SENTENCIA · TRIBUNAL SUPREMO. SALA DE LO CIVIL

STS 2155/2026

18 de mayo de 2026 · ECLI:ES:TS:2026:2155

ÓRGANO	Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
SEDE	Madrid
SECCIÓN	1
FECHA	18/05/2026
Nº DE RESOLUCIÓN	754/2026
Nº DE RECURSO	3049/2023
PROCEDIMIENTO	Recurso de casación
PONENTE	Rafael Sarazá Jimena
TIPO DE RESOLUCIÓN	Sentencia
ROJ	STS 2155/2026
ECLI	ECLI:ES:TS:2026:2155
ID CENDOJ	28079110012026100728

EN TRES LÍNEAS · COMENTARIO DE NOBROWN

- Cuando presta una empresa no bancaria sujeta a la Ley 2/2009, el interés normal del dinero se mide con los tipos de ese mercado alternativo, no con las estadísticas de las entidades de crédito.
- Con ese canon, una TAE del 18,21 % en una operación empresarial no es notablemente superior al normal del dinero, y la Sala rechaza la nulidad por usura.
- La cancelación del préstamo no impide ejercitar la acción de nulidad por usura, que es imprescriptible; la acción de restitución, en cambio, sí prescribe.

PÁGINA EN NOBROWN nobrown.com/jurisprudencia/sts-2155-2026

TEXTO OFICIAL CENDOJ (www.poderjudicial.es/search) · Roj STS 2155/2026

MARCAS DE NOBROWN
Resaltado: énfasis de Nobrown en pasajes clave.
Recuadro azul: enlace añadido por Nobrown (artículo o resolución citada).

Esta edición reproduce íntegro y sin alteración el PDF oficial publicado por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ) del Consejo General del Poder Judicial, con sus logotipos y marcadores. Sólo se han añadido esta portada y, sobre las páginas originales, anotaciones de resaltado y de enlace, todas firmadas por Nobrown, que pueden ocultarse en cualquier lector de PDF. Ante cualquier diferencia prevalece el texto oficial. Fuente: CENDOJ (CGPJ). Fecha de la resolución: 18 de mayo de 2026.

Roj: **STS 2155/2026** - **ECLI:ES:TS:2026:2155**

Id Cendoj: **28079110012026100728**
Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**
Sede: **Madrid**
Sección: **1**
Fecha: **18/05/2026**
Nº de Recurso: **3049/2023**
Nº de Resolución: **754/2026**
Procedimiento: **Recurso de casación**
Ponente: **RAFAEL SARAZÁ JIMENA**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Madrid, núm. 9, 19-10-2021 (proc. 850/2018),**
SAP M 2204/2023,
ATS 10403/2025,
STS 2155/2026

T R I B U N A L S U P R E M O

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 754/2026

Fecha de sentencia: 18/05/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 3049/2023

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 13/05/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. Rafael Sarazá Jimena

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid, Sección 12.ª

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

Sentencia de señalamiento adicional

Transcrito por: MC/ACS

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 3049/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. Rafael Sarazá Jimena

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 754/2026

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo, presidente

D. Rafael Sarazá Jimena

FONDO DOCUMENTAL

D. Pedro José Vela Torres

En Madrid, a 18 de mayo de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación respecto de la sentencia 88/2023, de 1 de marzo, dictada en grado de apelación por la Sección 12.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 850/2018 del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Madrid, sobre nulidad por usura de préstamo hipotecario en que la prestamista no es una entidad de crédito.

Es parte recurrente TQ Eurocredit-BCN S.L., representada por la procuradora D.ª Paloma Briones Torralba y bajo la dirección letrada de D. Manuel Montesinos Costa.

Es parte recurrida Alberta Jardines S.L., sucedida por D. Artemio , representado por el procurador D. Ignacio Gómez Gallegos y bajo la dirección letrada de D. Ignacio Pérez-Santander Caballero.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Rafael Sarazá Jimena.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia.*

La representación procesal de D. Alberta Jardines S.L., interpuso demanda de juicio ordinario contra TQ Eurocredit-BCN S.L., que fue repartida al Juzgado de Primera Instancia número 9 de Madrid y que finalizó por sentencia núm. 309/2021, de 19 de octubre, que desestimó la demanda interpuesta, absolviendo a la demandada de las pretensiones de nulidad de los préstamos hipotecarios firmados entre las partes en fecha 7 de marzo de 2014 y 9 de mayo de 2014, así como de las pretensiones condenatorias solicitadas por la actora, con expresa imposición de costas a esta última.

