular 8/1990, pues, reitero, el contenido de su cláusula es el introducido en la antigua circular por la de 1994), incide solo en la evaluación de transparencia de la cláusula (§51-60).

En relación con la abusividad (§61-69), el contenido del preámbulo de la Circular 5/1994 no es relevante a efectos de determinar la abusividad por el hecho de no haber previsto un diferencial negativo, que es lo que parece desprenderse de las noticias publicadas sobre la sentencia, sino si se cobraron comisiones de las ya tenidas en cuenta en el cálculo del IRPH de forma que hubiera duplicidad de pagos (lo que, entiendo, comportaría la nulidad de las cláusulas predisponiendo esas comisiones, pero no del interés del préstamo).

2. Comentario

2.1. Tres grandes mentiras sobre las que fundamenta la STJUE

2.1.1. El (inexistente) valor jurídico del preámbulo de la Circular 5/1994

Como viene reiterando de antiguo la doctrina constitucional, “los preámbulos o exposiciones de motivos de las leyes carecen de valor normativo” (vid. SSTC 36/1981, de 12 de noviembre (RTC 1981, 36) , FJ 7; 150/1990, de 4 de octubre (RTC 1990, 150) , FJ 2; 173/1998, de 23 de julio (RTC 1998, 173) , FJ 4; 99/2012, 8 de mayo (RTC 2012, 99) , 116/1999, de 17 de junio (RTC 1999, 116) , FJ 2; 104/2015, de 28 de mayo (RTC 2015, 104) , FJ 3; 114/2017, de 17 de octubre (RTC 2017, 114) , FJ 2 A b); 51/2019, de 11 de abril (RTC 2019, 51) , FJ 2; 158/2019, de 12 de diciembre (RTC 2019, 158) , FJ 4; 81/2020, de 15 de julio (RTC 2020, 81) , FJ 12; 131/2020, de 22 de septiembre (RTC 2020, 131) , FJ 6 a) y 37/2021, de 18 de febrero (RTC 2021, 37)).

A mayor abundamiento, las Circulares del BdE relacionadas con su función de ordenación bancaria, constituyen disposiciones reglamentarias que solo producen efectos *ad extra* sobre las entidades reguladas¹ (es decir, no pueden crear un derecho subjetivo a un diferencial negativo), ni mucho menos regular en contra de la Constitución (lo que produciría una fijación de límites a los intereses, vs. art. 38 CE), pues ni tan siquiera una norma reglamentaria estaría sujeta a recurso de inconstitucionalidad (reservado a normas con rango legal, art. 161.s) CE; y que, por lo demás, no cabe sobre preámbulos, como señalan las sentencias antes citadas).

2.1.2. La identidad entre la Circular 8/1990 y la Circular 5/1994 y el cálculo de los índices

Todas las referencias que se incorporan en los contratos de hipotecarios previos a la Circular 5/2012, en relación con los índices de referencia, a la Circular 8/1990 lo son, cuanto menos a la Circular 5/1994. Esto es así porque no fue sino la Orden 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, la que introdujo la delegación en el Banco de España de la definición y difusión de los tipos de referencia oficiales aplicables a los préstamos hipotecarios concertados a tipo variable. Es decir, antes de esta Circular, no había estos índices de referencia oficiales (solo recomendados por resoluciones ministeriales) y la Circular 8/1990 en su redacción original se limitaba a imponer a las entidades la publicación de los tipos de referencia que adoptaba en los tablones de anuncios (normas primera 3 y tercera). Y los índices de referencia que introduce son IRPH Cajas, IRPH

¹ ARAGÓN, M.: “Las fuentes de la contratación bancaria. En particular el problema de los estatutos de los bancos y de las circulares del Banco de España”, Revista española de Derecho constitucional, n.º 35, 1992, p. 48.

Entidades, IRPH Bancos, CECA, el Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años; y el Tipo Interbancario a 1 año (Mibor a 1 año). Nótese que el euríbor no fue incluido entre los índices de referencia oficiales españoles hasta la "Circular 7/1999, de 29 de junio, a Entidades de crédito, sobre modificación de la Circular 8/1990, de 7 de septiembre, sobre transparencia de las operaciones de protección a la clientela", que lo añadió como consecuencia de la introducción del euro.

Por lo tanto, la inclusión de índices de referencia oficiales se realiza por la Circular 5/1994, como apunta su propio preámbulo: "La Orden citada delega en el Banco de España la definición y difusión de los tipos de referencia oficiales aplicables a los préstamos hipotecarios concertados a tipo variable, de forma que su objetividad de cálculo y su difusión hagan innecesaria la comunicación individual al prestatario de las variaciones de tipos de interés que, en otro caso, resulta obligatoria. Se ha optado por una oferta limitada de referencias, tratando de combinar la conveniencia de homogeneizar el mercado, para mayor claridad de la clientela, con la de atender las diferentes necesidades de los operadores, y la de suministrar tipos alternativos (que los contratos siempre deberían prever) para el caso de que, en el futuro, se interrumpa por cualquier circunstancia la publicación de algún tipo oficial".

Así, acto seguido, el preámbulo exponía lo que llamó tanto la atención al JPI de Palma de Mallorca "[l]os tipos de referencia escogidos [todos] 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. En rigor, esta tabla no es útil para decodificar el tipo activo de las cajas de ahorros, por las peculiaridades de su confección".

Como se puede leer, el preámbulo no dice que "deba" aplicarse un diferencial negativo (tampoco podría hacerlo), solo advierte de que "para igualar su TAE con la del mercado" —mercado hasta ese momento, según la Tabla del Anexo IX— habría que aplicar un diferencial negativo, pero no impone que deba igualarse al mercado previo y que, por mor de esta Circular, se abandona.

Por lo demás, el preámbulo no dice nada que no quepa inferir lógicamente de la lectura del apartado 3 del Anexo VIII que la Circular 5/1994 introduce en la Circular 8/1990 y al que refería la cláusula contractual cuya transparencia y abusividad se reputa, a saber: "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años del conjunto de entidades: Se define como la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes a que se refiere el índice por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario. ***Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de bancos,***

cajas de ahorro y sociedades de crédito hipotecario, de acuerdo con la norma segunda”.

Por lo tanto, no existe ocultación de la Circular 5/1994 al informar “solo” de la Circular 8/1990, es que la información de la Circular 8/1990 es justamente la de la Circular 5/1994. Y, no existe obligación de informar del preámbulo ya que no constituye contenido normativo alguno y, prueba de ello, es que no se introduzca ninguna previsión en las normas de ninguna de las Circulares al respecto. El preámbulo se limita a decir que esos índices se calculan con TAEs, y que ello elevaría su precio respecto a la media del mercado previa a la aprobación de la Orden, lo que es lógico y se infiere de la propia definición del índice.

2.1.3. El IRPH no es intrínsecamente desfavorable para los consumidores

Que el IRPH es intrínsecamente desfavorable respecto al euríbor es un mantra gestado al calor de la caída en negativo del euríbor tras la crisis financiera. Pero prueba de que ello no es cierto es que, precisamente desde septiembre de 2022, el IRPH entidades y el euríbor están en valores prácticamente idénticos lo que perjudica a los hipotecados al euríbor y beneficia a los hipotecados al IRPH, pues los diferenciales de estos últimos son significativamente menores.

	Euribor	IRPH Entidades
01/09/2022	2,2330	2,4100
01/10/2022	2,6290	2,6660
01/11/2022	2,8280	2,8770
01/12/2022	3,0180	3,1160
01/01/2023	3,3370	3,3450
01/02/2023	3,5340	3,5850
01/03/2023	3,6470	3,6640
01/04/2023	3,7570	3,6830
01/05/2023	3,8620	3,9670
01/06/2023	4,0070	4,0450

2.2. La irrelevancia de que la falta información sobre el preámbulo provoque falta de transparencia

Considero que la falta de entrega de información sobre el preámbulo de la Circular 5/1994 no puede comportar la falta de transparencia de la cláusula pues (i) no hay obligación alguna de informar sobre los preámbulos de las normas; (ii) no constituye contenido normativo alguno; y (iii) su contenido informativo se encuentra en la definición del índice, según el cual este se calcula con las TAEs promedio de los préstamos hipotecarios.

Pero, incluso cuando aceptáramos que la falta de información sobre el preámbulo de la Circular (solo decirlo me produce estupefacción) comportara falta de transparencia de la cláusula IRPH, en nada se alterarían las cosas pues el TS ya ha declarado la falta de transparencia de estas cláusulas como consecuencia de la falta de entrega

de la evolución del índice en los dos años previos a la contratación (siguiendo a la STJUE 3.3.2020) -lo que, por lo demás, podría alegar cualquier hipotecado al euríbor-. Lo que sucede es el que el TS ha rechazado que, una vez declarada la falta de transparencia, quepa declarar a la cláusula abusiva².

En concreto, el Tribunal Supremo declaró que las cláusulas IRPH no superaban el control de transparencia, esencialmente, por no haberse entregado la evolución del índice en los dos años previos a la contratación (obligación informativa sectorial). Sin embargo, rechazó que estas cláusulas fueran abusivas dado que no ocasionaban ningún desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de las partes en perjuicio del consumidor, tomando en consideración la normativa nacional; ni podía considerarse que el predisponente hubiera actuado de mala fe al ligar el préstamo a un índice de referencia oficial, recomendado por el Banco de España y utilizado por los distintos gobiernos en la determinación del precio de los préstamos destinados a la adquisición de vivienda protegida.

