

Intereses de demora

Los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual dejan de ser libres tras la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (artículo 3 y disposición transitoria segunda), quedando limitados a tres veces el tipo de interés legal del dinero y pudiendo devengarse solo sobre el principal pendiente de pago; con respecto al momento desde el que el indicado límite máximo será aplicable, se contempla que lo sea, con carácter general, tras la entrada en vigor de la citada ley, si bien se prevé también su aplicación retroactiva para los intereses de demora previstos en los préstamos con garantía de hipoteca sobre vivienda habitual, constituidos antes de la entrada en vigor de la ley, que se devenguen con posterioridad a aquella, así como a los que, habiéndose devengado en dicha fecha, no hubieran sido satisfechos.

Resulta de interés en este punto la argumentación expuesta por el Tribunal Supremo en su ya citada Sentencia n.º 705/2015, de 23 de diciembre, resolución en la cual, tras ratificar la declaración del carácter abusivo de la cláusula por la que se fijaban los intereses moratorios de un préstamo de este género en un 19 %, vino a aplicar un criterio análogo al establecido para los préstamos personales y estimó que, al declararse la nulidad de la mencionada estipulación, tal declaración afectará al exceso respecto del interés remuneratorio pactado, en vez de dar lugar a la aplicación de forma supletoria del indicado límite del triple del interés legal prescrito por la referida reforma legislativa.

Por otra parte, la sentencia del Tribunal Supremo n.º 364/2016, de 3 de junio, ha hecho extensiva su doctrina jurisprudencial sentada en las sentencias de fechas 22 de abril de 2015 y 18 de febrero de 2016, relativas a préstamos sin garantía real, a todo tipo de préstamos con consumidores, incluidos los préstamos o créditos hipotecarios, considerando abusivo un tipo de interés de demora que exceda en más de dos puntos el tipo de interés contractual pactado.

Finalmente, ha de señalarse que se encuentra pendiente de resolución la cuestión prejudicial para unificación de doctrina planteada el 22 de febrero de 2017 por nuestro Tribunal Supremo ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre los concretos efectos de la declaración del carácter abusivo y nulidad de este género de estipulaciones.

Mediante la sentencia n.º 265/2015, de 22 de abril, el Tribunal Supremo fijó como doctrina jurisprudencial la declaración del carácter abusivo de aquel interés de demora que suponga un incremento de más de dos puntos porcentuales respecto del interés remuneratorio pactado en préstamos sin garantía real concertados con consumidores, al considerar que dicho incremento, previsto en el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la fijación del interés de mora procesal, es el criterio legal más idóneo para indemnizar de un modo proporcionado los daños que sufre el acreedor por el retraso del deudor en el cumplimiento de su obligación de pago.

Consecuentemente, el Alto Tribunal estima que dicha cláusula debe tenerse por no puesta, sin que quepa moderarla, de forma tal que la deuda continuará devengando intereses ordinarios según el tipo de interés remuneratorio fijado en la póliza de préstamo.

Este DCMR ha tenido ocasión de pronunciarse al respecto al resolver el expediente R-201514012, instruido a resultas de la denuncia de un cliente que, invocando dicha jurisprudencia, reputaba abusivo el interés de demora del 18,75 % pactado en su contrato de préstamo.

En el informe emitido, aunque se insistía en que la competencia para declarar el carácter abusivo de las cláusulas contractuales radica en los órganos jurisdiccionales, se concluyó que no se puede considerar una buena práctica bancaria el mantener, con posterioridad al 22 de abril de 2015, la aplicación de una cláusula sobre intereses de demora en términos semejantes sin tener en cuenta la citada doctrina jurisprudencial, dando lugar a un pronunciamiento contrario por nuestra parte.