

**Validez de las cláusulas que establecen en 20,5% el interés nominal anual del préstamo hipotecario. Inexistencia del carácter usurario del préstamo. Concurrencia de la normativa sobre usura y sobre protección de consumidores. Criterios delimitadores de sus respectivos ámbitos de control. Concepto de consumidor. Carácter negociado de las cláusulas. Compatibilidad entre los criterios interpretativos de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación y el marco general de interpretación del Código Civil.**

*Iuliana Raluca Stroie*  
*Centro de Estudios de Consumo*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

**Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 18 Jun. 2012, rec. 46/2010**

### **Los hechos del caso enjuiciado**

Los actores, ahora recurrentes en casación, habían celebrado un contrato de préstamo hipotecario con la entidad de crédito demandada. En la escritura pública del préstamo se establecía el plazo de amortización del capital, la solidaridad de los deudores, un interés nominal anual de 20,50% durante toda la vigencia del préstamo. Como garantía del principal del préstamo se constituyó una hipoteca a favor de la entidad financiera sobre una finca urbana. Asimismo, se fijan unos intereses de demora, al tipo del 26% anual y de un 15% del principal para costas y gastos. Aunque los prestatarios declararon estar solo pendientes de su cancelación registral, sobre la finca hipotecada pesaban distintas cargas en el momento de la firma de la escritura (una hipoteca y dos embargos). Tanto la sentencia de Primera Instancia como la de Apelación coinciden en lo esencial, desestimando la demanda y absolviendo a la entidad demandada de las pretensiones levantadas en su contra. La sentencia de Primera Instancia, aplicando la legislación de consumo, llega a la conclusión de que el préstamo, aunque con tipo de interés elevado, no puede calificarse de «interés abusivo», y en aplicación general de los criterios interpretativos del Código Civil, declara la validez de las cláusulas en atención a la voluntad realmente querida por las partes. La sentencia dictada en grado de apelación

declara la no aplicación de la legislación de consumo al presente caso, tanto porque la parte recurrente no ha justificado suficientemente su condición de consumidor, con arreglo al artículo 1 de la Ley General (LGDCU), como por el carácter negociado de las cláusulas impugnadas, descartando igualmente la aplicación de la Ley de crédito al consumo, de 23 de marzo de 1995.

### **Argumentos del Tribunal Supremo**

Los recurrentes solicitan en el recurso de casación que se dicte sentencia revisando la resolución recurrida y declarando la nulidad de pleno derecho del contrato de préstamo por ser contrario a la Ley de represión de la usura y, subsidiariamente, se declare, en su caso, la nulidad de pleno derecho de la cláusula tercera de dicho contrato, referente al interés nominal, por ser contraria al apartado 1. a) y 2 del artículo 10 de la Ley 26/1984, de 19 de julio General para la defensa de los consumidores y usuarios.

En primer lugar, el Tribunal declara la compatibilidad (tanto conceptual como material) entre la Ley de represión de la usura con la normativa sobre protección de consumidores si bien considera que “se trata de controles de distinta configuración y alcance con ámbitos de aplicación propios y diferenciables”, controles que no afectan al principio de libertad de precios, o la libertad del pacto de tipos de interés, de modo que “el control que se establece a través de la ley de represión de la usura no viene a alterar ni el principio de libertad de precios, ni tampoco la configuración tradicional de los contratos, pues dicho control, como expresión o plasmación de los controles generales o límites del artículo 1255, se particulariza como sanción a un abuso inmorales, especialmente grave o reprochable, que explota una determinada situación subjetiva de la contratación, los denominados préstamos usurarios o leoninos”. Tampoco se altera el principio de libertad de pactos, por la normativa de protección de los consumidores, en cuanto el artículo 4.2 de la Ley de condiciones generales de la contratación, que tuvo por objeto la transposición de la Directiva 93/13/CEE, del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en los contratos con consumidores, excluía expresamente del control de contenido de las cláusulas abusivas tanto la definición del objeto principal del contrato como la adecuación con el precio pactado, siempre que se definieran de manera clara y comprensible.

Una vez sentada la compatibilidad entre las dos normas mencionadas, el Tribunal señala las principales diferencias en torno a su respectiva aplicación, en el FJ Segundo.

*“...a).- Dentro de la particularidad enunciada en la aplicación de la ley de usura , cabe resaltar que su configuración como una proyección de los controles generales o límites del artículo 1255 del Código, especialmente respecto de la consideración de inmoralidad de los préstamos usurarios o leoninos, presupone una lesión grave de los*

*intereses protegidos que, sin duda, y a diferencia de las condiciones generales, representa un control tanto del contenido del contrato, sobre la base de la idea de lesión o de perjuicio económico injustificado, como de la validez estructural del consentimiento prestado. Por contra, la cláusula general de buena fe, como criterio delimitador de la posible abusividad de la cláusula, solamente toma en consideración el ámbito objetivo del desequilibrio resultante sin presuponer ninguna intención o finalidad reprochable.*

*b).- Como consecuencia de la gravedad y la extensión del control proyectado, la ley de usura contempla como única sanción posible la nulidad del contrato realizado, con la correspondiente obligación restitutoria (artículos 1 y 3). Frente a ello, la declaración de abusividad de una cláusula o su no incorporación, inclusive por ser contraria a la moral o al orden público, no determina directamente la nulidad del contrato o su ineficacia total, siempre que no afecte a los elementos esenciales del mismo (artículo 9 y 10 de la ley y condiciones generales de la contratación y 10 Bis de la Ley 26/1984, de 14 de julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios).*