2.3. La inexistencia de mala fe del predisponente

El TS rechaza³, creemos que con acierto, que exista mala fe del predisponente asegurando que “[e]n cuanto a la buena fe, parece difícil que se pueda vulnerar por ofrecer un índice oficial, aprobado por la autoridad bancaria, salvo que se pudiera afirmar que se podía conocer su evolución futura y esta fuera necesariamente perjudicial para el prestatario y beneficiosa para la entidad prestamista. Lo que como hemos visto, no es el caso». A mayor abundamiento, comprendió que el predisponente no actuó de mala fe toda vez que la referencia IRPH fue recomendada por el Banco de España en el Boletín Económico de diciembre de 1993; así como por el hecho de que el Gobierno central y varios Gobiernos autonómicos establecieran el IRPH como referencia para la financiación de la adquisición de viviendas de protección oficial.

En términos del TS, «tanto la Administración General del Estado como diversas Administraciones autonómicas han venido considerando, a través de normas reglamentarias, que el índice IRPH era el más adecuado para utilizarlo como índice de referencia en el ámbito de la financiación protegida destinada a la adquisición de viviendas de protección oficial, en el que el grado de intensidad de protección del consumidor se incrementa (...). Por lo que resulta ilógico considerar como una actuación contraria a la buena fe la incorporación de ese mismo índice a contratos de préstamo hipotecario concertados fuera de ese ámbito de financiación oficial”.

Consideramos que la STJUE 13.7.2023 no altera en ningún sentido esta valoración.

2.4. La inexistencia de desequilibrio importante

Por lo que respecta al segundo elemento del control de abusividad, el TS puntualizó⁴ que el eventual desequilibrio invalidante debía haberse producido en el momento de contratar, en virtud del art. 4.1 Dir. 93/13. En consecuencia, la comparación entre el IRPH y el euríbor con posterioridad a la contratación no puede ser tomada en

² Por todas, SSTs de 12 de noviembre de 2020 (RJ 2020, 4567; RJ 2020, 4227; RJ 2020\4601 y RJ 2020\3963); de 19 de abril de 2022 (RJ 2022\2276; RJ 2022\2274; RJ 2022\2270; RJ 2022\2269); de 16 marzo 2022 (RJ 2022\1886; RJ 2022\1882); 211/2022 de 15 marzo. RJ 2022\1571; 199/2022 de 8 marzo. RJ 2022\1170; 127/2022 de 18 febrero. RJ 2022\983; 125/2022 de 16 febrero. RJ 2022\944; 117/2022 de 15 febrero. RJ 2022\1288; etc.

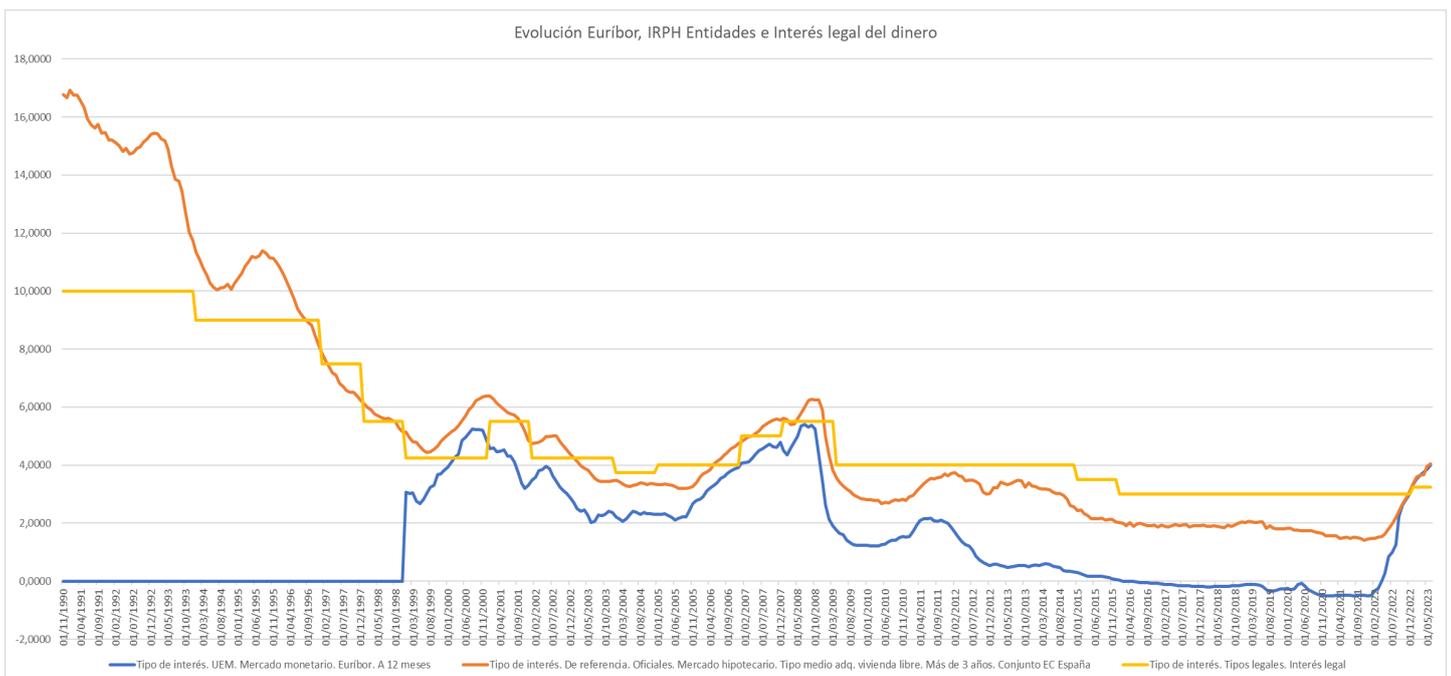
³ *Ibid.*

⁴ *Ibid.*

consideración en la evaluación de abusividad de las cláusulas IRPH. En sus propias palabras, “[l]a evolución posterior no puede determinar el desequilibrio, que debe valorarse en la fecha de celebración del contrato (art. 4.1 de la Directiva 93/13). Que en su desenvolvimiento posterior el préstamo resulte ser más caro que otros, no supone desequilibrio determinante abusividad, puesto que el control de contenido no puede derivar en un control de precios”.

A la postre, el TS no apreció desequilibrio importante en relación con la normativa nacional, toda vez que la propia disposición transitoria decimoquinta de la Ley 14/2013 dispone que los índices desaparecidos sean sustituidos por el IRPH Entidades, lo que el TJUE avala, y respecto del cual cabría concluir las mismas diferencias respecto al Euribor. Asimismo, se rechaza la existencia de desequilibrio, habida cuenta que el índice arrojaba un valor similar al interés legal del dinero en la fecha de contratación. Más aún, el TS insistió en que el precio del préstamo no venía únicamente determinado por el índice de referencia, sino también por el diferencial que se le añade, de suerte que «para apreciar que hay desequilibrio no basta con comparar el IRPH con otro índice de referencia (básicamente, el Euribor), porque - como mínimo y aparte de las consideraciones ya expuestas- hay que tener en cuenta el diferencial (...). De forma que el tipo nominal resultante de la aplicación del índice más el margen o diferencial puede ser superior, inferior o igual, en el momento de la contratación, utilizando el IRPH con un diferencial menor que utilizando el Euribor con un diferencial mayor».

Pues bien, parece que las indicaciones introducidas por el TJUE en su última sentencia para la evaluación del desequilibrio fueron ya tenidas en cuenta por el TS que comparó con otros índices (con el efecto de los diferenciales) y con el interés legal del dinero. Faltaría la comparativa con los tipos medios del mercado, lo que trataremos de ilustrar en lo siguiente:



Como se puede apreciar, el IRPH ha sido superior, por lo general, al Euríbor, hasta septiembre de 2022. La diferencia media entre ambos índices ha sido del 1,59% (*vid.* Tabla 1 del Anexo), lo que no parece que pueda ser considerado "importante", especialmente, sin tomar en consideración el efecto de los diferenciales (significativamente superiores en préstamos referenciados al euríbor). Lo que sí se evidencia es que, la gran mayoría del tiempo, el interés legal del dinero ha sido superior al índice IRPH Entidades.

Si adicionáramos a los índices de referencia los diferenciales generalmente aplicados, la diferencia es aún menor. Pongamos por caso un diferencial del 0,20 para el IRPH entidades. Para el euríbor, recurriremos a los datos publicados desde el cuarto trimestre de 2012 (en virtud de la Circular 5/2012) sobre las TAEs y diferenciales aplicados por varias entidades de crédito representativas del sector:

