

**Juzgado de Primera Instancia Nº 7**

Procedimiento: **JUICIO VERBAL  
(CONDICIONES GENERALES  
CONTRATACIÓN - 250.1.14)**

**Nº Procedimiento: 0001169/2025**

Teléfono: ----- FAX -----

Email: -----

TX019

NIG: 3120142120250009154

Materia: Acciones individuales a las condiciones  
generales de contratación

Puede relacionarse de forma telemática con esta Administración a través  
de la Sede Judicial Electrónica de Navarra -----

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 7 DE PAMPLONA / IRUÑA  
JUICIO VERBAL 1169/25**

Objeto: Nulidad de cláusulas IRPH y comisión por impago

Actora: -----

Letrado: -----

Procuradora: -----

Demandada: KUTXABANK, S.A.

Letrado: -----

Procuradora: -----

Juez: -----

**SENTENCIA Nº 000852/2025**

En -----, a 30.12.25.

Vistos por mí, -----, juez del juzgado de primera instancia nº 7 de los de Pamplona / Iruña, los autos de juicio verbal seguidos con el nº 1169/25 cuyo objeto, partes, Letrados y Procuradores son los que arriba constan, dicto esta sentencia a la que sirven premisas los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.** - El 30.06.25 la Procuradora Sra. -----, en nombre de DOÑA ----- y frente a KUTXABANK, S.A., promovió demanda de juicio verbal que fue repartida a este juzgado en la que, tras alegar hechos y derecho, solicitaba *AL JUZGADO (...):*

*I. Que teniendo por presentado este escrito, con los documentos que lo acompañan, lo admita, me tenga por comparecida en nombre e interés de la parte actora, y por ello, en base a los razonamientos jurídicos que se exponen en el mismo, declare abusivas y, en razón del artículo 8.2 de la Ley 7/98, de 13 de abril, de Condiciones Generales de la Contratación, nulas, expulsándolas del contrato a fin de que no desplieguen efecto alguno, la cláusula tercera bis, relativa al tipo de interés variable, y la cláusula cuarta, en lo relativo a la comisión por reclamación de posiciones deudoras, condenando a la demandada ----- a reintegrar a mi mandante todo cuanto le ha sido desahogado por su aplicación, incrementado con los correspondientes intereses hasta su efectivo pago.*

*II. Que declarada abusiva, en consecuencia, nula y expulsada del contrato, la cláusula tercera bis, el juzgador declare que la nulidad del contrato conlleva las consecuencias que a tal efecto ha previsto el Tribunal de Justicia en su reciente STJUE C-520/21 de 15 de junio de 2023, esto es, que mi mandante deberá reembolsar a la demandada ----- el capital recibido en préstamo, sin adición de ningún tipo de interés, en tanto que la demandada ----- deberá reintegrar a mi mandante el importe de las cuotas mensuales y gastos abonados por éste en cumplimiento del contrato, incrementado con sus correspondientes intereses, de tal manera que, realizada la compensación entre ambas liquidaciones, aquella parte que resulte deudora deberá abonar a la parte que resulte acreedora el importe resultante de la compensación realizada.*

*III. Que se impongan las costas de instancia a la demandada Kutxabank.*

Firmado por: -----

Fecha: 30/12/2025 15:59

Doc. garantizado con firma electr. URL verificación: -----

**Segundo.** – Admitida a trámite la demanda se emplazó a la demandada que compareció y contestó, oponiéndose y solicitando *Sentencia en la que se tenga a mi mandante*

-por allanada a la petición referida a la nulidad de la cláusula 4ª de CRPD. Por dicho concepto no se ha percibido importe alguno.

-por opuesta a la declaración de nulidad de la cláusula tercera bis, que referenció el interés variable al IRPH Cajas.

**Tercero.** – Dado que la demandada no opuso excepciones procesales, ni discutió la cuantía (indeterminada) del procedimiento y ninguna de las partes pidió prueba ni solicitó la celebración de vista, por providencia de 22.09.25 el procedimiento quedó concluido, dejando dicho en la providencia que en la actualidad el juzgado valora las demandas de los juicios verbales de cuantía indeterminada en 15.000 € (importe máximo de los juicios verbales de cuantía determinada).

**Cuarto.** – En la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo para dictar sentencia, excedido por razones de carga de trabajo.

La audiencia previa y la vista se grabaron en soporte audiovisual.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero.** - Hechos. Objeto del pleito.

**1.-** Versa el juicio sobre la validez o no (y en su caso sus consecuencias) de dos de las cláusulas (IRPH CAJAS / COMISIÓN POR IMPAGO: 30 €) de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria de fecha 18.12.08 autorizada por la notaria de - - - - - con el nº 1212 de su protocolo, en la que (además de otros tres prestatarios, entre ellos, según se desprende de los apellidos, los padres de la actora) intervinieron quienes son parte en el procedimiento que aquí se resuelve (la entidad prestamista fue la CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE GIPUZCOA Y SAN SEBASTIÁN / GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA, hoy KUTXABANK).

La escritura es el doc. 1 de la demanda. Es importante aclarar que, aunque en ella consta como fecha de otorgamiento el 18.12.05, la fecha está equivocada pues la escritura se otorgó (fecha real) el 18.12.08. En especial resulta así del extracto del préstamo (doc. 1 de la contestación) en el que puede verse como fecha de apertura de la operación el mencionado día 18.12.05, en cuya fecha el capital del préstamo fue transferido a la cuenta de los prestatarios. En el mismo sentido, al final de la oferta vinculante aportada (doc. 2 de la contestación, sin perjuicio del valor que después se dará a este documento) aparecen el lugar y la fecha, siendo ésta el 10.12.08. La propia escritura hace referencias a documentos (por ejemplo, página 5 de 34, el poder en virtud del cual el SR. - - - - - representó a su esposa, de fecha 10.11.08) incompatibles con una escritura que se hubiese otorgado en el año 2005, y que encajan en cambio con la escritura otorgada el 18.12.08.