*c).- Respecto a su incidencia en el ámbito del tráfico patrimonial, o en el derecho de la contratación, también cabe realizar algunas puntualizaciones. En este sentido, aunque la ley de usura importa o interesa al ámbito de protección de los terceros y al interés público, no obstante, su sanción queda concretada o particularizada a la reprobación de determinadas situaciones subjetivas de la contratación que podemos considerar anómalas y que se definen restrictivamente como contratos usurarios o leoninos, sin más finalidad de abstracción o generalidad. Por contra, la normativa de consumo, y particularmente la de contratación bajo condiciones generales, tiene una marcada función de configurar el ámbito contractual y, con ello, de incidir en el tráfico patrimonial, de suerte que doctrinalmente puede señalarse que dicho fenómeno comporta en la actualidad un auténtico «modo de contratar», diferenciable de la contratación por negociación, con un régimen y presupuesto causal propio y específico.*

*d).- Por último, y aunque doctrinalmente no hay una posición unánime al respecto, debe entenderse, por aplicación teleológica de la Directiva del 93, artículo 4.2, que los elementos esenciales del contrato, si bien excluidos del control de contenido, no obstante pueden ser objeto de control por la vía de inclusión y de transparencia (artículos 5.5 y 7 de la ley de condiciones generales y 10.1. a) de la ley general de defensa de consumidores y usuarios).*

Considera la Sala que no resulta de aplicación al caso la normativa de protección a los consumidores, en cuanto no quedó debidamente acreditada la condición de consumidores de los recurrentes y la falta de negociación de las cláusulas

controvertidas, argumentos que bastarían para la desestimación del recurso, pero, aunque se aplicara la legislación de consumo, admitiendo que el control de inclusión y de transparencia puede proyectarse, a diferencia del control de contenido, sobre elementos esenciales del contrato (artículo 4.2 de la Directiva del 93) la interpretación del contrato se debe hacer conforme a los principios y reglas del Código Civil. Esto es así porque conforme argumenta el Tribunal, el control de inclusión, particularmente referido al criterio de transparencia respecto de los elementos esenciales del contrato, tiene por objeto que el cliente conozca o pueda conocer la carga económica que en conjunto el contrato supone para él y, a su vez, la prestación económica que va a obtener de la otra parte y en el caso enjuiciado, las cláusulas controvertidas establecen con suficiente claridad las principales referencias patrimoniales del crédito (tipo de interés, TAE anual, comisión de apertura, amortización anticipada, etc), por lo que no se trata de un carácter ilegible, ambiguo, oscuro e incomprensible (artículo 7.6 de la LCGC) o, en su caso, sorpresivo, sino de un «error propio» o «error vicio» de los prestatarios sobre la base de una equivocada creencia o representación mental acerca de las condiciones económicas del contrato de préstamo, cuestión que considera totalmente distinta a la que se pretende dilucidar bajo el régimen de las condiciones generales.

**En conclusión**, es rechazada la condición de consumidor de la parte recurrente en cuanto la declaración de «mera finalidad del crédito para el pago de deudas» no cumple ni el criterio positivo exigido por la normativa de consumo de consumidor como «destinatario final» en el sentido de que su intervención en las relaciones de consumo debe responder «a fines privados», ni con el criterio negativo que excluye a quienes emplean dichos bienes o servicios «para integrarlos en procesos relacionados con el mercado». Tampoco se aprecia el carácter usurario del préstamo por no darse las notas de un interés notablemente superior al normal del dinero, ni tampoco su manifiesta desproporcionalidad con las circunstancias del caso, pues “el interés estipulado del 20,50% anual no excedía, en esas fechas, del que venían exigiendo otras entidades crediticias, y tampoco podía considerarse desproporcionado pues pese a la garantía de la hipoteca se daba la existencia de otras cargas y gravámenes anteriores que aumentaban el riesgo crediticio de la operación”, por lo que, en el plano objetivo la mera alegación de un interés elevado, o su concurrencia con una garantía hipotecaria, no determinan por ellas solas el carácter usurario del préstamo, como tampoco, en el plano subjetivo “la mera alegación de los embargos preventivos que recaían sobre la vivienda no es causa suficiente por sí sola para acreditar, conforme exige la ley, la «situación angustiosa» que determinó la aceptación de los prestatarios, sino que es necesario, dada la finalidad de este requisito en orden a apreciar el vicio del consentimiento, que se atiendan además a las circunstancias que puedan tenerse como reveladoras de dicha situación de angustia en el caso concreto”. Por último, se rechaza la interpretación literal que pretende hacer



la parte recurrente en relación a lo estipulado literalmente en la cláusula tercera “*Los intereses se devengaran mensualmente, siendo la primera el día 1 de junio de 2007 y la última el día 1 de agosto de 2007*”, entendiendo la recurrente que si se procede a la cancelación total del préstamo con anterioridad a dicha fecha solo se puede aplicar al capital una comisión por amortización anticipada del 5%, pero sin el pago de interés alguno. Argumenta la Sala que se trata de un mero error gramatical, fácilmente eludible acudiendo a las reglas generales en materia de interpretación, pues de lo contrario, ello llevaría “a la situación ilógica, en este tipo de operaciones, en la que los actores dispondrían de una cantidad de dinero durante 11 meses sin la obligación de pagar intereses de ningún tipo, sino solo una comisión del 5% por amortización anticipada”.