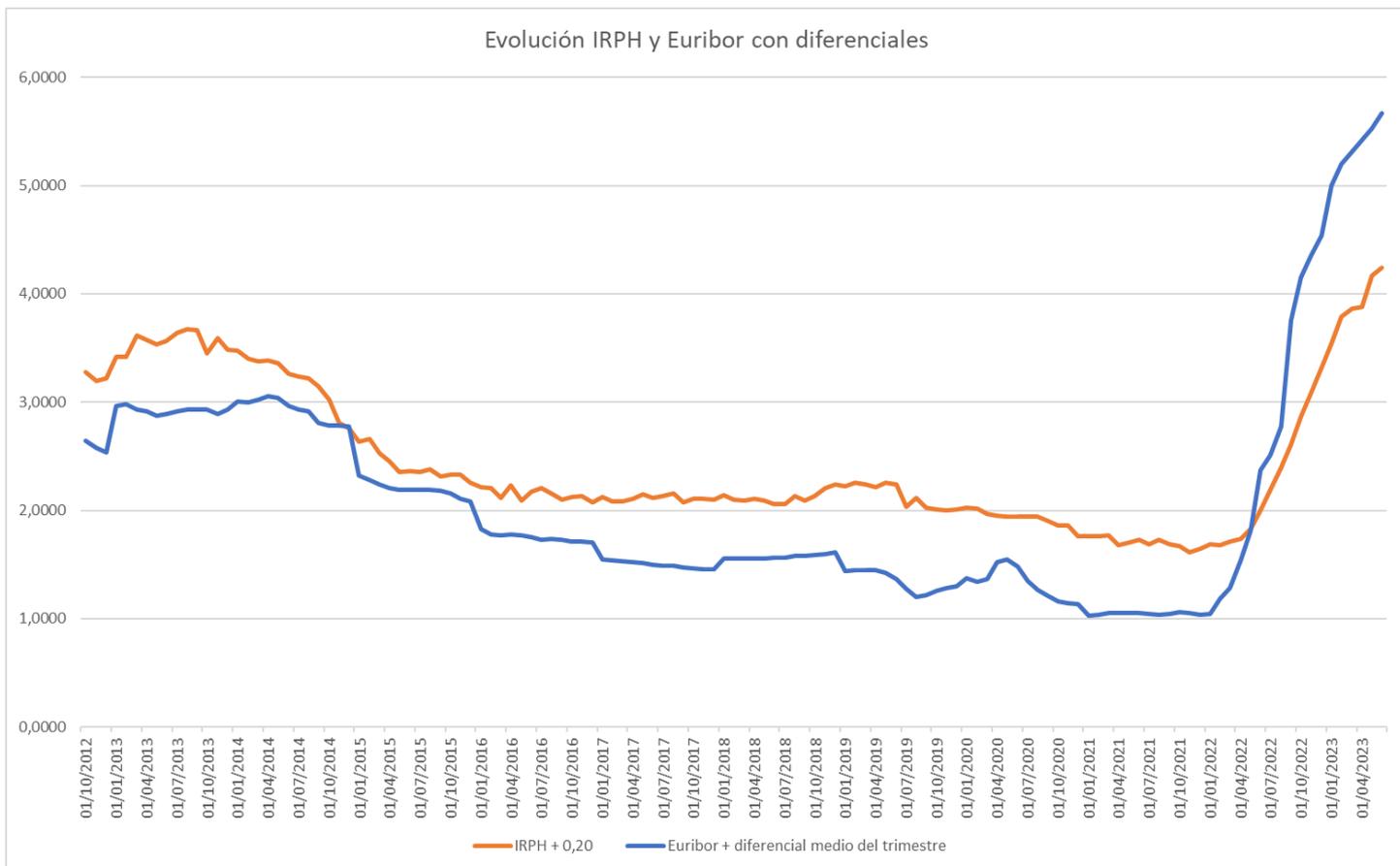
		BANCO SANTANDER,	OPEN BANK, S.A.	BANCO DE SABADELL,	BANKINTER, S.A.	CAJASUR BANCO, S.A.	EVO BANCO S.A.	IBERCAJA BANCO, S.A.	KUTXABANK, S.A	CAIXABANK, S.A.	UNICAJA BANCO, S.A.	Medias
2012/4	Diferencial (%)	1,25		3,50	3,00	1,95		1,25	1,40	1,25	2,30	1,99
	TAE(%)	1,86		4,68	4,01	2,94		1,99	2,01	1,86	3,08	2,80
2013/2	Diferencial (%)	1,25		3,50	3,00	2,25		2,10	1,75	3,00	2,25	2,39
	TAE(%)	1,88		4,69	3,75	2,78		2,61	2,29	3,68	2,88	3,07
2014/2	Diferencial (%)	1,99		3,00	1,95	2,45	2,10	2,85	1,70	3,00	2,99	2,45
	TAE(%)	2,63		4,28	2,60	3,10	2,73	3,47	2,30	3,68	3,73	3,17
2015/2	Diferencial (%)	1,69		2,00	1,50	2,00	1,90	2,09	1,70	3,00	2,35	2,03
	TAE(%)	2,44		2,92	1,72	2,19	2,62	2,32	1,89	3,26	2,59	2,44
2016/2	Diferencial (%)	0,99		2,50	1,00	2,00	1,92	2,50	1,25	1,80	2,10	1,78
	TAE(%)	1,64		3,24	2,02	2,00	2,62	2,14	1,50	1,80	2,20	2,13
2017/2	Diferencial (%)	0,99	0,99	2,50	1,00	1,75	1,55	2,60	1,25	1,80	2,00	1,64
	TAE(%)	1,41	1,00	2,93	1,74	1,63	1,72	2,88	1,13	1,68	1,91	1,80
2018/2	Diferencial (%)	0,99	0,99	4,00	0,99	1,65	1,55	2,50	1,00	1,80	1,99	1,75
	TAE(%)	1,32	1,13	5,32	1,01	1,47	1,72	2,74	0,82	1,63	1,82	1,90
2019/2	Diferencial (%)	1,19	0,89	2,00	0,99	1,75	1,39	2,49	1,00	1,80	2,09	1,56
	TAE(%)	1,87	1,07	2,08	0,89	1,62	2,32	2,76	0,86	1,67	1,99	1,71
2020/2	Diferencial (%)	1,79	0,79	3,15	0,88	1,79	0,99	1,99	1,50	2,00	1,40	1,63
	TAE(%)	1,73	0,98	3,40	1,00	1,69	1,04	2,12	1,40	1,90	1,87	1,71
2021/2	Diferencial (%)	0,75	0,95	2,15	0,99	1,79	2,10	1,90	1,75	0,99	1,99	1,54
	TAE(%)	0,36	2,15	1,82	2,89	1,31	0,94	1,48	1,27	0,51	1,76	1,45
2022/2	Diferencial (%)	1,20	0,95	3,65	0,85	1,39	1,15	1,80	1,50	1,75	0,99	1,52
	TAE(%)	1,00	2,24	3,66	2,01	1,79	1,41	2,26	1,90	2,16	1,36	1,98
2023/2	Diferencial (%)	1,39	0,60	3,15	0,75	1,50	2,45	2,10	1,50	1,45	1,75	1,66
	TAE(%)	4,92	4,71	6,89	4,70	5,51	4,22	4,03	5,51	5,46	5,64	5,16

TAE media 2,44

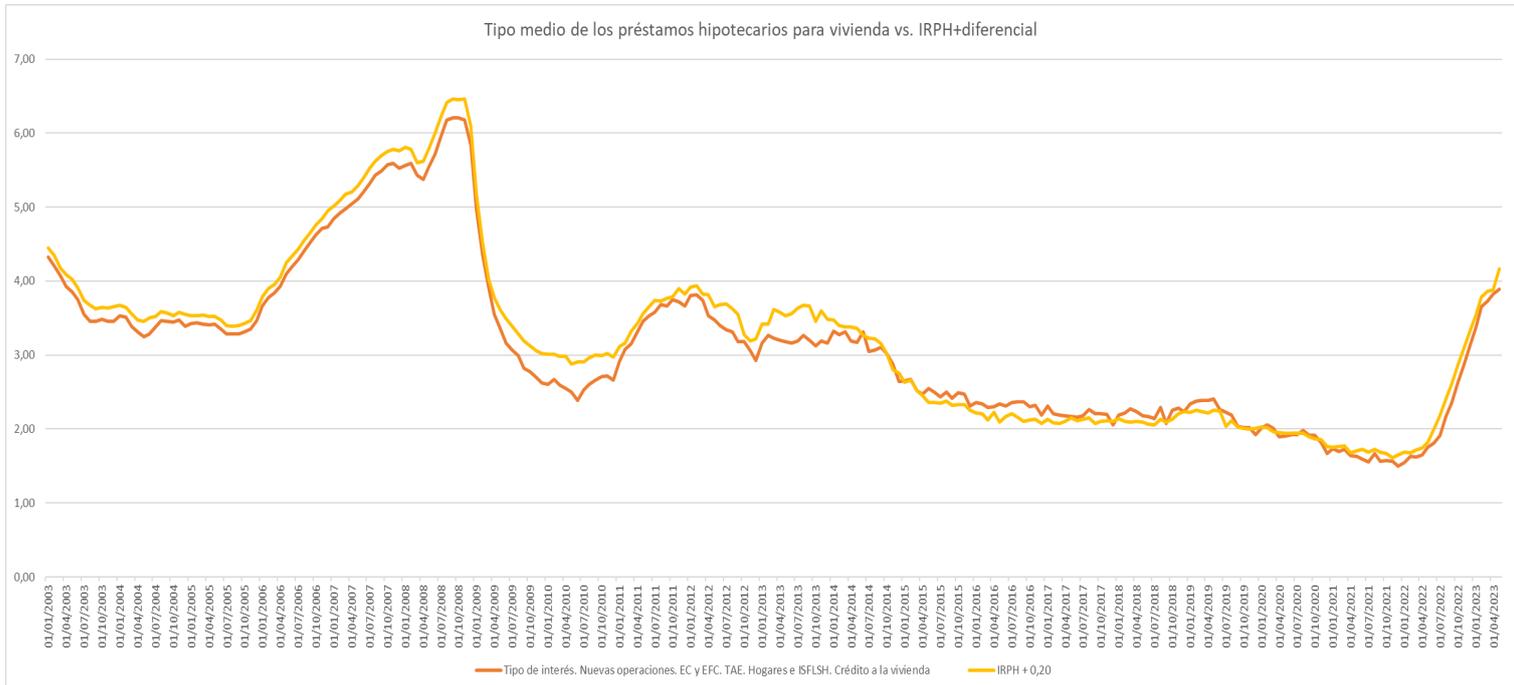
Diferencial medio sobre Euribor 1,83

Como se aprecia, el diferencial medio aplicado sobre el euríbor es del 1,83% (muy lejano al 0,20% aplicado al IRPH entidades). En concreto, aplicando los diferenciales medios trimestrales seleccionados (segundos semestres desde 2013 y cuarto de 2012) más el Euribor correspondiente, y comparado ello con el IRPH entidades correspondiente más el 0,20 observamos (*vid.* Tabla 2 del Anexo) que la diferencia promedio es de 0,41% (más caro el IRPH), siendo la diferencia más alta del 0,91% y la más baja del -1,54% y es que, desde junio de 2022, los préstamos al euríbor incrementados con el diferencial medio aplicable, resultan más caros que los préstamos al IRPH entidades con un diferencial del 0,20%. Es más, esta diferencia

en perjuicio de los prestatarios referenciados al Euríbor es superior a cualquiera de las experimentadas por los prestatarios referenciados al IRPH entidades, con los datos tomados en consideración. En concreto, la diferencia desde septiembre de 2022 es de más de prácticamente un punto y medio (más caro el préstamo referenciado al euríbor).