**2.-** Las cláusulas impugnadas son:

-Para una vez transcurridos los 12 primeros meses de la operación, durante los cuales el tipo de interés era fijo al 5,500 por ciento de interés nominal anual (por tanto, a partir de la cuota con fecha de inicio 18.12.09 y de vencimiento 18.01.10)

**TERCERA BIS.** – Tipo de interés variable:

Los intereses vendrán determinados, por un lado, por la cuantía de la deuda, y por otro, por la evolución del índice de referencia elegido, según la escala siguiente:

Durante el tiempo en que la deuda pendiente sea superior a **137.920,00 euros**, la parte prestataria deberá para intereses a un tipo nominal que será el resultado de incrementar con un margen de 0,300 puntos porcentuales al IRPH-CAJAS.

Durante el tiempo en que la deuda pendiente sea igual o inferior a 137.920 euros, la parte prestataria deberá pagar intereses a un tipo nominal que será el resultado de incrementar con un margen de 0,000 puntos porcentuales al IRPH-CAJAS.

Firmado por:

Fecha: 30/12/2025 15:59

Doc. garantizado con firma electr. URL verificación:

Firmado por: .....	
Doc. garantizado con firma electr. URL verificación: .....	Fecha: 30/12/2025 15:59
.....	=====

Se entiende por IRPH-CAJAS la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamos con garantía hipotecaria otorgados por las Cajas de Ahorro, a plazo igual o superior a tres años, para la adquisición de vivienda libre, sin transformación alguna, y que sea el último publicado por el Banco de España en el mes anterior de cada fecha prevista para la revisión del tipo de interés, y, subsidiariamente, el último publicado por dicho Banco de España, con antelación al mes anterior citado.

A los efectos de fijar el tipo de interés aplicable en cada periodo de vigencia del tipo de interés, se tomará en consideración la cuantía de la deuda en el momento de iniciarse cada uno de esos periodos y serán de aplicación para periodos anuales contados a partir de la finalización del primer periodo a tipo fijo.

Los nuevos tipos de interés, así calculados, serán de aplicación para periodos anuales contados a partir de la finalización del periodo a tipo fijo.

Los nuevos tipos de interés, así calculados, serán de aplicación para periodos anuales contados a partir de la finalización del periodo a tipo fijo, procediéndose a la revisión del tipo de interés al término de cada periodo.

Para el caso de que desaparezca en un futuro el precitado tipo de referencia, las partes acuerdan que el nuevo tipo de interés sustitutivo será, en todos los casos, el resultante de incrementar al EURÍBOR un MARGEN de 1,000 puntos porcentuales de interés, durante toda la vida de la operación.

Se entiende por EURÍBOR a efectos del presente contrato, la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contrato publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación, que publique el Boletín Oficial del Estado, en el mes anterior a cada fecha prevista para la revisión del tipo de interés, y subsidiariamente, el último publicado por dicho Banco de España, con antelación al mes anterior citado.

(...).

CUARTA. – Comisiones.

(...)

Comisión por reclamación de posiciones deudoras:

Se satisfará por la parte prestataria una comisión por reclamación de posiciones deudoras, vencidas o descubiertas y no satisfechas, por un importe de 30,00 € por cada reclamación que se efectúa con ocasión de producirse estas posiciones.

La escritura pública es el doc. 1 de la demanda.

**3.-** El préstamo devengó las 12 primeras cuotas (19.01.09 a 18.12.09) al tipo fijo del 5,50%.

Una vez cumplido el primer año de vida del contrato y hasta que el IRPH CAJAS desapareció (hasta que tocó revisar por primera vez el tipo después de desaparecido el IRPH CAJAS), los tipos aplicados fueron los siguientes:

-del 18.01.10 al 18.12.10: al 3,482% (IRPH CAJAS de octubre de 2009 + 0,30%)

-del 18.01.11 al 19.12.11: al 3,263% (IRPH CAJAS de octubre de 2010 + 0,30%)

-del 18.01.12 al 18.12.12: al 3,959% (IRPH CAJAS de octubre de 2011 + 0,30%)

-del 18.01.13 al 18.12.13: al 3,798%. (IRPH CAJAS de octubre de 2012 + 0,30%)

A partir del vencimiento de 18.01.14, desaparecido el IRPH ENTIDADES, se aplicó el tipo sustitutivo con su diferencial, es decir, el euríbor (el del último octubre anterior a la revisión) + 1%.

Así resulta del extracto del préstamo, al doc. 1 de la contestación.

**4.-** El 23.05.25 la actora envió un burofax a la demandada pidiéndole que se aviniera a reconocer la nulidad de la cláusula IRPH y de la comisión por reclamación de posiciones deudoras del contrato de préstamo hipotecario mencionada en el punto 1, que expulsara dichas cláusulas del contrato y que le devolviera las cantidades pagadas por aplicación de las mismas, más intereses.

El burofax fue entregado a su destinataria el 26.05.25.

por impago, intereses de demora y vencimiento anticipado por un solo impago, y a devolverle las cantidades abonadas en exceso o indebidamente por aplicación de las cláusulas líquidas.

KUTXABANK contestó el 28.05.25 negando haber incurrido en ninguna práctica financiera incorrecta y por tanto rehusando la reclamación.

Docs. 2 a 4 de la demanda.

