

**TRIBUNAL SUPREMO
SALA CIVIL
GABINETE TÉCNICO**

Determinación del carácter usurario de un préstamo hipotecario en el que el prestamista no es una «entidad de crédito». Mercado extrabancario. Comparación de la TAE pactada con las estadísticas oficiales sobre la media anual de los tipos de interés máximo de los préstamos con garantía hipotecaria que se extraen del registro público previsto en el art. 3 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo. Ponderación unitaria de las circunstancias.

Sentencia de Pleno 257/2023, de 15 de febrero

El Pleno de la Sala Primera ha estimado el recurso de casación interpuesto por un prestamista que no era una «entidad de crédito» contra una sentencia que declaró nulos dos préstamos hipotecarios por ser usurarios los intereses remuneratorios conforme a la Ley de 23 de julio de 1908.

Las partes suscribieron dos préstamos hipotecarios en mayo y diciembre de 2009 por importes de 13.200 y 9.000 euros respectivamente destinados a la adquisición de un vehículo. El plazo de amortización era de 10 años, con un interés ordinario anual fijo del 14% (TAE 14,93421% y 14,93422% respectivamente) y un interés de demora del 25%. La finca gravada contaba ya con una hipoteca de rango preferente a favor de un banco.

La prestataria interpuso una demanda en la que solicitaba la declaración de nulidad de ambos préstamos por ser usurarios los intereses ordinarios y moratorios pactados.

El Juzgado de Primera Instancia consideró que se trataba de préstamos entre particulares, calificó los préstamos como de consumo y declaró que no eran usurarios porque el interés pactado no superaba el doble de los tipos aplicados por las entidades de crédito en las operaciones a plazo superior a 5 años en 2009 (7,16% y 7,19%).

La sentencia fue recurrida por la prestataria y la Audiencia Provincial estimó su recurso.

La sentencia de apelación rechazó que la operación fuera de crédito al consumo y tomó para realizar la comparación los tipos aplicables para operaciones hipotecarias (en las fechas eran 4,70% y 4,03%). Al ser la TAE pactada más de dos veces y media superior, existir una garantía hipotecaria y no justificarse circunstancias excepcionales que explicasen tan notable diferencia, declaró la nulidad de ambos préstamos por usurarios.

El demandado prestamista interpuso recursos extraordinario por infracción procesal y de casación, y el Pleno estima el recurso de casación.

El Tribunal Supremo recuerda que para que una operación crediticia pueda ser considerada usuraria basta con que se den los requisitos previstos en el primer inciso del art. 1 de la Ley de Represión de la Usura, esto es, «que se estipule un interés notablemente superior al normal del dinero» y que sea «manifiestamente desproporcionado con las circunstancias del caso».

Reitera que el interés «normal del dinero» es un concepto indeterminado que ha de referirse al tipo medio aplicado en el momento de la celebración del contrato a la categoría de las operaciones con la que el negocio presente más coincidencias. Además, cuanto más elevado sea el índice de referencia, menos margen hay para incrementar el precio de la operación sin incurrir en usura.

Por otra parte, la apreciación del carácter desproporcionado del interés exige la valoración unitaria y sistemática de las circunstancias concretas del caso, tanto las intrínsecas propias del contrato, como las extrínsecas del destino de la operación y el riesgo de incumplimiento.

La Sala considera que el criterio de la Audiencia no es acertado al realizar la comparación con los tipos de interés de operaciones activas aplicados por las entidades de crédito. Las operaciones activas realizadas por entidades de crédito no responden a las exigencias de especificidad y homogeneidad con las operaciones realizadas fuera del mercado bancario. Al no ser el prestamista una «entidad de crédito», no pueden ser tenidas en cuenta las estadísticas del Banco de España.

La Sala resuelve que, desde el punto de vista de la comparación con operaciones homogéneas, es más adecuado atender a lo dispuesto en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamos y créditos. Conforme al art. 3 de esta ley, el Real Decreto 106/2011, de 28 de enero, regula un registro público para empresas (personas físicas o jurídicas) que realicen estas actividades de manera profesional.

El tipo medio de estos préstamos hipotecarios obtenido de las informaciones que acceden al registro es ofrecido por el Ministerio de Consumo a través de su página web, y en el año más próximo al de los préstamos (2011) era el 17,94%, con una desviación estándar de un 5,22% (más/menos). La TAE aplicada a los préstamos del caso (14,934%) era inferior al tipo medio de la época, por lo que no puede ser usuraria.

Como confirmación del carácter no usurario de los intereses, la Sala valora que había una garantía hipotecaria de rango preferente a las constituidas por la prestamista; que el plazo de amortización era amplio, 10 años; que no consta que se impusieran a la prestataria comisiones o gastos que agravasen la onerosidad del préstamo; y que, sin ser preciso, se le entregó oferta vinculante.

Por último, recuerda que los intereses de demora, como tales, no son susceptibles de ser declarados de forma autónoma como usurarios.

La Sala desestima el recurso extraordinario por infracción procesal, estima el recurso de casación y revoca la sentencia recurrida.