Por último, en relación con los tipos medios del mercado, la diferencia tampoco es significativa, siendo, por ejemplo, más caros los tipos medios del mercado desde 2014 a 2019 que los referenciados al IRPH Entidades + 0,20%. En concreto, la diferencia media entre las TAEs medias del mercado y el IRPH+0,20% es de 0,12%, lo que, de nuevo, no parece una diferencia significativa (*vid.* Tabla 3 del Anexo).



Por todo lo expuesto, parece que el único cambio que afecta a la doctrina del TS en relación con la abusividad del IRPH, de conformidad con la STJUE 13.7.2023, es que habrá de evaluarse si el préstamo vinculado al IRPH incorporaba comisiones que pudieran suponer una doble retribución, en cuyo caso, lo lógico sería declarar la nulidad de las comisiones abusivas (lo que puede ser efectuado de oficio por el juez), pues la nulidad de una cláusula accesoria no pondrá en tela de juicio la validez del contrato. A mayor abundamiento, esta será la única expectativa indemnizatoria toda vez que, eliminada una cláusula esencial, procede su integración con la norma de derecho supletorio pertinente, esto es, la disposición adicional decimocuarta de la Ley 14/2013 que establece que la sustitución con el propio IRPH Entidades (STJUE 3.3.2020, §65; SSTS 19.5.2022 (RJ 2022\2736); 3.5.2022 (RJ 2022\2128); o 26.5.2022 (RJ 2022\2115).

3. Conclusiones

La STJUE de 13.7.2023 se pronuncia sobre la abusividad y falta de transparencia de la cláusula IRPH motivada por la información inveraz y sesgada facilitada por el juez remitente de las cuestiones prejudiciales que manifiesta (prejuzga) abiertamente que el IRPH es "intrínsecamente perjudicial para los consumidores", que el preámbulo de la Circular 5/1994 impone aplicar diferenciales negativos al IRPH, y que los consumidores no recibieron información sobre la Circular 5/1994 sino solo sobre la Circular 8/1990, omitiendo que la Circular 5/1994 es la que introduce en la de 1990 la regulación de los índices de referencia oficiales y su Anexo VIII, de forma que no hay nada en el contenido normativo de la Circular 5/1994 que no esté en la Circular 8/1990.

Por lo tanto, al evaluar el alcance del fallo del TJUE el juez nacional, deberá tener en cuenta todo este contexto (*iura novit curia*, principio que no se puede exigir al TJUE respecto al derecho nacional): (i) no se produce incumplimiento informativo, ni se

requieren actuaciones de investigación del consumidor, por informar del Anexo VIII de la "Circular 8/1990" y no de la Circular 5/1994, pues ese Anexo se introduce por modificación de la Circular 5/1994, es decir, si se informó de ese Anexo, se informó de esa Circular; (ii) los preámbulos no tienen contenido normativo alguno; (iii) el preámbulo no dice que "se deba aplicar un diferencial negativo" sino que los tipos medios que se toman en consideración son TAEs (lo que se explica en el propio Anexo VIII al que se reconduce al consumidor) de forma que si se quisiera igualar con los tipos del mercado del momento previo a la publicación de tipos oficiales, debería aplicarse un diferencial negativo, lo que puede desearse hacer o no en ejecución de la libertad de empresa que ampara nuestra Constitución; (iv) ninguna norma de la Circular recoge este comentario del preámbulo, por lo que, no genera obligaciones; y (v) en último término, un control de ese tipo sería contrario al art. 38 CE, especialmente, por una mera norma con rango reglamentario.

El mayor aporte de la STJUE es la particularización del control de abusividad en relación con índices de referencia. De este modo, para evaluar el carácter abusivo el juez nacional debe (i) valorar si se actuó de mala fe porque el profesional pudiera asumir que un consumidor bien informado no habría aceptado referenciar su préstamo al IRPH; (ii) si existe una diferencia importante entre el tipo aplicado y los aplicados en préstamos referenciados al euríbor, así como entre el tipo aplicado y el interés legal del dinero, y entre el tipo aplicado y los tipos medios aplicados a préstamos similares; y (iii) si existe duplicidad de pagos por los mismos conceptos vía comisiones.

Por lo que respecta al control de abusividad de las cláusulas IRPH, el TS ya ha descartado la mala fe del predisponente, requisito *sine qua non* para declarar la abusividad, así que no parece que vaya a producir pronunciamientos muy distintos. En relación con el desequilibrio importante, también viene realizando el TS una comparativa con los préstamos referenciados al Euríbor y con el interés legal del dinero (que, por lo general, siempre ha sido más alto que el IRPH). Restaría comparar con los tipos del mercado, comparativa que nosotros hemos realizado y arroja una diferencia media del 0,12%, por lo que, en absoluto, parece "importante". De hecho, desde junio de 2022 los préstamos referenciados al euríbor (con el diferencial medio aplicado) son más caros que los préstamos referenciados al euríbor...lo que demuestra la ausencia de abusividad, o de aceptarla, se deberá aceptar también para todos los hipotecados referenciados al euríbor.

En relación con la incidencia de no informar sobre el preámbulo de la Circular 5/1994 sobre el control de transparencia (chirrián los oídos solo con leerlo), en nada alterará la jurisprudencia del TS, o no debería hacerlo, pues la falta de transparencia de la cláusula ya viene declarándose desde noviembre 2020 por no haber entregado la evolución del índice en los dos años previos a la contratación (como tampoco se entregó a los hipotecados referenciados al euríbor).

En fin, no parece que la STJUE pueda (o deba) provocar muchos cambios en la jurisprudencia sobre la cláusula IRPH. El único cambio reseñable es que habrá de evaluarse si el préstamo vinculado al IRPH incorporaba comisiones que pudieran suponer una doble retribución, en cuyo caso, lo lógico será declarar la nulidad de las comisiones abusivas (lo que puede ser efectuado de oficio por el juez), pues la nulidad de una cláusula accesoria no pondrá en tela de juicio la validez del contrato. A mayor abundamiento, esta será la única expectativa indemnizatoria toda vez que, eliminada

una cláusula esencial, procede su integración con la norma de derecho supletorio pertinente, esto es, con el propio IRPH entidades según la disposición adicional decimocuarta de la Ley 14/2013 (STJUE 3.3.2020, §65; SSTS 19.5.2022 (RJ 2022\2736); 3.5.2022 (RJ 2022\2128); o 26.5.2022 (RJ 2022\2115).

BIBLIOGRAFÍA

AGÜERO ORTIZ, A.: "El control de transparencia de las cláusulas relativas a índices de referencia y sus efectos El IRPH en la llamada jurisprudencia menor tras la STJUE 3.3.2020", *Indret*, n.º 4, 2020.

ARAGÓN, M.: "Las fuentes de la contratación bancaria. En particular el problema de los estatutos de los bancos y de las circulares del Banco de España", *Revista española de Derecho constitucional*, n.º 35, 1992, p. 48.

MARTÍNEZ ESPÍN, P. "La justicia europea deja en mano de los tribunales nacionales la declaración de nulidad del IRPH en caso de falta de transparencia", *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, 2020, disponible en: http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/La_justicia_europea_deja_en_mano_de_los_tribunales_nacionales_la_declaracion_de_nulidad_del_IRPH_en_caso_de_falta_de_transparencia.pdf (última consulta: 15/7/2023).

ORDUÑA MORENO, F. J.: "Comentario a la STJUE de 3 de marzo de 2020 IRPH: un paso más hacia la consolidación de la transparencia como valor o principio general de la contratación predispuesta", *Aranzadi Digital*, núm. 1/2020, 2020, p. 4.

PÉREZ DAUDÍ, V., "El IRPH ¿otro conflicto entre el tribunal supremo y el tribunal de justicia de la unión europea? reflexiones procesales a propósito de la Sentencia del Tribunal Supremo 669/2017, de 14 de diciembre", *Revista de Derecho vLex*, núm. 165, 2018, pp. 53-60.

SABATER BAYLE, E., "Cláusulas IRPH y transparencia (STS núm. 669/2017, de 14 de diciembre)", *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 2, 2018, pp. 89-98.

SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B.: "Cláusula IRPH en préstamos hipotecarios", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 779, 2020, pp. 1837-1855.

SUÁREZ PUGA, E., "Problemática contractual actual relativa a determinados índices financieros en contratos de financiación: el caso del IRPH. Breve análisis del origen y las posibles soluciones de algunos de los problemas surgidos a raíz de la reciente normativa relativa a índices financieros de uso habitual en contratos bancarios", *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 5, 2017, pp. 29-43.