**5.-** El 30.06.25 la SRA. - - - - - promueve demanda contra KUTXABANK en la que solicita sentencia que declare nulas las cláusulas mencionadas (IRPH y COMISIÓN POR IMPAGO), que en el caso de la comisión condene a la demandada a reintegrarle las cantidades pagadas por su aplicación con intereses y que, en el caso de la cláusula IRPH, por tratarse de una cláusula esencial, declare nulo el contrato, con la consecuencia de que la actora (los prestatarios) reembolsen a la demandada el capital recibido en préstamo, sin intereses, y la demandada le(s) reintegre el importe de las cuotas mensuales y gastos abonados en cumplimiento del contrato, con intereses, y de manera que compensándose lo debido por una parte con lo debido por la otra, la que resulte deudora abone a la que resulte acreedora el importe resultante de la compensación.

KUTXABANK se allana a que se declare nula la comisión por impago (sin devolución de cantidad alguna, al no haberse aplicado) y se opone a todas las pretensiones relativas a la cláusula IRPH.

**Segundo.** – Cuestiones previas.

1.- Se va a resolver aplicando las SSTS números 1590/25 y 1591/25, ambas de fecha 11.11.25, por ser las que encarnan la doctrina jurisprudencial vigente al tiempo de dictar esta sentencia, a pesar de ser posteriores tanto a la fecha de la demanda como a la de la contestación.

2.- La STS 1590/25 dice en su fundamento de derecho séptimo 1 que la superación o no del control de transparencia de las cláusulas que contienen el IRPH como índice de referencia no admite una respuesta única y que la solución dependerá de las concretas circunstancias de cada préstamo y de cada litigio, en función de los hechos que queden probados en el mismo.

Lo cual obliga al juez a enjuiciar colocándose en cada caso ante los hechos como un espectador neutral y valorando desde ahí el comportamiento de cada una de las partes, o, lo que es lo mismo, a situarse de forma sucesiva en la piel prestatario y de prestamista, en la del prestatario consumidor para determinar si actuó suficientemente informado, en la de la prestamista para dirimir si lo hizo como un profesional leal con su cliente, según se guardara o no información relevante de la que disponía y que, actuando rectamente, debería facilitar a éste.

3.- La información al prestatario tiene que ser precontractual: el cliente bancario, que toma la decisión de obligarse o no en fase precontractual, en función de las condiciones que la entidad le ofrece y le explica, debe acudir a la notaría suficientemente informado, sin que la lectura de toda la escritura, colmada de datos, por parte del notario, pueda suplir en el momento de la firma la falta de información previa de la entidad.

Dicho lo anterior, y teniendo en cuenta esas premisas, se procede a realizar en el caso concreto los denominados controles de transparencia y de abusividad.

**Tercero.** – Control de transparencia.

La Sentencia TS 1590, de 11.11.25 dice en su fundamento de derecho séptimo lo siguiente:

Firmado por: .....
Fecha: 30/12/2025 15:59
Doc. garantizado con firma electr. URL verificación: .....

(...) El control de transparencia debe garantizar que un consumidor medio esté en condiciones de comprender el funcionamiento concreto del método de cálculo de ese tipo de interés (IRPH más diferencial) y de valorar así, basándose en criterios precisos e inteligibles, las consecuencias económicas, potencialmente significativas, de la cláusula de intereses remuneratorios sobre sus obligaciones financieras. El catálogo elementos a tener en cuenta en la realización de este control (...) puede condensarse en los siguientes parámetros:

En síntesis:

i) La primera comprobación será la correspondiente al régimen jurídico del préstamo, esto es, la aplicación del bloque normativo de la Orden de 1994 y de la Circular 5/1994, del propio de la Orden EHA/2899/2011 y la Circular 5/2012, o, por último, exclusivamente la normativa general sobre condiciones generales de la contratación y consumo. Esto último sucederá en los préstamos que, por su fecha o cuantía, quedaron fuera del ámbito de aplicación de la Orden de 5 de mayo de 1994, esto es, todos los anteriores al 9 de diciembre de 2007 en los que el capital prestado excediera de 25 millones de pesetas (150.253,03 €). ii) iii) Solo en los préstamos sometidos a la Orden de 1994 será necesario comprobar las circunstancias relativas a la entrega del folleto previsto en su Anexo I-3 y al diferencial negativo mencionado en la Circular 5/1994. iv) v) Como regla general, el acceso al conocimiento de la composición, de las peculiaridades, de los valores y de la evolución del tipo oficial estará garantizado a través de la publicación en el BOE de las Circulares 5/1994 y 5/2012 y de los sucesivos valores de los índices IRPH (trasladados luego a la sede electrónica del Banco de España), lo que permitirá entender superado este elemento del control de transparencia. vi) vii) La Directiva 93/13 no impone que la información sobre la evolución pasada y el último valor del índice, ni siquiera en los préstamos sometidos a la Orden de 1994, tuvieran que ser necesariamente facilitados por la entidad prestamista. La información necesaria puede provenir de elementos no facilitados directamente por el prestamista profesional, siempre que esos elementos estén públicamente disponibles y pueda accederse a ellos, en su caso, a través de ciertas indicaciones dadas en tal sentido por ese profesional, para lo que bastará que en la información facilitada conste la mención a la Circular 5/1994. viii) ix) No será suficiente, a estos efectos, la sola mención de la Circular 8/1990. x) xi) Si en los préstamos sometidos a la Orden de 1994 la entidad prestamista ha incumplido el deber de entrega del folleto mencionado en el Anexo I, apartado 3, habrá que tener en cuenta si en el concreto procedimiento se acredita que esa omisión pudo ser suplida por la información facilitada por otros medios, incluidas las indicaciones sobre la fuente y publicación de los datos pertinentes sobre el índice. xii) xiii) La omisión de una referencia concreta al diferencial negativo mencionado en el preámbulo de la Circular resultará irrelevante si la información incluía la referencia a la Circular 5/1994 y, en caso de existir una primera franja temporal a tipo fijo, se indicaba la TAE aplicable a ese primer periodo o, se incluía cualquier otra referencia al concepto TAE. No será suficiente, a estos efectos, la sola mención de la Circular 8/1990. xiv) xv) La utilización del IRPH en sí no merma la posibilidad del consumidor de comparar una propuesta de préstamo que utilice este índice de referencia con otras propuestas que utilicen otros índices oficiales que no consisten estructuralmente en una TAE. xvi)