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia.*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Alberta Jardines S.L. La representación de TQ Eurocredit-BCN S.L., se opuso al recurso.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la Sección 12.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 158/2022, y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia 88/2023, de 1 de marzo, que estimó el recurso interpuesto, revocó la sentencia recurrida y estimó la demanda formulada, declaró la nulidad, por usurarios, de los contratos de préstamo hipotecario suscritos entre las partes con fechas 7 de marzo de 204 y 9 de mayo de 2014, condenó a la parte demandada a abonar a la actora el importe de 305.181,91 euros, más los intereses devengados desde el pago, con imposición de las costas de primera instancia a la parte demandada, sin imposición de las costas de la apelación.

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso de casación.*

1.-La representación de TQ Eurocredit-BCN S.L., ha interpuesto un recurso extraordinario por infracción procesal y un recurso de casación.

El motivo único del recurso extraordinario por infracción procesal fue:

«Primero.- Art. 469.1.3º LEC. Se ha estimado el recurso de apelación por la sentencia que se recurre- 469.2 LEC- sin haber resuelto lo relativo a la falta de legitimación activa y pasiva alegada por mi mandante con causa en una no impugnación de la fundamentación de la sentencia de instancia, no se ha conocido la prescripción extintiva alegada, ni tampoco del retraso desleal en el ejercicio de las acciones contraviniendo doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre la congruencia omisiva en la apelación».

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero.- Infracción art. 3 LRU y su interpretación por el Tribunal Supremo. Imposibilidad de instar acción de nulidad por usura en contratos consumados conforme art. 3 LRU en relación con tal doctrina».

«Segundo.- Infracción art. 121-21.a CC. Prescripción trienal de los intereses ordinarios en relación al art. 9.3 CE relativo a la seguridad jurídica».

«Tercero.- Infracción art. 3.1 LRU y doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo en relación al "interés normal del dinero". El Tribunal no ha aplicado al interés de los contratos- 18,21% TAE- un baremo o criterio relativo al interés normal del dinero de la categoría de la operación crediticia cuestionada».

«Cuarto.- Infracción art. 7.2 CC y doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo en relación al retraso desleal en el ejercicio de la acción -verwirkung-».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, por auto de 10 de septiembre de 2024 se aprobó la sucesión procesal de Alberta Jardines S.L., en favor de D. Artemio y se dictó auto de fecha 12 de noviembre de 2022, que admitió los recursos interpuestos y acordó dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición.

3.-La parte recurrida se opuso a los recursos.

4.-Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 13 de mayo de 2026 en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Resumen de antecedentes del caso*

1.-Son hechos expresamente declarados probados en la sentencia recurrida y que resultan aquí de interés, los siguientes:

«A) La actora tenía en el año 2014 una deuda con BANKIA en relación a impago de préstamo hipotecario figurando una liquidación a fecha 20-10-14 en la suma de 1.035.275,97 €.

»B) Un procedimiento cambiario 288/14 seguido a instancia de Grupo Senegal Parques 21 SL que se tramitaba en el Juzgado de Primera Instancia Nº 37 de Madrid por ejecución de pagaré con una reclamación de 250.000 € de principal.

»C) Figuraban deudas tributarias con Hacienda por IVA de ejercicios 2011, 2012 y 2013.

»D) Constan correos electrónicos para negociar con Bankia por parte de la entidad actora para liquidar deudas durante el año 2014, exigiéndose por parte de Bankia que se pusieran al día no sólo con la entidad actora sino también con Lalait, perteneciente al grupo de empresas.

»E) Constan igualmente correos de la parte actora con la aquí demandada con la que habían negociado préstamo para saldar las deudas antes referidas y emprender negocio de apartamentos turísticos, indicando que la demandada había suscrito una oferta vinculante pero que en marzo de 2014 tuvieron que ajustar porque a última hora les falló un inversor; en otro correo se indica que no se aceptó " por no tener capacidad de retorno, a nuestro entender".