TAPIA HERMIDA, A., "El índice de referencia de préstamos hipotecarios (IRPH): conclusiones del abogado general del TJUE de 10 de septiembre de 2019", *La Ley Unión Europea*, núm. 74, 2019, pp. 1-7

ANEXO

Tabla 1. Valores Euríbor – IRPH Entidades y su diferencia

Fecha	Euribor	IRPH Entidades	Diferencia
01/01/1999	3,0620	5,1310	2,0690
01/02/1999	3,0300	4,9500	1,9200
01/03/1999	3,0460	4,8160	1,7700
01/04/1999	2,7560	4,7870	2,0310
01/05/1999	2,6830	4,6440	1,9610
01/06/1999	2,8360	4,5020	1,6660
01/07/1999	3,0300	4,4350	1,4050
01/08/1999	3,2370	4,4710	1,2340
01/09/1999	3,3010	4,5450	1,2440
01/10/1999	3,6840	4,6650	0,9810
01/11/1999	3,6890	4,8070	1,1180
01/12/1999	3,8260	4,9400	1,1140
01/01/2000	3,9490	5,0400	1,0910
01/02/2000	4,1110	5,1660	1,0550
01/03/2000	4,2670	5,2310	0,9640
01/04/2000	4,3650	5,3530	0,9880
01/05/2000	4,8490	5,5220	0,6730
01/06/2000	4,9650	5,7030	0,7380
01/07/2000	5,1050	5,8910	0,7860
01/08/2000	5,2480	6,0290	0,7810
01/09/2000	5,2190	6,2320	1,0130
01/10/2000	5,2180	6,2840	1,0660
01/11/2000	5,1930	6,3480	1,1550
01/12/2000	4,8810	6,3710	1,4900
01/01/2001	4,5740	6,3900	1,8160
01/02/2001	4,5910	6,2800	1,6890
01/03/2001	4,4710	6,1470	1,6760
01/04/2001	4,4810	6,0250	1,5440
01/05/2001	4,5200	5,9260	1,4060
01/06/2001	4,3120	5,8060	1,4940
01/07/2001	4,3110	5,7680	1,4570
01/08/2001	4,1080	5,7230	1,6150
01/09/2001	3,7700	5,6270	1,8570
01/10/2001	3,3690	5,3900	2,0210
01/11/2001	3,1980	5,1900	1,9920
01/12/2001	3,2980	4,8520	1,5540

01/01/2002	3,4830	4,7370	1,2540
01/02/2002	3,5940	4,7680	1,1740
01/03/2002	3,8160	4,7850	0,9690
01/04/2002	3,8600	4,8600	1,0000
01/05/2002	3,9630	4,9850	1,0220
01/06/2002	3,8690	4,9950	1,1260
01/07/2002	3,6450	5,0090	1,3640
01/08/2002	3,4400	4,9990	1,5590
01/09/2002	3,2360	4,8180	1,5820
01/10/2002	3,1260	4,6900	1,5640
01/11/2002	3,0170	4,5170	1,5000
01/12/2002	2,8730	4,3800	1,5070
01/01/2003	2,7050	4,2520	1,5470
01/02/2003	2,5040	4,1460	1,6420
01/03/2003	2,4110	3,9760	1,5650
01/04/2003	2,4470	3,8860	1,4390
01/05/2003	2,2520	3,8230	1,5710
01/06/2003	2,0140	3,7070	1,6930
01/07/2003	2,0760	3,5410	1,4650
01/08/2003	2,2790	3,4700	1,1910
01/09/2003	2,2580	3,4280	1,1700
01/10/2003	2,3030	3,4420	1,1390
01/11/2003	2,4100	3,4320	1,0220
01/12/2003	2,3810	3,4580	1,0770
01/01/2004	2,2160	3,4750	1,2590
01/02/2004	2,1630	3,4460	1,2830
01/03/2004	2,0550	3,3580	1,3030
01/04/2004	2,1630	3,2790	1,1160
01/05/2004	2,2970	3,2550	0,9580
01/06/2004	2,4040	3,3070	0,9030
01/07/2004	2,3610	3,3230	0,9620
01/08/2004	2,3020	3,3920	1,0900
01/09/2004	2,3770	3,3670	0,9900
01/10/2004	2,3160	3,3320	1,0160
01/11/2004	2,3280	3,3830	1,0550
01/12/2004	2,3010	3,3490	1,0480
01/01/2005	2,3120	3,3340	1,0220
01/02/2005	2,3100	3,3320	1,0220
01/03/2005	2,3350	3,3430	1,0080
01/04/2005	2,2650	3,3250	1,0600
01/05/2005	2,1930	3,3180	1,1250
01/06/2005	2,1030	3,2700	1,1670

01/07/2005	2,1680	3,1960	1,0280
01/08/2005	2,2230	3,1900	0,9670
01/09/2005	2,2190	3,1970	0,9780
01/10/2005	2,4140	3,2250	0,8110
01/11/2005	2,6840	3,2640	0,5800
01/12/2005	2,7830	3,4040	0,6210
01/01/2006	2,8330	3,5910	0,7580
01/02/2006	2,9140	3,7010	0,7870
01/03/2006	3,1050	3,7560	0,6510
01/04/2006	3,2210	3,8520	0,6310
01/05/2006	3,3080	4,0480	0,7400
01/06/2006	3,4010	4,1320	0,7310
01/07/2006	3,5390	4,2290	0,6900
01/08/2006	3,6150	4,3550	0,7400
01/09/2006	3,7150	4,4510	0,7360
01/10/2006	3,7990	4,5620	0,7630
01/11/2006	3,8640	4,6450	0,7810
01/12/2006	3,9210	4,7530	0,8320
01/01/2007	4,0640	4,8110	0,7470
01/02/2007	4,0940	4,8900	0,7960
01/03/2007	4,1060	4,9750	0,8690
01/04/2007	4,2530	5,0080	0,7550
01/05/2007	4,3730	5,0920	0,7190
01/06/2007	4,5050	5,1900	0,6850
01/07/2007	4,5640	5,3260	0,7620
01/08/2007	4,6660	5,4220	0,7560
01/09/2007	4,7240	5,4970	0,7730
01/10/2007	4,6470	5,5510	0,9040
01/11/2007	4,6070	5,5850	0,9780
01/12/2007	4,7930	5,5620	0,7690
01/01/2008	4,4980	5,6110	1,1130
01/02/2008	4,3490	5,5820	1,2330
01/03/2008	4,5900	5,4040	0,8140
01/04/2008	4,8200	5,4180	0,5980
01/05/2008	4,9940	5,5870	0,5930
01/06/2008	5,3610	5,7940	0,4330
01/07/2008	5,3930	6,0060	0,6130
01/08/2008	5,3230	6,2180	0,8950
01/09/2008	5,3840	6,2650	0,8810
01/10/2008	5,2480	6,2530	1,0050
01/11/2008	4,3500	6,2580	1,9080
01/12/2008	3,4520	5,8910	2,4390

01/01/2009	2,6220	4,9830	2,3610
01/02/2009	2,1350	4,3240	2,1890
01/03/2009	1,9090	3,8210	1,9120
01/04/2009	1,7710	3,5730	1,8020
01/05/2009	1,6440	3,4110	1,7670
01/06/2009	1,6100	3,2940	1,6840
01/07/2009	1,4120	3,1870	1,7750
01/08/2009	1,3340	3,0840	1,7500
01/09/2009	1,2610	2,9900	1,7290
01/10/2009	1,2430	2,9210	1,6780
01/11/2009	1,2310	2,8590	1,6280
01/12/2009	1,2420	2,8190	1,5770
01/01/2010	1,2320	2,8100	1,5780
01/02/2010	1,2250	2,8130	1,5880
01/03/2010	1,2150	2,7800	1,5650
01/04/2010	1,2250	2,7860	1,5610
01/05/2010	1,2490	2,6740	1,4250
01/06/2010	1,2810	2,7090	1,4280
01/07/2010	1,3730	2,7050	1,3320
01/08/2010	1,4210	2,7660	1,3450
01/09/2010	1,4200	2,7990	1,3790
01/10/2010	1,4950	2,7950	1,3000
01/11/2010	1,5400	2,8250	1,2850
01/12/2010	1,5260	2,7740	1,2480
01/01/2011	1,5500	2,9180	1,3680
01/02/2011	1,7140	2,9620	1,2480
01/03/2011	1,9240	3,1200	1,1960
01/04/2011	2,0860	3,2260	1,1400
01/05/2011	2,1470	3,3550	1,2080
01/06/2011	2,1440	3,4580	1,3140
01/07/2011	2,1830	3,5400	1,3570
01/08/2011	2,0970	3,5330	1,4360
01/09/2011	2,0670	3,5700	1,5030
01/10/2011	2,1100	3,5860	1,4760
01/11/2011	2,0440	3,6960	1,6520
01/12/2011	2,0040	3,6260	1,6220
01/01/2012	1,8370	3,7160	1,8790
01/02/2012	1,6780	3,7370	2,0590
01/03/2012	1,4990	3,6240	2,1250
01/04/2012	1,3680	3,6170	2,2490
01/05/2012	1,2660	3,4530	2,1870
01/06/2012	1,2190	3,4810	2,2620