Trasladado este catálogo de pautas a nuestro concreto caso resulta los siguiente:

1.- De entrada, no existe prueba de que la entidad de crédito facilitara a los prestatarios información precontractual alguna. Con la contestación a la demanda KUTXABANK aporta la oferta vinculante de la operación (doc. 2) y el borrador de la escritura (3), pero no hay prueba de que ninguno de estos documentos fuera entregado a los prestatarios antes de la firma del documento notarial, así: (a) la carga de la prueba de su entrega corresponde a la entidad, (b) no se han practicado pruebas orales, (c)

Firmado por: .....	
Doc. garantizado con firma electr. URL verificación: .....	Fecha: 30/12/2025 15:59
=====	

ninguno de los documentos tiene firma de recibí (sobre este punto volveremos después).

2.- El préstamo hipotecario litigioso está sujeto al bloque normativo de la Orden de 05.05.1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios y de la Circular 5/94 de 22 de julio. Así: (a) se trata de un préstamo formalizado el 18.12.08, fecha en que la citada Orden estaba vigente. (b) es, tal como exige el art. 1 de la misma, un préstamo hipotecario, la hipoteca que lo garantiza recae sobre una vivienda (en IGANTZI / YANCI) y los prestatarios son personas físicas; en cuanto a la exigencia de que su cuantía sea inferior a 25M de pesetas (153.253,03 €), se trata de un requisito que la Orden establecía en su redacción original y que desapareció con motivo de la reforma que la ley 41/2007 de 07 de diciembre, introdujo en inciso final del art. 48.2.a); dicha reforma entró en vigor el 09.12.07 (antes de la escritura) y desde esa fecha, y mientras la OM 05.05.94 estuvo vigente, la misma resultó aplicable con independencia de la cuantía.

3.- La operación litigiosa no cumple ninguna de las exigencias establecidas en la citada orden:

(a) la entidad no informó a los prestatarios, cuando éstos solicitaron el préstamo, de los elementos mínimos exigidos en el anexo 1 -entre ellos el índice o tipo de referencia y el margen sobre dicho índice- mediante la entrega de folleto informativo; tampoco se ha acreditado que la omisión de este requisito fuera suplido (como permite la sentencia 1590 de 11.11.25) por otros medios, ni siquiera mediante la indicación a los prestatarios de la fuente y publicación de los datos relativos al índice.

En el último párrafo de la cláusula tercera el notario hace constar que la parte prestataria manifiesta recibir en este acto un folleto explicativo de la fórmula utilizada en la operación para obtener a partir del tipo de interés nominal el importe absoluto de los intereses devengados, de la fórmula teórica utilizada para obtener la tasa anual equivalente de coste, de las tarifas de comisiones y gastos repercutibles, de las normas sobre fechas de valoración y del sistema de amortización 1, que afectan a esta operación, añadiendo que un ejemplar de dicho folleto se incorpora a esta escritura. Sucede que, además de que la obligación de entrega del folleto pertenece a la fase precontractual, no a la de otorgamiento de la escritura, y de que la copia de la escritura (simple) aportada no incorpora folleto alguno sin que se haya aportado por la demandada copia auténtica que lo anexe, sucede (decíamos) que la escritura está redactada con arreglo a minuta de la entidad (ver folio 6 de 34), es decir, el notario transcribe lo que ésta le indica en el borrador facilitado, y sucede también que la cláusula notarial no puede suplir en este punto la prueba directa y sencilla que sería el propio folleto firmado por los prestatarios y con fecha de recibí.

(b) la entidad no informó a los prestatarios de la evolución del índice durante al menos los dos últimos años naturales, ni del último valor disponible; esta información forma parte (anexo 1) del contenido mínimo del folleto que, según el art. 3 de la OM de 1994 ha de recoger la información *obligatoria* que la entidad ha de facilitar al prestatario. Tampoco consta que les indicara cómo y dónde podían obtener por sí mismos esta información (dejando dicho que resulta mucho más razonable y sencillo que sea la entidad, que dispone de estos datos, la que facilite dicha información al potencial cliente, a que sea éste quien tenga que buscarla con las indicaciones que aquella le facilite).

Firmado por: .....	
Doc. garantizado con firma electr. URL verificación: .....	Fecha: 30/12/2025 15:59
=====	

Firmado por: .....	
Doc. garantizado con firma electr. URL verificación: .....	Fecha: 30/12/2025 15:59
.....	=====

(c) no consta que la entidad entregara al cliente la oferta vinculante que, obligatoriamente debía facilitarle según el art. 5 de la OM. Como ya se adelantó, - - - - - aporta con la contestación (doc. 2) dicho documento, fechado el 10.12.08. Mas el documento aportado no lleva firma alguna, y en concreto no lleva la de los prestatarios en señal de recibí. Es cierto que el art. 5.2 solo exige que la oferta lleve la firma del representante de la entidad. Mas esta exigencia únicamente guarda relación con la necesidad de las firmas que son precisas para que el documento sea una verdadera oferta, que no existirá si el oferente no la firma. Cosa distinta es que, recayendo sobre éste la carga de la prueba de haberla entregado al potencial prestatario, la entrega no quede probada (como en este caso) si el documento no lleva su firma en señal de recibí, ni se acredita la entrega de otra forma (reconocimiento de haberlo recibido, etc.).

