

**TRIBUNAL SUPREMO  
SALA CIVIL  
GABINETE TÉCNICO**

**Recurso de Casación nº 2499/2014**

**Préstamo hipotecario destinado para la adquisición de una vivienda habitual y posterior ampliación para otros usos. Aplicación de normativa protectora de consumidores. Intereses de demora abusivos. Sentencia de Pleno estimando.**

El pleno de la Sala Primera del Tribunal ha resuelto un recurso de casación dimanante de un procedimiento en el que se instaba la nulidad de la cláusula de un contrato de préstamo hipotecario concertado en el año 2004, que fija un interés de demora del 19%. El crédito hipotecario inicial fue destinado a la adquisición de vivienda habitual y, posteriormente, en el año 2005, fue ampliado a otra finalidad, propia del tráfico mercantil o del uso personal.

La sentencia de la que es ponente el magistrado Ignacio Sancho Gargallo, considera que el hecho de que el préstamo hipotecario inicial, en el que se incluye la cláusula controvertida, fuera destinado a la adquisición de una vivienda habitual y posterior ampliación para otras finalidades, no impide que se pueda aplicar la normativa sobre protección de consumidores, dado que no puede afirmarse que el referido préstamo esté destinado a la actividad empresarial del demandante, ahora recurrente.

Asimismo, señala que estamos ante una cláusula predispuesta que no ha sido negociada individualmente y por tanto sujeta al control de contenido de abusividad. Para realizar ese control tiene en cuenta la doctrina del TJUE, según la cual, el límite legal previsto en el art. 114.3 LH no puede servir de parámetro para determinar la ausencia del carácter abusivo de una cláusula. Considera que procede extender el criterio establecido en la sentencia 265/2015, de 22 de abril, para los intereses de demora en préstamos personales, a los intereses de demora de préstamos hipotecarios y, por tanto, fija el límite de abusividad en dos puntos por encima del interés remuneratorio pactado. Por esta razón, declara el carácter abusivo de la cláusula que fija los intereses de demora del préstamo hipotecario en el 19%.

Finalmente, el pleno de la sala considera que la consecuencia de la declaración de abusividad de la referida cláusula es su eliminación total. Sin que ello suponga la supresión del interés remuneratorio, cuya cláusula no estaba viciada por abusividad y seguía cumpliendo la función de retribuir la disposición del dinero por parte del prestatario hasta su devolución. Por ello, la liquidación de intereses debe haberse realizado conforme al interés remuneratorio pactado, vigente en el momento del devengo.

Gabinete técnico civil  
Junio de 2016.