

USURA***Determinación del carácter usurario de préstamos hipotecarios entre particulares***

[STS, Sala de lo Civil, núm 257/2023, de 15 de febrero de 2023, recurso: 1022/2019. Ponente: Excmo. Sr. Juan María Díaz Fraile](#)

Objeto de la controversia – Determinación del carácter usurario – Valoración del tipo de interés comparativo (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Mercedes Viudes)

Objeto de la controversia: “[...] Conviene recordar que, tal y como quedó centrado el objeto litigioso desde la primera instancia a partir de la audiencia previa, éste se circunscribe a determinar si los préstamos cuestionados son nulos por ser usurario el interés remuneratorio pactado en ambos del 14% anual fijo para toda la duración del contrato (14,93421% y 14,93422% TAE, respectivamente), teniendo en cuenta las circunstancias del caso. Estas circunstancias, en lo ahora relevante, son las siguientes: (i) ambos contratantes son personas físicas que actúan como "particulares", en un ámbito ajeno a su actividad empresarial o profesional; (ii) el destino del préstamo era financiar la adquisición de un vehículo por el entonces novio de la demandante; (iii) el plazo de amortización pactado fue de 10 años; (iv) el tipo de interés de demora se fijó en el 25% anual; (v) la finca hipotecada en garantía de ambos préstamos estaba gravada con otra hipoteca previa a favor de una entidad financiera; (vi) los préstamos se concertaron en mayo y diciembre de 2009; y (vii) no consta pacto de capitalización de intereses, comisiones a cargo de la prestataria ni cláusulas penales; tampoco constan pactos de pago anticipado de los intereses, ni retención de sumas para el pago de gastos o deudas distintas del prestamista o de terceros. [...]”

Determinación del carácter usurario: “[...] En España [...] el legislador no ha fijado porcentajes o parámetros concretos para determinar a partir de qué tipo de interés debe considerarse que una operación de crédito tiene carácter usurario, sino que ha establecido una regulación basada en conceptos claramente indeterminados como son los de interés "notablemente superior al normal del dinero" y "manifiestamente desproporcionado con las circunstancias del caso". Partiendo de esta premisa normativa, en la [...] sentencia 149/2020, de 4 de marzo, completamos la anterior doctrina jurisprudencial con los siguientes criterios a fin de acotar la noción del "interés notablemente superior al normal del dinero" del art. 1 de la Ley de Represión de la Usura: i) Para determinar la referencia que ha de utilizarse como "interés normal del dinero" [...] y valorar si el mismo es usurario, debe utilizarse (a) el tipo medio de interés, (b) correspondiente a la categoría a la que corresponda la operación crediticia cuestionada, y (c) en el momento de celebración del contrato - comparación sincrónica. ii) Si existen categorías más específicas dentro de otras más amplias [...] deberá utilizarse esa categoría más específica [...] iii) Cuanto más elevado sea el índice a tomar como referencia en calidad de "interés normal del dinero", menos margen hay para incrementar el precio de la operación de crédito sin incurrir en usura [...]. [L]a indeterminación de los conceptos jurídicos [...] obliga a los tribunales a realizar una labor de ponderación en la que,

una vez fijado el índice de referencia con el que ha de realizarse la comparación, han de tomarse en consideración diversos elementos. Elementos o circunstancias que pueden ser tanto intrínsecos del propio préstamo o crédito como extrínsecos o contextuales. [...] [E]n las sentencias 406/2012, de 18 de junio, y 677/2014, de 2 de diciembre, exponíamos la significación de estos criterios de "unidad" y "sistematización" en la aplicación de la Ley de Represión de la Usura, en una doble dimensión: (i) la ineficacia a que da lugar el carácter usurario del préstamo tiene el mismo alcance y naturaleza en cualquiera de los supuestos en que el préstamo puede ser calificado de usurario. (ii) la interpretación del préstamo usurario se ha de realizar de "un modo sistemático teniendo en cuenta la relación negocial en su conjunto, esto es, valorando en su totalidad las circunstancias y condiciones que determinan la celebración del contrato, y no una determinada circunstancia o condición, considerada autónomamente". [...]"

Valoración del tipo de interés comparativo: “[...] [P]or lo que se refiere a la valoración de si el tipo pactado es "notablemente superior al normal del dinero", la Audiencia incurre en el error de acudir como término de comparación a los tipos de interés de operaciones activas aplicados en el año 2009 por "las entidades de crédito". [...] [D]esde el punto de vista de la comparación con operaciones más homogéneas, es más adecuado utilizar como canon de comparación los tipos medios de interés de los préstamos hipotecarios propios del mercado de crédito alternativo regido por la Ley 2/2009, desde cuya perspectiva no puede afirmarse que el tipo de interés remuneratorio pactado en el préstamo litigioso (TAE ligeramente inferior al 15%) resulte "notablemente superior al normal del dinero". En concreto, conforme a los datos oficiales ofrecidos por el Ministerio de Consumo, a través de las fuentes citadas, y tomando como dato el correspondiente al año más próximo al de los préstamos litigiosos (suscritos en 2009), observamos que, en el año 2011, el tipo de interés ordinario de los préstamos hipotecarios en el segmento de mercado regido por la Ley 2/2009 se situaba en el 17,94%, con una desviación estándar de un 5,22% (más/menos). **La conclusión anterior se confirma cuando se realiza la valoración del conjunto de circunstancias concurrentes y contextuales a las operaciones financieras debatidas**, si se tiene en consideración que: (i) aunque ambos préstamos están garantizados por hipoteca, sobre la finca gravada ya constaba inscrita otra hipoteca preferente a favor de una entidad financiera por razón de otro préstamo; (ii) el plazo de amortización no era exiguo, sino amplio, al extenderse durante 10 años; (iii) no consta que se imputasen a la prestataria comisiones de apertura, estudio, u otras, ni gastos u otros servicios por cuenta del cliente, que agraven en su conjunto la onerosidad de la operación; (iv) aun sin resultar legalmente obligado, el prestamista entregó a la prestataria una oferta vinculante informando de las condiciones del contrato, incluyendo, como elemento de comparación transparente del precio, la TAE de la operación. Finalmente, el solo dato del interés de demora no podría desvirtuar la conclusión que hemos alcanzado, pues, como declaramos en las sentencias 132/2019, de 5 de marzo, y 189/2019, de 27 de marzo, **los intereses de demora, como tales, no son susceptibles de ser declarados de forma autónoma como usurarios** (sin perjuicio de su eventual carácter abusivo en los contratos con consumidores) [...]" [Énfasis añadido]

[Texto completo de la sentencia](#)