»F) Se aporta oferta vinculante entre los aquí litigantes indicando como fecha de firma en Notaría el 4-3-14 o 5-3-14 por un total de 2.225.000 € a un interés anual del 15 %, TAE 18' 21%; intereses de demora 12% y comisión cancelación 2%. Se hace referencia a préstamo mercantil con garantía hipotecaria de la finca registral NUM000 aunque no aparece firmada por las partes.

»G) Se aporta nueva oferta vinculante, firmada por las partes, sobre el mismo inmueble y con iguales condiciones de interés anual, TAE, interés de demora y comisiones por un total de 1.086.000 € con garantía hipotecaria sobre la misma finca; en el anexo a dicha oferta se indica la cantidad que se transfiere a Lalait; a Bankia para regularizar pagos y transferencia para la adquisición de mobiliario para los apartamentos turísticos; más los gastos por notaría, registro, AJD, gestoría y comisión de apertura y seguro. Igualmente oferta vinculante por un total de 154.000 € con iguales condiciones de intereses y TAE y comisiones y sobre la misma finca como garantía hipotecaria. En fecha 7-3-14 actora y demandada firman acuerdo por el que va a otorgar préstamo de 1.086.000 € renunciando a la oferta vinculante del día 11 de febrero para el préstamo de 2.225.000€ aceptando únicamente la oferta de este nuevo préstamo y no teniendo nada más que reclamar en relación a la de 11-2-14.

»H) Se suscribe escritura de préstamo mercantil con garantía hipotecaria respecto del primer importe en escritura de fecha 7-3-14 y otra en relación a la segunda oferta en fecha 9-5-14.

»I) Consta pago y cancelación de hipoteca por la mercantil actora en fecha 18-12-14».

2.-Alberta Jardines S.A., interpuso una demanda contra TQ Eurocredit-BCN S.L., solicitando la declaración de nulidad de los dos préstamos hipotecarios suscritos por las partes el 7 de marzo de 2014 y el 9 de mayo de 2014, por usurarios, y, subsidiariamente, por vicio del consentimiento.

3.-Al contestar, la entidad demandada opuso, entre otros argumentos, la falta de legitimación activa y pasiva, la consumación del contrato, la prescripción de la acción y, en cuanto al fondo, negó los hechos constitutivos de la pretensión actora.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

4.-El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda interpuesta, con imposición de costas a la parte demandante. En síntesis, tras declarar, entre otros, los hechos probados a que hemos hecho referencia: rechazó la falta de legitimación activa y pasiva opuestas por la demandada; rechazó la acción principal articulada porque "la actora no puede acogerse a la protección de un mero consumidor, se trata de persona jurídica cuyo administrador conoce el contenido y alcance de la Ley de la usura, y la oferta vinculante inicial y la después firmada contienen el mimo tipo de interés anual, la TAE es común así como los intereses de demora y las comisiones, aunque evidentemente el tiempo de devolución del préstamo varíe notablemente; y, asimismo, se rechazó la acción subsidiaria con base, en definitiva, en el conocimiento del contenido de los contratos suscritos.

5.-La parte demandante apeló la sentencia. La Audiencia Provincial estimó el recurso interpuesto, revocó la sentencia recurrida y estimó la demanda formulada, declaró la nulidad, por usurarios, de los contratos de préstamo hipotecario suscritos entre las partes con fechas 7 de marzo de 204 y 9 de mayo de 2014, condenó a la parte demandada a abonar a la actora el importe de 305.181,91 euros, más los intereses devengados desde el pago, con imposición de las costas de primera instancia a la parte demandada, sin imposición de las costas de la apelación.

