

**NO ES UNA SITUACIÓN ANGUSTIOSA EL HECHO DE QUE EL
PRESTATARIO HAYA RECURRIDO PREVIAMENTE SIN ÉXITO A OTRAS
ENTIDADES FINANCIERAS**

Karolina Lyczkowska
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

En la STS de 18 junio 2012 (JUR 2012/319988) el Tribunal Supremo decide sobre la licitud de la cláusula de interés remuneratorio fijado en 20,5 %. Dado que no se ha probado que la parte afectada reúna la condición de consumidor, el TS no aplica el RDLeg 1/2007 y rechaza la posible abusividad de la cláusula. No obstante, el Alto Tribunal entra a enjuiciar la validez del interés mencionado a la luz de la Ley de Represión de la Usura de 1908.

La sentencia afirma que no se trata de un interés notablemente superior al normal del dinero, ni desproporcionado con las circunstancias del caso. A estos efectos, se subraya que el interés remuneratorio de 20,5% no excedía del que venían exigiendo otras entidades crediticias en estas fechas y que la jurisprudencia existente del TS ha considerado válidos los intereses fijados en la horquilla entre 21,55% hasta 24%.

Con todo, aunque el interés pactado fuese elevado, este hecho por sí solo no podría determinar el carácter usurario del préstamo ya que la LRU exige que además resulte manifiestamente desproporcionado con las circunstancias patrimoniales y económicas del caso. A estos efectos, los demandantes indican la existencia de una hipoteca, alegando que ésta constituía una garantía suficiente del cumplimiento de la obligación y por tanto, el interés cobrado era desproporcionado. No obstante, la sentencia comentada señala que existían otras cargas anteriores sobre el bien hipotecado que aumentaban el riesgo de la operación. Para el TS, un importante factor a tener en cuenta es también el valor del bien hipotecado, ya que en su sentencia de 7 de mayo 2002 (RJ 2002/4045) declaró usurario un interés de 29 %, teniendo en cuenta que se había pactado una

garantía hipotecaria sobre un inmueble de valor muy superior a la cantidad prestada. Dado que no es el caso de los autos, se declara que el interés no es desproporcionado en relación con las circunstancias del caso.

En cuanto a la situación angustiosa del demandante que alega que el préstamo se había concertado para cubrir deudas anteriores cuyos impagos resultaron en el embargo de la vivienda, el TS afirma que la existencia de los embargos preventivos no es suficiente para acreditar la situación angustiosa del prestatario. Además, el hecho de que el demandante recurriera previamente sin éxito a otras entidades de financiación revela que el crédito implicaba un considerable riesgo para el prestamista, lo que justificaba que cobrase el interés pactado al acceder a correr dicho riesgo. En esta solución el TS sigue una línea parecida a la que expuso en su sentencia de 23 noviembre 2009 (RJ 2010/140), en la que se trataba de una operación de refinanciación del préstamo, lo cual a juicio del TS conllevaba que el acreedor en vez de aprovecharse de la situación del deudor, pretendía paliarla.