

USURA

Nulidad del préstamo cuando se suponga recibida mayor cantidad que la verdaderamente entregada

[STS, Sala de lo Civil, núm. 302/2020, de 15 de junio, recurso: 4587/2017. Ponente: Excm. Sra. Dña. María de los Ángeles Parra Lucan.](#)

Nulidad del préstamo hipotecario por usurario (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Antonio Gutiérrez).

Nulidad del préstamo hipotecario por usurario: “[...] El día 11 de febrero de 2008, D. Fulgencio y D.^a Amelia, su hija D.^a Vicenta y su marido D. Pedro Francisco, otorgaron una escritura de préstamo y constitución de hipoteca con Mircape SL en la que se hacía constar que los cuatro primeros recibían de esta última en concepto de préstamo un capital de 71.300 euros, de los que 3.070,00 euros correspondían a intereses. [...] En la misma escritura de préstamo, los demandantes hipotecaron su vivienda en garantía del pago de la letra de cambio librada ese mismo día por importe de 71.300 euros y con vencimiento el 11 de agosto de 2008, de los intereses de demora pactados al 29% anual y del 25% del principal para costas y gastos. A efectos de la hipoteca se tasó la finca en 150.000 euros. Producido el impago en la fecha de vencimiento, Mircape SL inició un procedimiento de ejecución hipotecaria [...] D. Fulgencio y D.^a Amelia [...] interpusieron demanda contra Mircape SL por la que solicitaban la declaración de **nulidad por usurario** del préstamo con garantía hipotecaria [...] La sentencia de primera instancia declara únicamente la nulidad de la cláusula en que se establecían los intereses de demora del 29%, [...] al considerar que los prestatarios son consumidores. Descarta sin embargo el error vicio en el consentimiento y la nulidad por usura. [...] sobre la acción de nulidad por usura, el juzgado considera: que el interés remuneratorio, único relevante, fue de un 9%, que no es notablemente superior al legal del dinero, ni desproporcionado, en atención a las circunstancias; que no consta la situación angustiosa; [...] Recurrida la sentencia [...] la Audiencia desestimó el recurso y confirmó la sentencia apelada [...] [S]obre la acción de nulidad por usura, declaró que no se daban ninguna de las circunstancias requeridas por el art. 1 de la Ley de usura [...] Los demandantes interponen recurso de casación. [...] El recurso [...] se funda en un único motivo en el que se denuncia infracción del art. 1 de la Ley de represión de la usura. [...] Debemos partir de los hechos probados [...] para [...] el enjuiciamiento de si el contrato es usurario y queda sometido a la Ley de usura, [...] [E]sta sala considera que la valoración realizada por la sentencia recurrida no es correcta y debe ser casada. [...] Con la regulación de [1] [...] denominado "**préstamo falsificado**", el legislador quiso sancionar la práctica fraudulenta de remuneración del préstamo de forma encubierta mediante las cantidades no entregadas al prestatario. [...] El presente caso ofrece la particularidad de que lo que se debate es si concurre el supuesto de que "en el contrato se suponga recibida mayor cantidad que la verdaderamente entregada" por haber retenido el prestamista diversas cantidades que no están debidamente justificadas e identificadas. [...] [Q]ue el prestamista retenga cantidades del dinero prestado o que las entregue a terceras personas no comporta necesariamente que se trate de un "préstamo falsificado". [...] [S]i están debidamente identificados los gastos, guardan relación con el préstamo y deben ser asumidos por el prestatario, debe entenderse que las cantidades necesarias para satisfacerlos han sido "verdaderamente entregadas" al prestatario [...] Lo que procede, por tanto, es analizar si concurren esas circunstancias, [...] La sentencia recurrida ha omitido valorar si los conceptos

y las cuantías de los gastos cobrados por la prestamista con cargo al capital que se declara prestado y que no se llegó a entregar a los prestatarios se encuentran debidamente identificados. [...] [E]sta sala considera que [...] mediante ese "desglose", se está enmascarando que la suma entregada era inferior a la que se suponía prestada, incurriendo en el supuesto descrito en el párrafo segundo del art. 1 de la Ley de 23 de julio de 1908, de usura, que declara nulo el contrato de préstamo en que se suponga recibida mayor cantidad que la verdaderamente entregada. A esta conclusión se llega mediante la valoración de una serie de circunstancias que concurren en el caso, como son: i) el pago anticipado de los intereses [...] ii) la ausencia de detalle de en qué consistieron los servicios de la intermediaria [...] iii) la falta de explicación acerca de la relación entre la intermediaria y la prestamista [...] iv) la falta de especificación de qué gastos se iban a cubrir con la provisión de fondos [...] v) el hecho de que fuera la propia prestamista quien cobrara por hacer la tasación del inmueble hipotecado [...] vii) la desproporción de la suma de todas las cantidades descontadas respecto del dinero que se dice prestado ya que, aun partiendo de la cantidad declarada probada en la instancia, si el prestatario recibió 58.546 euros, la exigencia de restitución de 71.300 euros en un plazo de seis meses [...] comportaría un **interés anual**, no del 9% como se declara en el contrato, sino de más del **43%**, lo que resulta sin duda desproporcionado para un préstamo garantizado por una hipoteca concertado en 2008 [...] La concurrencia de todas estas circunstancias permite concluir que [...] resulta difícil aceptar que todas esas cantidades que los prestatarios no recibieron puedan considerarse como [...] "verdaderamente entregadas" al prestatario [...] En consecuencia, debemos concluir que nos encontramos en un supuesto comprendido en el párrafo segundo del art. 1 de la Ley de 23 de julio de 1908, de usura. [...] La estimación del recurso de casación determina que [...] declaremos la nulidad del contrato de préstamo con garantía hipotecaria [...] La nulidad del contrato de préstamo determina que, [...] declaremos igualmente la nulidad de la hipoteca que lo garantizaba, que se cancelará registralmente, así como la del procedimiento de ejecución hipotecaria [...] en el que la vivienda se adjudicó al mismo prestamista que intervino en la constitución de la hipoteca. [...]” [Énfasis añadido]

[Texto completo de la sentencia](#)
