

Sobre qué ha de entenderse por la expresión “capital pendiente del préstamo” (artículo 4 RD-ley 6/2012); y si el término capital, comprende exclusivamente el capital principal pendiente del préstamo o, por el contrario, incluye el capital principal más los intereses devengados y no pagados.

Para interpretar el término “capital pendiente del mismo” (artículo 4), es necesario recurrir, en primer lugar, al argumento literal, por el cual las palabras contenidas en una norma deben ser entendidas de acuerdo con el sentido que les es propio, tal y como se deriva del artículo 3.1 del Código Civil.

Así, si bien en ocasiones se puede entender por capital el conjunto del patrimonio o de la riqueza de una persona, en el ámbito general del derecho mercantil y civil, y en el particular de la contratación de préstamos, el término “capital” se entiende comúnmente como la cuantía principal que ha sido transferida, con exclusión de los intereses que puede producir dicho capital.

Esta oposición entre capital e intereses es clara, por ejemplo, en los artículos 1173, 1604, 1756 y 1868 del Código Civil. Lo mismo ocurre con el Código de Comercio que, sin perjuicio de que también utilice el término capital para designar las aportaciones que un socio hace una compañía, con carácter general opone los términos “capital” e “intereses”, en cuanto se refiere a pagos que deban producirse en el ámbito de las relaciones contractuales (artículos 264, 318, 319, 548 y 726).

Por otro lado, otras normas que regulan los préstamos hipotecarios, también han establecido una clara distinción entre “capital” e “intereses”. En particular, la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, señala que “en la descripción de la clase de préstamo se indicará claramente de qué forma se reembolsarán el capital y los intereses durante la vigencia del préstamo (esto es, reembolsos constantes, crecientes o decrecientes).”

De la misma manera, la Guía de Préstamos Hipotecarios de la Asociación Hipotecaria Española, al referirse a los diferentes tipos de cuotas que se pueden dar en los préstamos hipotecarios, distingue con total claridad entre el capital que se amortiza y los intereses correspondientes.

Bastan estos ejemplos para mostrar que el término capital tiene un significado muy preciso en el ámbito de la contratación civil y mercantil, que reiteradamente lo opone al concepto de intereses.

Con estos antecedentes, si el Gobierno, al aprobar el Real Decreto-ley que analizamos, hubiera querido que el cálculo de los intereses moratorios se hiciese añadiendo a los intereses remuneratorios pactados, un 2,5 por cien sobre el capital pendiente del préstamo más los intereses que éste hubiera devengado, es preciso que así lo hubiera dicho expresamente.

Más aún cuando, a lo largo de la norma, el Real Decreto-ley utiliza el término “capital” con el sentido habitual que lo opone a intereses. Por ejemplo, cuando se refiere a la carencia en la amortización del capital durante cuatro años, como una de las medidas que se pueden adoptar para aliviar la situación del deudor en dificultades. Es obvio que por carencia en la amortización del capital, debe entenderse un período en que el deudor sólo paga intereses y no amortiza capital. Por lo tanto, el término “capital” se entiende sin comprender los intereses.

Del mismo modo, si el legislador hubiese querido que por “capital” se entendiese lo que hubiesen pactado las partes, así lo habría dicho; en la misma manera que en el propio

párrafo se remite a lo pactado por las partes, a la hora de determinar los intereses remuneratorios.

Por todas estas razones, en ausencia de esta referencia expresa, el término “capital” debe ser entendido con exclusión de los intereses que se hubieran generado.

Tampoco una interpretación teleológica, que atienda al espíritu y la finalidad de la norma, posible de acuerdo con el artículo 3.1 del Código Civil, avala una interpretación extensiva del término “capital” que incluya los intereses devengados, sino todo lo contrario.

Hay que tener en cuenta que el Real Decreto-ley 6/2012 tiene como objetivo aliviar la situación de aquellos deudores que padecen extraordinarias dificultades para atender el pago de los préstamos o créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria; de forma que esta norma pretende dar solución, utilizando la expresiva terminología de su Exposición de Motivos, a la *dramática realidad* en la que se encuentran inmersas muchas familias.

Por lo tanto, si con carácter general no parece apropiado quebrar el sentido habitual del término “capital” para incluir en él los intereses devengados, menos justificación existe para ello, cuando esta interpretación conduciría a colocar al deudor hipotecario en una situación más gravosa, dado que el artículo que interpretamos forma parte de una norma que tiene por objeto, precisamente, dar al deudor protección en una situación de dificultad.

Por otro lado, aún en el caso de que las partes, de acuerdo con el artículo 317 del Código de Comercio, hayan optado por capitalizar los intereses líquidos y no satisfechos, tampoco se puede considerar que el término “capital” deba comprender los intereses.

Esto es así porque el cálculo de los intereses moratorios debe realizarse, de manera obligatoria, en los estrictos términos que ha previsto el artículo 4 del RD-ley sin que este cálculo tenga que verse de ninguna manera condicionado por pacto alguno de las partes.

Hay que entender que, si las partes se acogen al artículo 317 del Código de Comercio, lo que hacen es, simple y llanamente, acordar de qué manera quieren que se calculen los intereses moratorios en su relación contractual, pues al fin y al cabo están pactando cómo capitalizar intereses “no satisfechos”.

Pero el sentido del artículo 4 del RD-ley, cuando dice que “*el interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia será (...)*”, es que ya no importa lo que hayan pactado las partes para calcular los intereses moratorios, pues la regla para realizar este cálculo del interés moratorio será la prevista en dicho artículo. Es decir, es una norma imperativa que se impone a lo pactado por las partes.

No tendría sentido que, por un lado, el RD-ley impusiese una norma de cálculo de los intereses moratorios con carácter preceptivo; y, por otro lado, tuviese que adaptar esa norma de cálculo a la terminología, definiciones y disposiciones sobre intereses moratorios, acordadas por las partes.

Por las razones expuestas la Comisión considera que el término “capital” utilizado en el artículo 4 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, no puede comprender los intereses que aquel haya generado.