

**El carácter abusivo de la cláusula de los intereses de demora en los procedimientos de ejecución forzosa.** En los distintos títulos que se ejecutan en los procedimientos de ejecución forzosa, tanto ejecución ordinaria como ejecución hipotecaria (escrituras de préstamo hipotecario, escrituras de crédito hipotecario, pólizas de préstamo, etc.) se establece una cláusula por la cual el contratante ha de pagar un interés de demora, normalmente más elevado que el interés ordinario, para el caso de retraso o incumplimiento de sus obligaciones.

Según Sentencias de Tribunal Supremo de 2 de octubre de 2001 y de 4 de junio de 2009, los intereses de demora no ostentarían naturaleza jurídica de intereses reales, sino que se clasifican como sanción o pena cuya finalidad es indemnizar los perjuicios causados por el retraso del deudor en el cumplimiento de sus obligaciones, lo que supone que no se puede analizar si exceden o no del interés normal del dinero, ni cabe configurarlos como leoninos o usurarios, ni encuadrarlos en la ley de la Usura de 23 Julio de 1908.

El art. 557.1 7º LEC para los procedimientos de ejecución forzosa en general prevé como causa de oposición a la ejecución despachada a instancias del acreedor que "el título contenga cláusulas abusivas", y el art. y el art. 695.1 4º LEC para los procedimientos de ejecución hipotecaria en particular, contempla como causa de oposición "el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible".

Toda la legislación y normativa sobre abusividad de las cláusulas en los contratos, así como la Jurisprudencia sobre la misma materia, tanto nacional como europea, están dictadas, única y exclusivamente en tutela de los consumidores, como sector digno de especial protección, dada su posición de desigualdad con el profesional con el que contrata, definiendo el consumidor el art. 3 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que

se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias: "A efectos de esta norma y sin perjuicio de lo dispuesto expresamente en sus libros tercero y cuarto, son consumidores o usuarios las personas físicas o jurídicas que actúan en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional"; en similares términos lo definen el art. 2 de la Ley 16/2011, de 24 de junio, de Contratos de Crédito al Consumo, así como el art. 2.b de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

La imposición de cláusulas en contratos celebrados entre profesionales y consumidores no comporta 'per se' su ilicitud, conforme al artículo 82.1 del Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios se consideran cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y las prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.

Para apreciar el carácter abusivo de una cláusula se ha ponderar la naturaleza de los bienes o servicios objeto del contrato, considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, así como las demás cláusulas del mismo o de otro del que dependa (art. 4.1 de la directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores y el artículo 82.3 del Real Decreto legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios).

El actual artículo 114 de la Ley Hipotecaria que viene a limitar el tipo máximo de los intereses de demora a tres veces el interés legal del dinero, es aplicable,

única y exclusivamente, a los préstamos o créditos para la adquisición de la vivienda habitual, y conforme a la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 1/2013, , " dicha limitación será de aplicación a 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 la misma, así como a los que habiéndose devengado en dicha fecha no hubieran sido satisfechos.

En los procedimientos de ejecución o venta extrajudicial iniciados y no concluidos a la entrada en vigor de esta Ley, y en los que se haya fijado ya la cantidad por la que se solicita que se despache ejecución o la venta extrajudicial, el Letrado de la Administración de Justicia o el Notario dará al ejecutante un plazo de 10 días para que recalcule aquella cantidad conforme a lo dispuesto en el apartado anterior.»

Ello no obstante, la Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo 364/2016 de 3 de junio de 2016, en cuanto a los interés de demora, estableció la doctrina de que son abusivos los intereses de demora que superen en dos puntos el interés ordinario, sustituyendo la cláusula declarada nula de interés de demora por el interés remuneratorio estipulado, al decir que: "En este momento, si partimos de presupuesto condicionante de que el límite legal previsto en el art. 114.3 LH para los intereses de demora en préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de vivienda no sirve de criterio para el control de la abusividad, y advertimos la conveniencia por seguridad jurídica, de establecer un criterio objetivo, no encontramos razones para separarnos del adoptado en la sentencia de 265/ 2015 de 22 de abril, para los préstamos personales. Si bien para justificar el diferencial de dos puntos respecto de interés remuneratorio habitualmente mucho mas elevado, en atención a la ausencia de garantía real, esta diferencia no justifica que variemos de criterio en el caso de préstamo hipotecario. Y de hecho aunque referido a los efectos derivados de la nulidad

de la cláusula de intereses de demora ya advertíamos en las sentencias 705/2015 de 23 de diciembre y 79/2016 de 18 de febrero, que "resultaría paradójico "cuando no motivo de agravio que para los préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual se les aplicara un interés moratorio de carácter legal sumamente alto en relación con el interés remuneratorio usual"

Procedimientos de ejecución forzosa en los que el ejecutado es una sociedad mercantil o un profesional

Como se ha expuesto, la legislación sobre protección al consumidor en relación a las cláusulas abusivas, en tanto restrictiva de principios fundamentales como el principio de autonomía de la voluntad, y dictada única y exclusivamente en tutela de un sector, los consumidores, merecedor de una especial protección, resulta claramente inaplicable, directa o analógica a las operaciones de contratadas por las personas jurídicas o profesionales en el ámbito de su actividad empresarial, contratación negociada en un evidente plano de igualdad superior que en el ámbito de la contratación con consumidores.

En el caso de profesionales se debe tener en cuenta que los intereses de demora vienen a constituir una cláusula penal típica, accesoria al contrato de préstamo, crédito, etc., tratándose de pactos con finalidad disuasoria del incumplimiento y, a la vez, liquidación anticipada de los daños y perjuicios, en principio legítima y eficaz (art. 1152 del Código Civil), y que la finalidad de lucro de la operación para la contratante, directamente encaminada a su actividad empresarial, hace perfectamente equilibrado el tipo que se pacte entre las partes, sin que esté sujeto a los límites de las operaciones al consumo.



Alfredogarcialopez  
ABOGADOS







Alfredogarcialopez  
ABOGADOS



ABOGADOS