A mayor abundamiento, aun si hubiese existido prueba de la entrega a los prestatarios de la oferta vinculante, no la habría de la fecha en que ésta tuvo lugar, por lo que tampoco estaría probado la entrega de la oferta y la fecha de otorgamiento de la escritura hubiese mediado el plazo mínimo de 3 días, necesario para poder asimilar la información, hacer preguntas, asesorarse con terceros, que resulta de los artículos 5.2 y 7.2 de la Orden.

(d) no consta tampoco, al no estar probada la entrega de la oferta vinculante, que la entidad informara a los prestatarios de su derecho a examinar el proyecto de la escritura en el despacho del notario autorizante durante los 3 días anteriores a la firma. Tampoco la escritura (al menos no ha logrado encontrarse en ella) hace mención, más allá de la genérica realización por parte del notario de haber hecho las reservas y advertencias legales, en especial las de tipo fiscal, de haberse cumplido esta exigencia.

(e) por último ninguna referencia hace la escritura al diferencial negativo que habría que restar al índice IRPH para homogeneizar la TAE media en que éste índice consiste (la TAE la suma del interés + el diferencial + los gastos + las comisiones, y el IRPH es una media de TAEs) con el interés de mercado, ni tampoco hace referencia alguna a la Circular 5/1994 (sí solo a la 8/90, pero ésta no es suficiente) a través de la cual, según la STS 1590/25, los prestatarios hubiesen podido informarse. Es decir, ninguna información, ni ninguna indicación de fuente a la que acudir para poder informarse por sí mismos, consta que ofreciera la entidad a los prestatarios para que éstos pudieran comprender, antes de firmar la escritura, que el índice al que su préstamo iba a quedar referenciado reflejaba una TAE y no un interés de mercado. Es cierto que en el folio 10 de la escritura figura la TAE de la operación (6,698%) pero calculada no con arreglo al tipo fijo del primer año, sino con arreglo al IRPH de octubre de 2008 para el resto del plazo contratado. En cualquiera caso, según la STS 1590, para que la omisión de la referencia al diferencial negativo no sea relevante es preciso que la operación incorpore una referencia a la Circular 5/94, sin que sea suficiente la simple mención de la Circular 8/90, y además que indique la TAE aplicable al primer periodo, no cumpliéndose en este caso la doble exigencia, y siendo la TAE que se indica no la resultante del tipo fijo del primer periodo (5,50%), sino al IRPH de octubre de 2008 (6,331%).

A mayor abundamiento la propia definición del IRPH contenida en la escritura, según la cual

Se entiende por IRPH-CAJAS la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamos con garantía hipotecaria otorgados por las Cajas de Ahorro, a plazo igual o superior a tres

años, para la adquisición de vivienda libre, sin transformación alguna, y que sea el último publicado por el Banco de España en el mes anterior de cada fecha prevista para la revisión del tipo de interés, y, subsidiariamente, el último publicado por dicho Banco de España, con antelación al mes anterior citado.

es incompleta, ya que omite segundo inciso de la definición legal, contenida en el punto 2 del ANEXO VIII de la Circular 5/94 según el cual

Dichos tipos de interés medios ponderados serán los tipos anuales equivalentes declarados al Banco de España para esos plazos por el colectivo de cajas, de acuerdo con la norma segunda.

Es decir, la definición de la escritura omite u oculta indicar que el IRPH es una TAE y no un tipo de interés.

La conclusión de todo lo dicho es que la operación, y en concreto la incorporación al préstamo litigioso, como índice de referencia para la determinación del interés variable, del índice IRPH, no supera en este caso el control de transparencia.

A mayor abundamiento, si en lugar de ir examinando una por una las pautas sugeridas por el TS en su Sentencia 1590/25 para realizar con ellas el control de transparencia, nos situamos, como antes se dijo, en la piel de una y otra parte durante el proceso de negociación que llevó a la firma de la escritura, entiende este juez que los prestatarios no fueron suficientemente informados por la entidad, ni de forma directa, ni por indicación de las fuentes, de lo que suponía referenciar su préstamo a IRPH CAJAS en lugar de hacerlo a otros posibles índices (en este caso, por ejemplo, la escritura incorpora el EURÍBOR pero como índice supletorio), y que la entidad dejó de facilitar a sus potenciales clientes información de la que disponía (no hay prueba de que facilitara información alguna) con la que éstos hubiesen podido contratar desde una situación de simetría entre ambas partes, que en este caso no existió.

#### **Cuarto.** – Control de abusividad.

La no superación del control de transparencia, aunque condición necesaria, no es suficiente (al menos no lo era hasta la entrada en vigor, el 16.06.19, de la Ley 5/19, de 15.03, que reformó los artículos 5.5 LCCGGCC y 83 TRLGDCU) para que la cláusula IRPH sea nula. Es preciso además que, sometida a un segundo control, de abusividad, tampoco supere éste.

En el caso de autos el juicio de abusividad es sencillo de realizar porque la escritura, como se dijo, establece como índice supletorio el EURÍBOR, y deja dicho cuál es (y por tanto cuál habría sido) el diferencial si en lugar del IRPH el EURÍBOR hubiese sido el índice de referencia principal: el 1%.

