

## **EL JUZGADO DE ARRECIFE DECLARA NULO UN PRÉSTAMO HIPOTECARIO POR CONTENER INTERESES MORATORIOS USURARIOS<sup>1</sup>**

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

El Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Arrecife declaró, mediante auto dictado el 8 de abril de 2013 (JUR\2013\107857), la nulidad de un préstamo hipotecario y, con él, la nulidad de la hipoteca que lo garantizaba y del procedimiento ejecutivo hipotecario del que estaba conociendo. Esta declaración de nulidad se fundamenta en la estimación de que el tipo fijado para los intereses moratorios del préstamo hipotecario (el 19 %) es abusivo y usurario.

### **1. Los hechos enjuiciados y los fundamentos de la resolución**

Respecto a los hechos enjuiciados y condiciones del préstamo hipotecario, poco más se dice en la sentencia, no se aporta información respecto a los intereses remuneratorios, duración del préstamo, condiciones de vencimiento anticipado, etc. El Magistrado-Juez realiza una amplia exposición de recientes sentencias del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en virtud de las cuales motivará su decisión.

En primer lugar, cita la STS de 1 de julio de 2010 (RJ 2010\6554) para justificar la apreciación de oficio de la nulidad de los contratos que contengan cláusulas abusivas, en tanto en cuanto su fundamento jurídico cuarto reconoce que de conformidad con la doctrina del TJUE se impone al Juez nacional examinar de oficio la abusividad de las cláusulas, incluso de las no esenciales del contrato, como garantía de la efectividad de la protección otorgada a los consumidores en la Directiva 93/13/CEE. Así, apreciada la abusividad de cláusulas no esenciales del contrato, éste podrá ser declarado nulo en su totalidad si no puede subsistir sin aquellas cláusulas, o en la terminología del TRLGDCU art. 83.2, cuando las cláusulas subsistentes determinen una situación no equitativa en la posición de las partes que no pueda ser subsanada por el Juez.

En segundo lugar, se refiere a la reciente STS del 22 de febrero de 2013 (RJ 2013\1609) en relación a la declaración de nulidad de los préstamos que contengan intereses

---

<sup>1</sup> Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER 2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad (“Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo”), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera.

usurarios. Dicha sentencia, declara nulo por usurario un préstamo hipotecario que establecía un interés remuneratorio del 22 % anual, entre otras circunstancias<sup>2</sup>. Interesa de esta sentencia a la fundamentación del Juez de Arrecife que la calificación de un préstamo como usurario se impone a la facultad discrecional del órgano judicial (art. 319.3 LEC); que la Ley de represión de la usura no altera el principio de libertad de precios<sup>3</sup> sino que supone una sanción a un abuso inmoral, especialmente grave o reprochable; y finalmente, que la declaración de nulidad del préstamo conlleva la nulidad de la hipoteca que lo garantiza, como obligación accesoria del préstamo.

## 2. La resolución

Habiendo sido expuesta toda la doctrina jurisprudencial mencionada, el juzgador considera que el establecimiento de un tipo del 19 % para los intereses moratorios del préstamo hipotecario constituye un abuso inmoral, que no debe ser consentido por los Tribunales en la época de crisis en que nos encontramos. De esta forma, el juzgador lleva a cabo un alegato con motivación, permítaseme la expresión, más *moral* que jurídica. Entre los argumentos que soportan su decisión, se halla el sinsentido que, entiende, comporta el establecimiento de intereses moratorios como sanción en la actualidad, pues quien incumple sus obligaciones de pago en estos tiempos, no lo hace con culpa, sino ante coyunturas como la pérdida del empleo, reducción de salario, imposibilidad de acceso al mercado laboral, etc., todo lo cual considera imputable en gran medida a las entidades financieras. Continúa el Juez, “en los tiempos en que vivimos, no tiene ninguna justificación, salvo el afán de enriquecimiento de las entidades financieras, el establecimiento de intereses moratorios superiores, ni siquiera en un punto, a los intereses normales, dado que ninguna pena o sanción se puede imponer a quien ninguna culpa tiene por no poder atender a un préstamo hipotecario” (*sic*).

Por todo ello, decreta la nulidad del préstamo hipotecario por ser el interés moratorio usurario, consecuentemente, de la hipoteca que lo garantiza, y del procedimiento hipotecario. Además, se insta al Secretario Judicial a trasladar a este juzgador todos los procedimientos de ejecución hipotecaria en tramitación, para que resuelva sobre su posible nulidad.

---

<sup>2</sup> Cfr. Nota Jurisprudencial CESCO “¿Siguen habiendo o no préstamos nulos por usurarios?” <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/notasJurisprudencia/jurisprudencia/34.pdf>

<sup>3</sup> No aprecia el Juez de Arrecife que este argumento se debe a que los intereses a los que se refiere la Ley de represión de la usura son los intereses remuneratorios, que constituyen el precio de servicio, esto es, el préstamo pecuniario. Nótese, además, que los intereses que considera el TS son unos intereses remuneratorios del 22 %, en comparación con los intereses moratorios (penalizadores por incumplimiento) del 19 % del auto que nos ocupa, la diferencia entre los casos es llamativa.

### 3. Conclusiones

A pesar de la loabilísima intención del juzgador, y de los altísimos valores defendidos en su resolución -respecto a los cuales nada puedo objetar-, el art. 208.2 LEC impone la motivación de los autos. Y, si bien el juzgador cita extensamente varias sentencias, lo cierto es que su argumentación final no se realiza sobre la base de argumentos jurídicos. Situación que se agrava, toda vez que decreta la nulidad del préstamo por considerar sus intereses moratorios usurarios –no por abusivos<sup>4</sup>-, de conformidad con los arts. 1 y 3 de la Ley de 23 de julio de 1908, de Represión de la Usura, Ley que no resulta de aplicación a los intereses moratorios, sino a los intereses remuneratorios del préstamo (al precio del préstamo)<sup>5</sup>. De forma que, para seguir la estrategia de nulidad por ser usurario el préstamo debería haber alegado el tipo fijado para los intereses remuneratorios, que no son mencionados en el auto. Más aún, con la declaración de nulidad del préstamo no parece alcanzarse la solución más favorable al deudor – intención patente del juzgador-, pues se le obliga a restablecer, a la mayor brevedad posible, la totalidad de la cantidad prestada sin intereses –cantidad que difícilmente tendrá en su poder el deudor-. Podría haber resultado más beneficioso para el deudor la declaración de abusividad de los intereses moratorios y proceder a su inaplicación, lo que en conjunción con una eventual declaración de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado, podría haber reducido la deuda del demandado a las cuotas impagadas exclusivamente.

---

<sup>4</sup> Lo cual conllevaría otra consecuencia, a saber, la inaplicación de la cláusula declarada abusiva, pero no la nulidad del préstamo por poder subsistir éste sin aquella cláusula no esencial.

<sup>5</sup> Cfr. LYCZKOWSKA, KAROLINA: *Los intereses en los contratos de préstamo y las normas que rigen su licitud*. Revista Cesco de Derecho de Consumo. Nº 5. Este artículo contiene una cristalina exposición de las normas aplicables a los intereses remuneratorios y moratorios.

<http://cesco.revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/261/226>