01/07/2012	1,0610	3,4880	2,4270
01/08/2012	0,8770	3,4300	2,5530
01/09/2012	0,7400	3,3470	2,6070
01/10/2012	0,6500	3,0780	2,4280
01/11/2012	0,5880	2,9920	2,4040
01/12/2012	0,5490	3,0230	2,4740
01/01/2013	0,5750	3,2160	2,6410
01/02/2013	0,5940	3,2190	2,6250
01/03/2013	0,5450	3,4150	2,8700
01/04/2013	0,5280	3,3780	2,8500
01/05/2013	0,4840	3,3310	2,8470
01/06/2013	0,5070	3,3630	2,8560
01/07/2013	0,5250	3,4380	2,9130
01/08/2013	0,5420	3,4740	2,9320
01/09/2013	0,5430	3,4670	2,9240
01/10/2013	0,5410	3,2520	2,7110
01/11/2013	0,5060	3,3930	2,8870
01/12/2013	0,5430	3,2870	2,7440
01/01/2014	0,5620	3,2740	2,7120
01/02/2014	0,5490	3,1990	2,6500
01/03/2014	0,5770	3,1770	2,6000
01/04/2014	0,6040	3,1810	2,5770
01/05/2014	0,5920	3,1640	2,5720
01/06/2014	0,5130	3,0640	2,5510
01/07/2014	0,4880	3,0330	2,5450
01/08/2014	0,4690	3,0210	2,5520
01/09/2014	0,3620	2,9490	2,5870
01/10/2014	0,3380	2,8190	2,4810
01/11/2014	0,3350	2,6060	2,2710
01/12/2014	0,3290	2,5570	2,2280
01/01/2015	0,2980	2,4360	2,1380
01/02/2015	0,2550	2,4570	2,2020
01/03/2015	0,2120	2,3240	2,1120
01/04/2015	0,1800	2,2510	2,0710
01/05/2015	0,1650	2,1560	1,9910
01/06/2015	0,1630	2,1610	1,9980
01/07/2015	0,1670	2,1520	1,9850
01/08/2015	0,1610	2,1820	2,0210
01/09/2015	0,1540	2,1170	1,9630
01/10/2015	0,1280	2,1270	1,9990
01/11/2015	0,0790	2,1320	2,0530
01/12/2015	0,0590	2,0540	1,9950

01/01/2016	0,0420	2,0140	1,9720
01/02/2016	-0,0080	2,0070	2,0150
01/03/2016	-0,0120	1,9190	1,9310
01/04/2016	-0,0100	2,0300	2,0400
01/05/2016	-0,0130	1,8900	1,9030
01/06/2016	-0,0280	1,9700	1,9980
01/07/2016	-0,0560	2,0070	2,0630
01/08/2016	-0,0480	1,9570	2,0050
01/09/2016	-0,0570	1,9030	1,9600
01/10/2016	-0,0690	1,9210	1,9900
01/11/2016	-0,0740	1,9360	2,0100
01/12/2016	-0,0800	1,8740	1,9540
01/01/2017	-0,0950	1,9280	2,0230
01/02/2017	-0,1060	1,8810	1,9870
01/03/2017	-0,1100	1,8790	1,9890
01/04/2017	-0,1190	1,9060	2,0250
01/05/2017	-0,1270	1,9470	2,0740
01/06/2017	-0,1490	1,9130	2,0620
01/07/2017	-0,1540	1,9290	2,0830
01/08/2017	-0,1560	1,9530	2,1090
01/09/2017	-0,1680	1,8730	2,0410
01/10/2017	-0,1800	1,9040	2,0840
01/11/2017	-0,1890	1,9100	2,0990
01/12/2017	-0,1900	1,9020	2,0920
01/01/2018	-0,1890	1,9380	2,1270
01/02/2018	-0,1910	1,9000	2,0910
01/03/2018	-0,1910	1,8950	2,0860
01/04/2018	-0,1900	1,9050	2,0950
01/05/2018	-0,1880	1,8920	2,0800
01/06/2018	-0,1810	1,8620	2,0430
01/07/2018	-0,1800	1,8540	2,0340
01/08/2018	-0,1690	1,9320	2,1010
01/09/2018	-0,1660	1,8910	2,0570
01/10/2018	-0,1540	1,9320	2,0860
01/11/2018	-0,1470	2,0090	2,1560
01/12/2018	-0,1290	2,0370	2,1660
01/01/2019	-0,1160	2,0220	2,1380
01/02/2019	-0,1080	2,0560	2,1640
01/03/2019	-0,1090	2,0390	2,1480
01/04/2019	-0,1120	2,0170	2,1290
01/05/2019	-0,1340	2,0520	2,1860
01/06/2019	-0,1900	2,0410	2,2310

01/07/2019	-0,2830	1,8360	2,1190
01/08/2019	-0,3560	1,9130	2,2690
01/09/2019	-0,3390	1,8250	2,1640
01/10/2019	-0,3040	1,8060	2,1100
01/11/2019	-0,2720	1,8030	2,0750
01/12/2019	-0,2610	1,8070	2,0680
01/01/2020	-0,2530	1,8250	2,0780
01/02/2020	-0,2880	1,8160	2,1040
01/03/2020	-0,2660	1,7650	2,0310
01/04/2020	-0,1080	1,7540	1,8620
01/05/2020	-0,0810	1,7450	1,8260
01/06/2020	-0,1470	1,7440	1,8910
01/07/2020	-0,2790	1,7450	2,0240
01/08/2020	-0,3590	1,7430	2,1020
01/09/2020	-0,4150	1,7000	2,1150
01/10/2020	-0,4660	1,6630	2,1290
01/11/2020	-0,4810	1,6610	2,1420
01/12/2020	-0,4970	1,5630	2,0600
01/01/2021	-0,5050	1,5580	2,0630
01/02/2021	-0,5010	1,5650	2,0660
01/03/2021	-0,4870	1,5710	2,0580
01/04/2021	-0,4840	1,4800	1,9640
01/05/2021	-0,4810	1,5070	1,9880
01/06/2021	-0,4840	1,5270	2,0110
01/07/2021	-0,4910	1,4850	1,9760
01/08/2021	-0,4980	1,5290	2,0270
01/09/2021	-0,4920	1,4890	1,9810
01/10/2021	-0,4770	1,4670	1,9440
01/11/2021	-0,4870	1,4120	1,8990
01/12/2021	-0,5020	1,4480	1,9500
01/01/2022	-0,4770	1,4850	1,9620
01/02/2022	-0,3350	1,4810	1,8160
01/03/2022	-0,2370	1,5130	1,7500
01/04/2022	0,0130	1,5400	1,5270
01/05/2022	0,2870	1,6240	1,3370
01/06/2022	0,8520	1,7990	0,9470
01/07/2022	0,9920	1,9860	0,9940
01/08/2022	1,2490	2,1980	0,9490
01/09/2022	2,2330	2,4100	0,1770
01/10/2022	2,6290	2,6660	0,0370
01/11/2022	2,8280	2,8770	0,0490
01/12/2022	3,0180	3,1160	0,0980

01/01/2023	3,3370	3,3450	0,0080
01/02/2023	3,5340	3,5850	0,0510
01/03/2023	3,6470	3,6640	0,0170
01/04/2023	3,7570	3,6830	-0,0740
01/05/2023	3,8620	3,9670	0,1050
01/06/2023	4,0070	4,0450	0,0380
Media			1,5954

Tabla 2. Euribor + diferenciales medios trimestrales, vs. IRPH + 0,20%

Diferencia máxima **0,9100**
Diferencia mínima **-1,5380**
Diferencia media **0,4100**

Fecha	IRPH + 0,20	DIFERENCIAL	Euribor + diferencial medio del trimestre	Diferencia IRPH vs EURIBOR + DIFERENCIAL
01/10/2012	3,2780	1,9900	2,6400	0,6380
01/11/2012	3,1920	1,9900	2,5780	0,6140
01/12/2012	3,2230	1,9900	2,5390	0,6840
01/01/2013	3,4160	2,3875	2,9625	0,4535
01/02/2013	3,4190	2,3875	2,9815	0,4375
01/03/2013	3,6150	2,3875	2,9325	0,6825
01/04/2013	3,5780	2,3875	2,9155	0,6625
01/05/2013	3,5310	2,3875	2,8715	0,6595
01/06/2013	3,5630	2,3875	2,8945	0,6685
01/07/2013	3,6380	2,3875	2,9125	0,7255
01/08/2013	3,6740	2,3875	2,9295	0,7445
01/09/2013	3,6670	2,3875	2,9305	0,7365
01/10/2013	3,4520	2,3875	2,9285	0,5235
01/11/2013	3,5930	2,3875	2,8935	0,6995
01/12/2013	3,4870	2,3875	2,9305	0,5565
01/01/2014	3,4740	2,4478	3,0098	0,4642
01/02/2014	3,3990	2,4478	2,9968	0,4022
01/03/2014	3,3770	2,4478	3,0248	0,3522
01/04/2014	3,3810	2,4478	3,0518	0,3292
01/05/2014	3,3640	2,4478	3,0398	0,3242
01/06/2014	3,2640	2,4478	2,9608	0,3032
01/07/2014	3,2330	2,4478	2,9358	0,2972
01/08/2014	3,2210	2,4478	2,9168	0,3042
01/09/2014	3,1490	2,4478	2,8098	0,3392
01/10/2014	3,0190	2,4478	2,7858	0,2332