Recordemos que en el caso del IRPH el diferencial (positivo) era de 0.30 puntos mientras la deuda pendiente fuera superior a 137.920 €, cosa que, examinado el extracto de movimientos, sucedió hasta el 19.11.18, y por tanto siempre mientras el préstamo estuvo referenciado (antes de su desaparición, por ley 14/13) a IRPH.

El TS, ha venido considerado que las distintas cláusulas IRPH por él enjuiciadas (similares a la que es objeto de litigio) sí superan el citado control por lo siguiente:

(a) por no resultar su utilización contraria a la buena fe. Así, el IRPH es un índice oficial, publicado en el BOE, y las distintas administraciones lo utilizan como referencia en sus normas reguladoras de régimen de financiación pública de viviendas protegidas (b) situados en la fecha de contratación del préstamo, su inserción en el contrato no implica, en perjuicio del consumidor, ningún desequilibrio importante de los derechos y

Firmado por: .....
Fecha: 30/12/2025 15:59
Doc. garantizado con firma electr. URL verificación: .....

obligaciones de las partes, derivados del contrato. El eventual perjuicio derivado del empleo de esta referencia y no de otra/s, singularmente el Euribor, se habría producido en su caso como consecuencia de la evolución posterior y divergente de los tipos, de modo que solo resultaría posible apreciar dicho perjuicio merced a una mirada o sesgo retrospectivo. Se entiende, sin embargo, que no puede considerarse ajustada a la buena fe la conducta de un profesional que oculta o no facilita al consumidor una información de la que dispone (por ejemplo y en especial la evolución del índice IRPH en los dos años anteriores) y que según las normas aplicables al tiempo de negociar el préstamo está obligado a proporcionarle. La demandada no ha ofrecido ninguna explicación del porqué no facilitó esta información. En cualquier caso, aun la mera desidia u omisión desprovista de cualquier intención, sería contraria a la buena fe, que exige a la entidad actuar de forma diligente y conforme al estándar ético que resulta de las normas en vigor que en cada momento le obligan.

Es cierto que el perjuicio al consumidor no debe ser apreciado en base a la divergente evolución de los tipos en el tiempo posterior, mirando de delante hacia atrás y constatando solo entonces que haber elegido una referencia distinta al IRPH para el interés variable del préstamo hubiese sido más ventajoso para los prestatarios.

Mas también lo es que el perjuicio, si se produce, solo se hace (solo puede hacerse) efectivo después de la contratación, a lo largo de la vida del préstamo, al ser éste un contrato que, perfeccionado mediante la entrega del capital, únicamente obliga al prestatario a partir de ese momento.

Lo decisivo, por ello, no es tanto constatar desde el futuro si el perjuicio asociado a la inserción de la cláusula IRPH ha existido, sino determinar si en el momento de la contratación ese perjuicio posterior -por quedar referenciado el préstamo a uno u otro tipo- era o no previsible.

Lo cual vemos reflejado con claridad en este caso en el siguiente cuadro, en el que se recoge el valor de los índices (EURÍBOR e IRPH CAJAS) durante los dos años anteriores a la formalización del préstamo, y las diferencias existentes en los valores finales del interés variable teniendo en cuenta los diferenciales aplicables según la escritura a uno (0,30 al IRPH) y otro (1% al EURÍBOR).

AÑO	MES	EURÍBOR	IRPH CAJAS	DIFERENCIA	DIFERENCIA + 0'30%	DIFERENCIA + 0,30 - 1%
2006	Nov	3,864	4,664	0,800	1,100	0,100
	Dic	3,921	4,765	0,844	1,144	0,144
	Ene	4,064	4,837	0,773	1,073	0,073
2007	Feb	4,094	4,920	0,826	1,126	0,126
	Mar	4,106	5,001	0,895	1,195	0,195
	Abr	4,253	5,060	0,807	1,107	0,107
	Mayo	4,373	5,124	0,751	1,051	0,051
	Jun	4,505	5,238	0,733	1,033	0,033
	Jul	4,564	5,362	0,798	1,098	0,098
	Ago.	4,666	5,457	0,791	1,091	0,091
	Sep.	4,725	5,522	0,797	1,097	0,097
	Oct	4,647	5,566	0,919	1,219	0,219
	Nov	4,607	5,624	1,017	1,317	0,317
	Dic	4,793	5,603	0,81	1,110	0,110

Doc. garantizado con firma electr. URL verificación: .....

Firmado por: .....

Fecha: 30/12/2025 15:59

=====

2008	Ene	4,498	5,625	1,127	1,427	0,427
	Feb	4,349	5,639	1,290	1,590	0,590
	Mar	4,590	5,487	0,897	1,197	0,197
	Abr	4,820	5,451	0,631	0,931	-0,069
	Mayo	4,994	5,634	0,640	0,940	-0,060
	Jun	5,361	5,808	0,447	0,747	-0,253
	Jul	5,393	6,044	0,651	0,951	-0,049
	Ago.	5,323	6,275	0,952	1,252	0,252
	Sep.	5,384	6,338	0,954	1,254	0,254
	Oct	5,248	6,331	1,083	1,383	0,383
	Nov	4,350	6,341	1,991	2,291	1,291
	Dic	3,452	6,084	2,632	2,932	1,932

Como puede verse, durante los 27 meses anteriores a la fecha de formalización del préstamo (incluido diciembre de 2008) el resultado de aplicar IRPH + 0.30 fue más gravoso en 23 ocasiones (color azul) al resultado de aplicar EURÍBOR + 1,00 (el 85,19% de las veces). Tan solo en 4 de las 27 ocasiones (14,81% de las veces, color salmón) el resultado había sido más gravoso aplicando el euríbor + 1 en lugar del IRPH + 0'30.