Como "cuestiones previas", la sentencia de la Audiencia hizo las siguientes consideraciones:

«1º.- Constituye doctrina jurisprudencial que "No existe fundamento legal para afirmar que la consumación de un contrato impide el ejercicio de la acción de nulidad. Es más, el artículo 1301 del Código Civil fija la consumación del contrato como término inicial del plazo para ejercitar la acción de nulidad por error, dolo o falsedad de la causa [...] Otro tanto ocurre con la extinción del contrato. Si la acción ejercitada por los recurrentes hubiera ido dirigida exclusivamente a que se declarara la nulidad del contrato o de una cláusula, sin formularse una petición restitutoria, podría cuestionarse que exista un interés legítimo en obtener un pronunciamiento meramente declarativo en un contrato ya extinguido. Pero en el caso objeto del recurso, la finalidad de la demanda interpuesta por los hoy recurrentes fue obtener la restitución de lo indebidamente cobrado por la entidad financiera [...] Los prestatarios tienen un interés legítimo en obtener la restitución de lo que pagaron en aplicación de una cláusula que consideran nula de pleno derecho por ser abusiva" [STS 662/2019, de 12 de diciembre (Roj: STS 3911/2019, recurso 2017/2017) de Pleno y 393/2021, de 8 de junio (Roj: STS 2294/2021 , recurso 1341/201)].

»2º.- A la vista de lo actuado resulta evidente que no podía ser atendida en ningún caso la acción de anulabilidad por concurrencia de vicio en el consentimiento, dado el perfil del administrador de la entidad actora, puesto que, efectivamente, carece de la cualidad de mero consumidor al ser un reconocido jurista, en materia de derecho civil, a quien no le es ajeno ni desconocida la contratación de este tipo de productos, con supuestos intereses leoninos o usurarios. Siendo que, además, las operaciones se destinaban a la financiación empresarial en el desarrollo de su objeto social y a su actividad económica, con objeto de obtener refinanciación para pago de las deudas de la empresa, como se pone de relieve con toda claridad en la propia demanda, lo que excluye la apreciación de vicios en la prestación del consentimiento, siendo plenamente consciente el administrador de lo que estaba contratando, y de sus consecuencias.

»3º.- La sentencia de instancia ya entró a resolver sobre las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva opuestas por la parte demandada, sin que la parte demandada haya impugnado dicho pronunciamiento, consistiendo, por tanto la sentencia, y sin que en esta alzada se aprecien razones para volver a examinar de oficio tales cuestiones, por mostrar nuestra conformidad con lo resuelto».

Como 4.ª consideración previa, consideró acreditados los hechos a que hemos hecho referencia y, a continuación, consideró que se había infringido la Ley 23/1908, de Represión de la Usura, por ser de aplicación tanto a consumidores como a empresarios (fundamento de derecho 3.º) y en el fundamento de derecho 4.º declaró:

«No tiene sustento la alegación de la parte demandada en orden a considerar que al tratarse de una entidad de financiación privada no se ve afectada por dichas estadísticas, estando regulada por la Ley 2/2009, de 31 de marzo.

»En primer lugar, porque dicha norma no excluye la posible aplicación de la Ley de Represión de la Usura, sino todo lo contrario a la vista de lo dispuesto en el art. 9 LRU, y además se refiere a operaciones "de consumo", que, como es hecho no controvertido, no es el caso, puesto que fue una operación de crédito mercantil con destino empresarial.

»En segundo lugar, como sigue refiriendo la SAP Barcelona antes citada "Es decir, la comparación debe hacerse con la media del producto financiero idéntico o más similar de los existentes en el mercado, no en función del segmento del mercado en que compite la prestamista; ello es así, como indica la sentencia dictada por la sección sexta de la A.P. de Asturias, de 16 de febrero de 2021, recurso 538/2020 , por mucho que en la fecha

de la contratación las operaciones realizadas por las compañías dedicadas profesionalmente a este giro sin ser entidades de crédito no se incluyeran en la estadística elaborada por el Banco de España, porque, dada la notoria desproporción del volumen de operaciones de cada uno dichos sectores, cabe deducir que la inclusión habría tenido una repercusión absolutamente mínima".