01/11/2014	2,8060	2,4478	2,7828	0,0232
01/12/2014	2,7570	2,4478	2,7768	-0,0198
01/01/2015	2,6360	2,0256	2,3236	0,3124
01/02/2015	2,6570	2,0256	2,2806	0,3764
01/03/2015	2,5240	2,0256	2,2376	0,2864
01/04/2015	2,4510	2,0256	2,2056	0,2454
01/05/2015	2,3560	2,0256	2,1906	0,1654
01/06/2015	2,3610	2,0256	2,1886	0,1724
01/07/2015	2,3520	2,0256	2,1926	0,1594
01/08/2015	2,3820	2,0256	2,1866	0,1954
01/09/2015	2,3170	2,0256	2,1796	0,1374
01/10/2015	2,3270	2,0256	2,1536	0,1734
01/11/2015	2,3320	2,0256	2,1046	0,2274
01/12/2015	2,2540	2,0256	2,0846	0,1694
01/01/2016	2,2140	1,7844	1,8264	0,3876
01/02/2016	2,2070	1,7844	1,7764	0,4306
01/03/2016	2,1190	1,7844	1,7724	0,3466
01/04/2016	2,2300	1,7844	1,7744	0,4556
01/05/2016	2,0900	1,7844	1,7714	0,3186
01/06/2016	2,1700	1,7844	1,7564	0,4136
01/07/2016	2,2070	1,7844	1,7284	0,4786
01/08/2016	2,1570	1,7844	1,7364	0,4206
01/09/2016	2,1030	1,7844	1,7274	0,3756
01/10/2016	2,1210	1,7844	1,7154	0,4056
01/11/2016	2,1360	1,7844	1,7104	0,4256
01/12/2016	2,0740	1,7844	1,7044	0,3696
01/01/2017	2,1280	1,6430	1,5480	0,5800
01/02/2017	2,0810	1,6430	1,5370	0,5440
01/03/2017	2,0790	1,6430	1,5330	0,5460
01/04/2017	2,1060	1,6430	1,5240	0,5820
01/05/2017	2,1470	1,6430	1,5160	0,6310
01/06/2017	2,1130	1,6430	1,4940	0,6190
01/07/2017	2,1290	1,6430	1,4890	0,6400
01/08/2017	2,1530	1,6430	1,4870	0,6660
01/09/2017	2,0730	1,6430	1,4750	0,5980
01/10/2017	2,1040	1,6430	1,4630	0,6410
01/11/2017	2,1100	1,6430	1,4540	0,6560
01/12/2017	2,1020	1,6430	1,4530	0,6490
01/01/2018	2,1380	1,7460	1,5570	0,5810
01/02/2018	2,1000	1,7460	1,5550	0,5450
01/03/2018	2,0950	1,7460	1,5550	0,5400
01/04/2018	2,1050	1,7460	1,5560	0,5490

01/05/2018	2,0920	1,7460	1,5580	0,5340
01/06/2018	2,0620	1,7460	1,5650	0,4970
01/07/2018	2,0540	1,7460	1,5660	0,4880
01/08/2018	2,1320	1,7460	1,5770	0,5550
01/09/2018	2,0910	1,7460	1,5800	0,5110
01/10/2018	2,1320	1,7460	1,5920	0,5400
01/11/2018	2,2090	1,7460	1,5990	0,6100
01/12/2018	2,2370	1,7460	1,6170	0,6200
01/01/2019	2,2220	1,5590	1,4430	0,7790
01/02/2019	2,2560	1,5590	1,4510	0,8050
01/03/2019	2,2390	1,5590	1,4500	0,7890
01/04/2019	2,2170	1,5590	1,4470	0,7700
01/05/2019	2,2520	1,5590	1,4250	0,8270
01/06/2019	2,2410	1,5590	1,3690	0,8720
01/07/2019	2,0360	1,5590	1,2760	0,7600
01/08/2019	2,1130	1,5590	1,2030	0,9100
01/09/2019	2,0250	1,5590	1,2200	0,8050
01/10/2019	2,0060	1,5590	1,2550	0,7510
01/11/2019	2,0030	1,5590	1,2870	0,7160
01/12/2019	2,0070	1,5590	1,2980	0,7090
01/01/2020	2,0250	1,6280	1,3750	0,6500
01/02/2020	2,0160	1,6280	1,3400	0,6760
01/03/2020	1,9650	1,6280	1,3620	0,6030
01/04/2020	1,9540	1,6280	1,5200	0,4340
01/05/2020	1,9450	1,6280	1,5470	0,3980
01/06/2020	1,9440	1,6280	1,4810	0,4630
01/07/2020	1,9450	1,6280	1,3490	0,5960
01/08/2020	1,9430	1,6280	1,2690	0,6740
01/09/2020	1,9000	1,6280	1,2130	0,6870
01/10/2020	1,8630	1,6280	1,1620	0,7010
01/11/2020	1,8610	1,6280	1,1470	0,7140
01/12/2020	1,7630	1,6280	1,1310	0,6320
01/01/2021	1,7580	1,5360	1,0310	0,7270
01/02/2021	1,7650	1,5360	1,0350	0,7300
01/03/2021	1,7710	1,5360	1,0490	0,7220
01/04/2021	1,6800	1,5360	1,0520	0,6280
01/05/2021	1,7070	1,5360	1,0550	0,6520
01/06/2021	1,7270	1,5360	1,0520	0,6750
01/07/2021	1,6850	1,5360	1,0450	0,6400
01/08/2021	1,7290	1,5360	1,0380	0,6910
01/09/2021	1,6890	1,5360	1,0440	0,6450
01/10/2021	1,6670	1,5360	1,0590	0,6080

01/11/2021	1,6120	1,5360	1,0490	0,5630
01/12/2021	1,6480	1,5360	1,0340	0,6140
01/01/2022	1,6850	1,5230	1,0460	0,6390
01/02/2022	1,6810	1,5230	1,1880	0,4930
01/03/2022	1,7130	1,5230	1,2860	0,4270
01/04/2022	1,7400	1,5230	1,5360	0,2040
01/05/2022	1,8240	1,5230	1,8100	0,0140
01/06/2022	1,9990	1,5230	2,3750	-0,3760
01/07/2022	2,1860	1,5230	2,5150	-0,3290
01/08/2022	2,3980	1,5230	2,7720	-0,3740
01/09/2022	2,6100	1,5230	3,7560	-1,1460
01/10/2022	2,8660	1,5230	4,1520	-1,2860
01/11/2022	3,0770	1,5230	4,3510	-1,2740
01/12/2022	3,3160	1,5230	4,5410	-1,2250
01/01/2023	3,5450	1,6640	5,0010	-1,4560
01/02/2023	3,7850	1,6640	5,1980	-1,4130
01/03/2023	3,8640	1,6640	5,3110	-1,4470
01/04/2023	3,8830	1,6640	5,4210	-1,5380
01/05/2023	4,1670	1,6640	5,5260	-1,3590
01/06/2023	4,2450	1,6640	5,6710	-1,4260

Tabla 3. TAEs medias de préstamos hipotecarios vs. IRPH + 0,20%

Fecha	Tipo de interés. Nuevas operaciones. EC y EFC. TAE. Hogares e ISFLSH. Crédito a la vivienda	IRPH + 0,20	Diferencia
01/01/2003	4,33	4,4520	0,1250
01/02/2003	4,20	4,3460	0,1460
01/03/2003	4,07	4,1760	0,1100
01/04/2003	3,93	4,0860	0,1590
01/05/2003	3,85	4,0230	0,1730
01/06/2003	3,75	3,9070	0,1610
01/07/2003	3,55	3,7410	0,1950
01/08/2003	3,46	3,6700	0,2150
01/09/2003	3,46	3,6280	0,1680
01/10/2003	3,49	3,6420	0,1570

01/11/2003	3,46	3,6320	0,1740
01/12/2003	3,46	3,6580	0,2030
01/01/2004	3,53	3,6750	0,1420
01/02/2004	3,51	3,6460	0,1350
01/03/2004	3,39	3,5580	0,1710
01/04/2004	3,31	3,4790	0,1690
01/05/2004	3,25	3,4550	0,2050
01/06/2004	3,29	3,5070	0,2190
01/07/2004	3,38	3,5230	0,1400
01/08/2004	3,46	3,5920	0,1280
01/09/2004	3,45	3,5670	0,1130
01/10/2004	3,45	3,5320	0,0870
01/11/2004	3,48	3,5830	0,1040
01/12/2004	3,39	3,5490	0,1570
01/01/2005	3,43	3,5340	0,1070
01/02/2005	3,44	3,5320	0,0920
01/03/2005	3,42	3,5430	0,1220
01/04/2005	3,41	3,5250	0,1200
01/05/2005	3,42	3,5180	0,1000
01/06/2005	3,35	3,4700	0,1180
01/07/2005	3,29	3,3960	0,1070
01/08/2005	3,29	3,3900	0,1030
01/09/2005	3,28	3,3970	0,1140
01/10/2005	3,31	3,4250	0,1120
01/11/2005	3,35	3,4640	0,1120
01/12/2005	3,46	3,6040	0,1430
01/01/2006	3,67	3,7910	0,1260
01/02/2006	3,78	3,9010	0,1200
01/03/2006	3,84	3,9560	0,1130
01/04/2006	3,93	4,0520	0,1210
01/05/2006	4,10	4,2480	0,1490
01/06/2006	4,19	4,3320	0,1380
01/07/2006	4,29	4,4290	0,1420
01/08/2006	4,41	4,5550	0,1470
01/09/2006	4,52	4,6510	0,1350
01/10/2006	4,63	4,7620	0,1330
01/11/2006	4,71	4,8450	0,1360
01/12/2006	4,74	4,9530	0,2170
01/01/2007	4,85	5,0110	0,1650
01/02/2007	4,92	5,0900	0,1710
01/03/2007	4,98	5,1750	0,1940
01/04/2007	5,05	5,2080	0,1620