De las cuatro veces en que el EURÍBOR + 1 había sido más gravoso que el IRPH + 0,30, en tres ocasiones la diferencia no había llegado a 0,1 puntos; la mayor diferencia (única superior a 0,1 puntos) fue de 0,253 puntos.

De las 23 ocasiones en que IRPH + 0,30 había sido más gravoso que EURÍBOR + 1, en 16 la diferencia había sido igual o superior a 0,1 puntos; las diferencias habían alcanzado (hasta octubre de 2008, que es la fecha a la que la escritura referencia la TAE) los 0,254 / 0,383 y 0,590 puntos.

Por último, al tiempo de contratar (nos situaremos también en octubre de 2008) la brecha entre los tipos obtenidos aplicando uno u otro índice con más su diferencial tendía a agrandarse, habiendo pasado en cinco meses de -0,253 puntos a + 0,383 puntos.

Situados en octubre de 2008 y disponiendo de la información de la evolución de las referencias en los dos años previos, lo previsible en ese momento era que contratar el crédito referenciado a IRPH y no a EURÍBOR resultaría a lo largo de la vida del contrato más caro y por tanto perjudicial para el consumidor. Lo probable es que la financiación sea más cara si se utiliza la referencia más elevada, cuando la diferencia entre referencias ya ha superado en el pasado la diferencia entre diferenciales. El tiempo posterior no ha hecho sino confirmar lo que ya antes resultaba previsible.

Puestos en la piel de los prestatarios y con esa información (simplemente la del cuadro), este juez hubiese escogido el euríbor + 1 en lugar del IRPH + 0.30.

Dice el TS en sus sentencias que el BANCO no estaba obligado a informar a sus clientes de la evolución de otras referencias distintas de la contratada (en este caso IRPH).

En este caso el EURÍBOR era el índice supletorio del préstamo, por lo que también debería haber sido informado. Y, en cualquier caso, conocida, a través de la información que obligatoriamente debió haber suministrado la entidad, la evolución pretérita del IRPH, los prestatarios hubiesen podido acudir a otra u otras entidades a solicitar ofertas de financiación

Firmado por: .....
Fecha: 30/12/2025 15:59
Doc. garantizado con firma electr. URL verificación: .....
=====

referenciadas al EURÍBOR, y a través de la correcta información de éstas, ajustada a la normativa aplicable, hubiesen podido contrastar la evolución de uno y otro tipo.

En suma, teniendo en cuenta que KUTXABANK (GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA) contrariamente a su obligación, no informó (directamente ni por medio de indicación de fuentes) de la evolución pretérita del IRPH; dado también que a la vista de la evolución de los tipos en el tiempo anterior a la contratación, resulta presumible que los prestatarios, correctamente informados, se hubiesen decantado por el EURÍBOR + 1 en lugar de por el IRPH + 0,30; y teniendo en cuenta por último que ya al tiempo de contratar resultaba previsible, a la vista de los datos del pasado, que referenciar el préstamo a IRPH en lugar de a EURÍBOR podría, razonablemente, resultar perjudicial (más caro) para los prestatarios: la conclusión no puede ser otra que la utilización de la cláusula por parte de la entidad no solo fue in/transparente sino también abusiva, y por tanto nula.

#### **Sexto** - Consecuencias de la nulidad de la cláusula IRPH CAJAS.

Siendo el interés (en este caso el variable) un elemento esencial del contrato de préstamo hipotecario, la nulidad de la cláusula que lo establece hace que todo el contrato sea nulo, pues un contrato no puede subsistir sin alguna de sus cláusulas principales, lo mismo que un edificio cae si lo hace alguno de sus pilares o muros maestros.

Dado que la nulidad del contrato podría exponer al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales, al hacer inmediatamente exigible el pago del importe del préstamo pendiente de devolución, la jurisprudencia comunitaria (por todas, STJUE 03.03.20) permite al juez nacional integrar la cláusula abusiva sustituyendo el índice en ella previsto por una disposición supletoria de derecho nacional para evitar, en su caso, el citado perjuicio.

Por ello, nula la cláusula que define el tipo de interés variable, debe ofrecerse al prestatario consumidor la posibilidad de elegir entre la nulidad del contrato o la de su integración sustituyendo la referencia IRPH por otra, normalmente el euríbor.

En el caso de autos la prestataria deja ya señalada en la demanda cuál es su opción, eligiendo la nulidad radical de (todo el) contrato (página 34/42).

Es importante en este caso dejar dicho que, aunque al haber desaparecido con efectos desde el día 01.11.13 el índice IRPH CAJAS de acuerdo con la Ley 15ª de la ley 14/13, de 27 septiembre, y haber quedado por ello el préstamo sujeto, por ser el índice y el diferencial sustitutos, a EURÍBOR + 1 desde la revisión de enero de 2014 (ver movimientos del préstamo, al doc. 1 de la contestación), la nulidad del contrato, al ser radical por ser éste el efecto de la falta de transparencia y de la abusividad de la cláusula, no queda sanada por esta circunstancia posterior (así resulta de los art. 1208 y 1310 CC).

