

¿Cómo reclamar la nulidad del llamado IRPH congelado?

Publicado por [Redacción](#) en [Crédito Hipotecario](#) hace 23 horas
Temas [hipoteca](#) [cláusulas](#) [índices](#)

La aplicación continuada del extinto índice IRPH BANCOS / IRPH CAJAS o CECA como tipo fijo y sin atender a los índices sustitutivos o al IRPH CONJUNTO ENTIDADES es nula y abusiva.

Esta mala práctica bancaria está siendo muy habitual en las hipotecas con IRPH de CAIXABANK, BBVA y BANCO SABADELL así como de otras entidades bancarias. Los consumidores que contrataron un préstamo hipotecario a interés variable y en los últimos 3 años estén pagando el mismo tipo de interés es posible que o bien tenga una cláusula suelo o que su tipo de interés de referencia IRPH haya quedado congelado.

Mediante la Orden EHA/2899/2011 de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, de 28 de octubre (BOE del 29) se iniciaba la modificación de ciertos tipos de índices de referencia, en el numerus clausus que se acompaña a dicha orden ya no incluye el IRPH BANCOS, ni el IRPH CAJAS, ni el CECA, y por el contrario si mantiene el IRPH CONJUNTO DE ENTIDADES.

Pero no fue hasta la Ley Omnibus (Ley 14/2013, de 27 de septiembre) en que se señaló que:

- Los índices IRPH Bancos, Cajas y CECA, se mantendrían vigentes hasta la primera revisión anual que les correspondiera a cada préstamo con posterioridad a 1 de noviembre de 2013.
- A partir del 1 de noviembre de 2013, llegado el momento de la revisión de los tipos de interés variables, se aplicaría a esos contratos en primer lugar el tipo de referencia sustitutivo previsto en el mismo, y en caso de no existir o ser éste sustitutivo también uno de los desaparecidos (IRPH Cajas, Bancos o CECA), se les aplicaría como índice el IRPH Conjunto de Entidades más un diferencial.

Sin embargo, algunas entidades han dejado congelado para siempre el último tipo de interés de referencia que se publicó y se aplicó. La entidad bancaria fundamenta la congelación en la siguiente cláusula de las hipotecas "la perduración de la aplicabilidad al crédito/préstamo del último tipo de interés nominal anual que haya sido posible calcular".

Ahora bien, Estel Romero, abogada especialista de Sanahuja Miranda, considera que "existiendo un tipo de interés variable sustitutivo previsto en la disposición adicional decimoquinta de la Ley ómnibus la congelación es contra ley, contra la propia naturaleza del préstamo o crédito y por ende ha de ser declarada NULA".

Entrando a detallar por qué se entiende abusiva la congelación de un tipo desaparecido, cabe decir que:

- Dejar el IRPH congelado modifica la naturaleza del producto que el consumidor contrató, la cual era variable y de forma unilateral la entidad bancaria lo dejó fijo para siempre, sin ofrecerle opción a mantener la variabilidad, vulnerando el pacto sunt servanda.
- El argumento de la entidad bancaria hace una clara referencia al caso concreto de que la desaparición del tipo de referencia sea temporal, por tanto, no para el caso que se ha dado en que el tipo de referencia ha desaparecido para siempre.
- La Ley 14/2013, de 27 de septiembre al hacer desaparecer ciertos tipos de referencia tenía la voluntad de que todos los vigentes se adecuarán al ordenamiento, por tanto hacer perdurar un tipo contrario al ordenamiento corrompe la intención de la ley.
- La aplicación de manera congelada del IRPH desaparecido no fue negociado individualmente, así la misma genera un claro desequilibrio entre las partes en sus obligaciones y derechos.

Por todo ello, comenta Romero, "la entidad ha de proceder a cambiar su tipo de interés de referencia conforme a la ley, esto es, dejar de aplicarle de manera perpetua el IRPH desaparecido y empezar a aplicarle el IRPH Entidades, con ello su tipo de interés de referencia disminuirá en una media de 1,5 puntos y volverá a ser variable, y por supuesto ha de devolverle todo el dinero que ha pagado de más por la aplicación del tipo congelado". En efecto, así lo están reconociendo los Tribunales.