Centro de Estudios de Consumo

www.uclm.es/centro/cesco

¿PUEDE EL BANCO REDUCIR LOS INTERESES MORATORIOS AL 12 % POR PROPIA INICIATIVA EN SU DEMANDA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA?[1]

Alicia Agüero Ortiz
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 7 de abril de 2014

CONSULTA

Se remite al Centro de Estudios de Consumo una consulta en relación a los intereses moratorios de un préstamo hipotecario, siendo la práctica judicial la eliminación sin más de dichos intereses (sin reducción, moderación o modificación) cuando superan el 12% (3 veces el tipo de interés legal del dinero, art. 114.3 LH en su redacción dada por Ley 1/2013 en relación con la DT Segunda del mismo texto legal).

La consulta es la siguiente: "¿Qué ocurre cuando un banco ya es conocedor de esta práctica judicial y presenta entonces su demanda inicial de ejecución hipotecaria reduciendo motu propio dichos intereses moratorios **hasta el 12%** (como *parte de sus buenas prácticas al objeto de evitar el agravamiento al deudor*)?, ¿puede unilateralmente modificar esa condición "pactada", vistiéndola de acto generoso para perseguir su propio beneficio a sabiendas de que esa cláusula se considerará abusiva?".

RESPUESTA

Los derechos disponibles admiten su renuncia expresa o tácita, como indica el TS en su STS núm. 385-2008 de 21 mayo (RJ 2008\414) *"[l]os derechos son, en principio, renunciables, según su naturaleza, en los términos que dispone el artículo 6.2 del*

[1] Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación "Impacto regional de la reciente regulación sobre Derecho de Consumo: el régimen del arbitraje y mediación de consumo, el TR de la LGDCU y la Directiva 29/2005, de prácticas comerciales abusivas", de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Código Civil, esto es, cuando la renuncia no contraríe el interés o el orden público o perjudique derechos de tercero, y el derecho de defensa ha de tenerse por renunciable con plenitud de efectos cuando, como ocurre en el caso, la cuestión controvertida afecta a derechos de naturaleza patrimonial", o en su STS núm. 139-2013 de 8 marzo (RJ 2013\2416) "*es válida la renuncia que no afecta a otros derechos que a los propios del renunciante*". Y más específicamente la STS 15 octubre 1986 (RJ 1986\5791) "*la llamada renuncia abdicativa, implica un acto jurídico unilateral, como pérdida del mismo, no puede considerarse válida cuando dicho derecho nace de contrato bilateral y afecta a derechos ajenos a los propios del renunciante, pues las obligaciones que nacen de los contratos tiene fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos (artículo 1.091 del Código Civil), siendo únicamente válida la renuncia cuando no perjudique a tercero (artículo 6.2 del propio texto legal)*".

En suma, el banco podría renunciar unilateralmente a sus derechos nacidos de la relación contractual y así reducir unilateralmente los intereses moratorios al 12 %, si y sólo si tal renuncia no afecta a los derechos de su contraparte.

Ahora bien, ¿tiene el consumidor un derecho adquirido -en virtud del art. 114.3 LH en relación con la DT Segunda de la Ley 1/2013 y la doctrina europea- a intereses moratorios del 0 % cuando su contrato prevea unos intereses moratorios superiores a tres veces el interés legal del dinero? La cuestión es complicada; consideramos que sí tiene un derecho adquirido por las disposiciones legales citadas pues (i) al consumidor le resulta plenamente de aplicación la limitación fijada en la Ley 1/2013 a los intereses de demora devengados con posterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley; y (ii) la consecuencia de que tales intereses pactados fueran superiores a tres veces el interés legal del dinero, en base al principio de supremacía del Derecho de la Unión Europea, es su eliminación (reducción al 0 %). De forma que el consumidor tiene derecho a las consecuencias jurídicas aplicables a su contrato de préstamo hipotecario, y así a la reducción al 0 %.

Con todo, aun cuando rechazáramos la tesis de que el consumidor ostente un derecho a la reducción al 0 %, lo cierto es que tal actuación por parte del banco no sería transparente al mantener la pervivencia de la cláusula de intereses moratorios en el contrato, cláusula que sería abusiva, pudiendo beneficiarse de ella en caso de impagos que no conlleven vencimiento anticipado y ejecución hipotecaria, y sólo acogerse a la renuncia parcial al dirigirse al juzgado para ejecutar la hipoteca.

En conclusión, consideramos que no puede el banco reducir los intereses moratorios al 12 % en la demanda de ejecución hipotecaria. Cuestión distinta es si podría el banco realizar tal renuncia fuera de todo contexto de una ejecución hipotecaria, previo

cualquier indicio de impago, pudiéndose beneficiar de tal reducción el consumidor en caso de demoras puntuales que no lleven pareja un procedimiento de ejecución hipotecaria. Entendemos que el banco sí podría llevar a cabo de forma transparente, por ejemplo, de una reducción masiva de intereses moratorios en las todas sus hipotecas, pues resultaría claro para consumidor y banco la cláusula de interés moratorio aplicable en todo caso, y permitiría al consumidor beneficiarse de una reducción que, de otra forma, sólo podría beneficiar a la entidad de crédito.