En consecuencia, de acuerdo con los arts. 1303 y 1306 CC y la STJUE 12.12.24, según la cual “los artículos 6, apartado 1, 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que, en el supuesto de que un contrato de préstamo hipotecario no pueda subsistir sin una cláusula cuyo carácter abusivo ha sido declarado, se oponen a la aplicación de una disposición de Derecho nacional en virtud de la cual el profesional tiene derecho a obtener la recuperación de la totalidad de la cantidad prestada, incrementada con intereses calculados al tipo legal a partir de la fecha en que se puso a disposición del consumidor esta cantidad” motivo por el que no se han de conceder intereses a la prestamista) y aplicando el denominado principio

Firmado por: .....	
Doc. garantizado con firma electr. URL verificación: .....	Fecha: 30/12/2025 15:59
=====	

disuasorio: (a) La demandante deberá devolver a la entidad el capital dispuesto, y (b) la entidad deberá devolver a la prestamista el importe íntegro de las cuotas y cualesquiera otros pagos realizados: comisiones de todo tipo incluso de apertura, amortizaciones anticipadas, intereses de demora percibidos, todo ello con más intereses al tipo legal del dinero desde la fecha de abono de cada cuota o amortización u otro concepto, (c) se determinará, cuál es el saldo acreedor a fecha de la sentencia por diferencia entre las partidas a/ y b/, y ese saldo, si lo fuera a favor de la aora, devengará intereses al tipo legal del dinero más dos puntos, desde la fecha de la sentencia hasta el completo pago, sin que, según una vez más lo establecido por la STJUE 12.12.24, devengue intereses en el caso de que lo fuera a favor de la prestamista.

**Séptimo.** – La comisión por impago.

La actora pide que se declare nula esta cláusula (cuarta 2) que establece una comisión por reclamación de posiciones deudoras, vencidas o descubiertas y nos satisfechas, por un importe de 30 € por cada reclamación que se efectúe con ocasión de producirse estas disposiciones. La demandada se allana a que se declare nula esta cláusula, por lo que en este punto no hay cuestión (21 LEC).

La actora no acredita el pago de ninguna cantidad por este concepto, ni reclama por ella cantidades líquidas. En el cuadro de movimientos del préstamo (doc. 1 de la contestación) no aparecen cargos por este concepto. Por tanto la sentencia se limitará a declarar nula la cláusula con efectos a futuro (es decir, si se producen impagos en lo sucesivo y antes de que la sentencia gane firmeza o sea provisionalmente ejecutada, la entidad no podrá aplicarla).

**Octava.** - Costas.

Van a declararse nulas todas las (2) cláusulas impugnadas, por lo que las costas se impondrán a la demandada (STJUE 16.07.20)

Tal como quedó dicho en la providencia (no recurrida) de 22.09.25, servirá de base para tasar las costas la suma de 15.000 €, en que este juzgado valora en la actualidad (teniendo en cuenta la fecha de presentación de la demanda) las demandas de juicio verbal de cuantía indeterminada, por ser la cuantía máxima de los verbales de cuantía determinada.

Visto cuanto antecede

**FALLO**

Que **estimando íntegramente la demanda** deducida por la Procuradora Sra. - - - - en nombre de DOÑA - - - - frente a KUTXABANK, S.A.

1. Declaro **nula** la cláusula **TERCERA BIS. – TIPO DE INTERÉS VARIABLE**, y en consecuencia **declaro íntegramente nulo el contrato** formalizado en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria de fecha 18.12.08 autorizada por la notaria de - - - - con el nº 1212 de su protocolo, en la que (además de otros tres prestatarios, entre ellos, según se desprende de los apellidos, los padres de la actora) intervinieron quienes son parte en el procedimiento que

Firmado por: .....	
Fecha: 30/12/2025 15:59	
Doc. garantizado con firma electr. URL verificación: .....	==

aquí se resuelve (la entidad prestamista fue la CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE GIPUZCOA Y SAN SEBASTIÁN / GIPUZKOA ETA DONOSTIAKO AURREZKI KUTXA, hoy KUTXABANK).

2. Como consecuencia de dicha nulidad y de acuerdo con la opción de la actora manifestada en la demanda **(a)** La demandante deberá devolver a la entidad el capital dispuesto, y **(b)** la entidad deberá devolver a la demandante el importe íntegro de las cuotas y cualesquiera otros pagos realizados (comisiones de todo tipo incluso de apertura, amortizaciones anticipadas, intereses de demora percibidos), todo ello con más intereses al tipo legal del dinero desde la fecha de abono de cada cuota o amortización u otro concepto, **(c)** se determinará, cuál es el saldo acreedor a fecha de la sentencia por diferencia entre las partidas a/ y b/, y ese saldo, si lo fuera a favor de la actora, devengará intereses al tipo legal del dinero más dos puntos, desde la fecha de la sentencia hasta el completo pago, sin que devengue intereses en el caso de que lo fuera a favor de la prestamista.
3. Declaro **nula** la cláusula **CUARTA 2 (COMISIÓN POR IMPAGO: 30 €)** de la escritura mencionada en el punto 1 anterior. Condeno a la demandada a estar y pasar por dicha declaración.
4. Condeno a la demandada a pagar a la actora las **costas** del procedimiento, a tasar sobre una base de 15.000 €.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que no es firme y que admite recurso de apelación en ambos efectos, que deberá interponerse directamente ante la ILMA AUDIENCIA PROVINCIAL DE NAVARRA (3ª) en el plazo de 20 días hábiles desde el siguiente al de su notificación, debiendo acompañar copia de esta resolución, exponer las alegaciones en que se base la impugnación, citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna, así como acreditar que han consignado en la cuenta de depósitos de dicho tribunal la cantidad de 50 €.

Por esta mi sentencia, definitivamente juzgando la primera instancia, la pronuncio, mando y firmo, el juez.

Firmado por: .....
Fecha: 30/12/2025 15:59
Doc. garantizado con firma electr. URL verificación: .....
=====