01/05/2007	5,11	5,2920	0,1840
01/06/2007	5,20	5,3900	0,1890
01/07/2007	5,32	5,5260	0,2090
01/08/2007	5,43	5,6220	0,1920
01/09/2007	5,49	5,6970	0,2050
01/10/2007	5,57	5,7510	0,1810
01/11/2007	5,59	5,7850	0,1930
01/12/2007	5,53	5,7620	0,2320
01/01/2008	5,57	5,8110	0,2460
01/02/2008	5,59	5,7820	0,1910
01/03/2008	5,43	5,6040	0,1730
01/04/2008	5,38	5,6180	0,2400
01/05/2008	5,55	5,7870	0,2380
01/06/2008	5,72	5,9940	0,2770
01/07/2008	5,94	6,2060	0,2660
01/08/2008	6,18	6,4180	0,2400
01/09/2008	6,21	6,4650	0,2560
01/10/2008	6,21	6,4530	0,2470
01/11/2008	6,18	6,4580	0,2790
01/12/2008	5,83	6,0910	0,2570
01/01/2009	4,97	5,1830	0,2120
01/02/2009	4,36	4,5240	0,1690
01/03/2009	3,91	4,0210	0,1080
01/04/2009	3,55	3,7730	0,2190
01/05/2009	3,36	3,6110	0,2550
01/06/2009	3,16	3,4940	0,3300
01/07/2009	3,07	3,3870	0,3160
01/08/2009	2,99	3,2840	0,2950
01/09/2009	2,82	3,1900	0,3710
01/10/2009	2,78	3,1210	0,3460
01/11/2009	2,70	3,0590	0,3610
01/12/2009	2,62	3,0190	0,3990
01/01/2010	2,60	3,0100	0,4090
01/02/2010	2,67	3,0130	0,3430
01/03/2010	2,60	2,9800	0,3820
01/04/2010	2,55	2,9860	0,4350
01/05/2010	2,50	2,8740	0,3760
01/06/2010	2,39	2,9090	0,5180
01/07/2010	2,53	2,9050	0,3760
01/08/2010	2,60	2,9660	0,3630
01/09/2010	2,66	2,9990	0,3380
01/10/2010	2,70	2,9950	0,2910

01/11/2010	2,72	3,0250	0,3040
01/12/2010	2,66	2,9740	0,3110
01/01/2011	2,92	3,1180	0,1970
01/02/2011	3,07	3,1620	0,0880
01/03/2011	3,15	3,3200	0,1690
01/04/2011	3,32	3,4260	0,1110
01/05/2011	3,46	3,5550	0,0960
01/06/2011	3,53	3,6580	0,1310
01/07/2011	3,58	3,7400	0,1590
01/08/2011	3,68	3,7330	0,0550
01/09/2011	3,67	3,7700	0,1020
01/10/2011	3,75	3,7860	0,0390
01/11/2011	3,72	3,8960	0,1770
01/12/2011	3,66	3,8260	0,1650
01/01/2012	3,80	3,9160	0,1140
01/02/2012	3,82	3,9370	0,1200
01/03/2012	3,74	3,8240	0,0860
01/04/2012	3,53	3,8170	0,2860
01/05/2012	3,47	3,6530	0,1820
01/06/2012	3,40	3,6810	0,2840
01/07/2012	3,34	3,6880	0,3440
01/08/2012	3,31	3,6300	0,3190
01/09/2012	3,18	3,5470	0,3670
01/10/2012	3,18	3,2780	0,0960
01/11/2012	3,06	3,1920	0,1310
01/12/2012	2,93	3,2230	0,2970
01/01/2013	3,16	3,4160	0,2560
01/02/2013	3,26	3,4190	0,1560
01/03/2013	3,22	3,6150	0,3910
01/04/2013	3,20	3,5780	0,3750
01/05/2013	3,18	3,5310	0,3540
01/06/2013	3,16	3,5630	0,3990
01/07/2013	3,19	3,6380	0,4520
01/08/2013	3,27	3,6740	0,4070
01/09/2013	3,20	3,6670	0,4710
01/10/2013	3,12	3,4520	0,3290
01/11/2013	3,19	3,5930	0,4060
01/12/2013	3,16	3,4870	0,3270
01/01/2014	3,32	3,4740	0,1520
01/02/2014	3,28	3,3990	0,1210
01/03/2014	3,31	3,3770	0,0660
01/04/2014	3,19	3,3810	0,1890

01/05/2014	3,18	3,3640	0,1890
01/06/2014	3,31	3,2640	-0,0470
01/07/2014	3,05	3,2330	0,1830
01/08/2014	3,07	3,2210	0,1530
01/09/2014	3,10	3,1490	0,0450
01/10/2014	3,02	3,0190	-0,0030
01/11/2014	2,88	2,8060	-0,0710
01/12/2014	2,64	2,7570	0,1190
01/01/2015	2,66	2,6360	-0,0190
01/02/2015	2,67	2,6570	-0,0130
01/03/2015	2,52	2,5240	0,0040
01/04/2015	2,47	2,4510	-0,0220
01/05/2015	2,55	2,3560	-0,1950
01/06/2015	2,50	2,3610	-0,1350
01/07/2015	2,43	2,3520	-0,0780
01/08/2015	2,50	2,3820	-0,1140
01/09/2015	2,42	2,3170	-0,0990
01/10/2015	2,49	2,3270	-0,1640
01/11/2015	2,48	2,3320	-0,1440
01/12/2015	2,31	2,2540	-0,0530
01/01/2016	2,36	2,2140	-0,1410
01/02/2016	2,34	2,2070	-0,1290
01/03/2016	2,29	2,1190	-0,1710
01/04/2016	2,30	2,2300	-0,0730
01/05/2016	2,34	2,0900	-0,2470
01/06/2016	2,31	2,1700	-0,1430
01/07/2016	2,36	2,2070	-0,1520
01/08/2016	2,37	2,1570	-0,2110
01/09/2016	2,37	2,1030	-0,2670
01/10/2016	2,31	2,1210	-0,1840
01/11/2016	2,32	2,1360	-0,1850
01/12/2016	2,19	2,0740	-0,1110
01/01/2017	2,31	2,1280	-0,1810
01/02/2017	2,21	2,0810	-0,1280
01/03/2017	2,19	2,0790	-0,1070
01/04/2017	2,18	2,1060	-0,0770
01/05/2017	2,17	2,1470	-0,0210
01/06/2017	2,16	2,1130	-0,0490
01/07/2017	2,18	2,1290	-0,0470
01/08/2017	2,26	2,1530	-0,1110
01/09/2017	2,21	2,0730	-0,1370
01/10/2017	2,21	2,1040	-0,1070

01/11/2017	2,20	2,1100	-0,0880
01/12/2017	2,05	2,1020	0,0480
01/01/2018	2,19	2,1380	-0,0530
01/02/2018	2,22	2,1000	-0,1210
01/03/2018	2,27	2,0950	-0,1790
01/04/2018	2,24	2,1050	-0,1340
01/05/2018	2,18	2,0920	-0,0910
01/06/2018	2,17	2,0620	-0,1060
01/07/2018	2,14	2,0540	-0,0850
01/08/2018	2,29	2,1320	-0,1560
01/09/2018	2,07	2,0910	0,0190
01/10/2018	2,25	2,1320	-0,1210
01/11/2018	2,29	2,2090	-0,0780
01/12/2018	2,24	2,2370	-0,0010
01/01/2019	2,34	2,2220	-0,1170
01/02/2019	2,38	2,2560	-0,1250
01/03/2019	2,39	2,2390	-0,1520
01/04/2019	2,39	2,2170	-0,1700
01/05/2019	2,40	2,2520	-0,1510
01/06/2019	2,26	2,2410	-0,0220
01/07/2019	2,23	2,0360	-0,1900
01/08/2019	2,19	2,1130	-0,0760
01/09/2019	2,04	2,0250	-0,0100
01/10/2019	2,02	2,0060	-0,0170
01/11/2019	2,02	2,0030	-0,0170
01/12/2019	1,93	2,0070	0,0790
01/01/2020	2,02	2,0250	0,0070
01/02/2020	2,06	2,0160	-0,0430
01/03/2020	2,01	1,9650	-0,0430
01/04/2020	1,89	1,9540	0,0630
01/05/2020	1,91	1,9450	0,0380
01/06/2020	1,92	1,9440	0,0230
01/07/2020	1,92	1,9450	0,0210
01/08/2020	1,98	1,9430	-0,0330
01/09/2020	1,91	1,9000	-0,0120
01/10/2020	1,91	1,8630	-0,0480
01/11/2020	1,82	1,8610	0,0410
01/12/2020	1,67	1,7630	0,0920
01/01/2021	1,74	1,7580	0,0190
01/02/2021	1,70	1,7650	0,0700
01/03/2021	1,73	1,7710	0,0430
01/04/2021	1,64	1,6800	0,0370

01/05/2021	1,63	1,7070	0,0780
01/06/2021	1,59	1,7270	0,1360
01/07/2021	1,55	1,6850	0,1310
01/08/2021	1,66	1,7290	0,0650
01/09/2021	1,57	1,6890	0,1230
01/10/2021	1,57	1,6670	0,0960
01/11/2021	1,56	1,6120	0,0480
01/12/2021	1,50	1,6480	0,1490
01/01/2022	1,54	1,6850	0,1430
01/02/2022	1,63	1,6810	0,0530
01/03/2022	1,62	1,7130	0,0910
01/04/2022	1,65	1,7400	0,0930
01/05/2022	1,75	1,8240	0,0710
01/06/2022	1,81	1,9990	0,1850
01/07/2022	1,91	2,1860	0,2750
01/08/2022	2,16	2,3980	0,2370
01/09/2022	2,36	2,6100	0,2500
01/10/2022	2,63	2,8660	0,2370
01/11/2022	2,85	3,0770	0,2280
01/12/2022	3,12	3,3160	0,1980
01/01/2023	3,37	3,5450	0,1750
01/02/2023	3,66	3,7850	0,1300
01/03/2023	3,73	3,8640	0,1300
01/04/2023	3,82	3,8830	0,0590
01/05/2023	3,89	4,1670	0,2760
01/06/2023	0,00	4,2450	4,2450

Dif.	
Media:	0,1276