»En el supuesto analizado, los préstamos hipotecarios tenía una finalidad empresarial, para dotar de liquidez la empresa y para emprender un negocio. El primero de los préstamos se concierta por ***cuatro meses****con una TAE de 18,21%. El segundo se concierta por plazo de* ***dos meses,****con una TAE del 18,21%. Por tanto, debemos acudir, como referencia, a la tabla del Banco de España "19.6 Tipos de interés TAE de nuevas operaciones. Préstamos y créditos a hogares e ISFLSH y Sociedades no financieras. Entidades de crédito y EFC", que fijaba para el año 2014 una TAE del 2,91% para créditos entre 250.000 Euros y un millón de euros, y una TAE del 2,10% para operaciones de más de un millón de euros.*

»De lo que se infiere que la TAE de ambos contratos, del 18,21%, supera en más de seis veces la Tasa anual fijada por la Tabla publicada por el Banco de España, luego el interés remuneratorio fue notablemente superior al normal del dinero, que han de calificarse como usurarios.

»Además, consideramos que son manifiestamente desproporcionados a las circunstancias del caso. Los préstamos se pactaron con una escasa duración de 4 meses y dos meses, respectivamente, por la evidente urgencia de obtener liquidez a la vista de los hechos declarados probados, cancelándose en diciembre del mismo año 2014. El primero de ellos, sin disponer de parte del mismo. Lo que conduce a concluir que no existía un riesgo desproporcionado para la prestamista, ni una dificultad de retorno previsiblemente alta. Y ello puesto que la entidad prestataria contaba con el inmueble hipotecado, tasado en las propias escrituras por más de 8 millones de euros, por lo que, aun no siendo la primera hipoteca constituida sobre el inmueble, era más que suficiente para cubrir el importe de los préstamos tras cubrir el resto de las deudas preferentes.

»Por todo lo anterior, debemos concluir que los contratos de préstamo hipotecario objeto del litigio son nulos por usurarios con los efectos previstos en el artículo 3 de la Ley de Represión de la Usura .

»Y la nulidad de sendos préstamos usurarios comporta una ineficacia del negocio que es radical, absoluta y originaria, que no admite convalidación confirmatoria, y dicha nulidad afecta a la totalidad de lo pactado, incluidas comisiones y gastos, con la consecuencia, establecida en el artículo 3 de la citada Ley, de que ha de retrotraerse la situación al momento inmediatamente anterior al préstamo. Lo que implica la procedencia de condenar a la entidad demandada a la restitución de los importes y conceptos reclamados, que derivan de la nulidad de los contratos interesada.

»Ello conlleva la integra estimación de la demanda, debiendo revocarse la sentencia apelada». 6.- La entidad demandada ha interpuesto un recurso extraordinario por infracción procesal, basado en un único motivo, y un recurso de casación, basado en cuatro motivos, que han sido admitidos.

Recurso extraordinario por infracción procesal

SEGUNDO.- *Motivo único del recurso por infracción procesal. Incongruencia "infra petita". Desestimación del recurso.*

Planteamiento:

1.-El único motivo de infracción procesal denuncia la infracción del artículo 218.1 de la LEC, alegando la concurrencia de incongruencia omisiva en la sentencia.

2.-En el desarrollo del motivo, la parte recurrente alega, en síntesis, que la sentencia recurrida ha estimado el recurso de apelación sin haber resuelto lo relativo a la falta de legitimación activa y pasiva, a la prescripción extintiva y al retraso desleal, opuestos por la parte.

Decisión de la Sala:

1.-Como hemos declarado en múltiples resoluciones (sentencias 580/2016, de 30 de julio; 548/2020, de 22 de octubre; 87/2021, de 17 de febrero; 562/2021, de 26 de julio; 611/2021, de 20 de septiembre; 751/2021, de 2 de noviembre, 141/2022, de 22 de febrero; 341/2022, de 3 de mayo; 338/2023, de 1 de marzo y 501/2023, de 17 de abril, entre otras), la congruencia exige una correlación entre los pedimentos de las partes, oportunamente deducidos, y el fallo de la sentencia, en atención a la petición y a la causa de pedir. Adquiere relevancia constitucional, con infracción no sólo de los preceptos procesales (art. 218.1 LEC), sino también del art. 24 CE, cuando afecta al principio de contradicción, si se modifican sustancialmente los términos del debate procesal, ya que de ello se deriva una indefensión a las partes, que al no tener conciencia del alcance de la controversia no pueden actuar adecuadamente en defensa de sus intereses.

En consecuencia, una sentencia es incongruente si concede más de lo pedido por las partes *(ultra petita);*se pronuncia sobre determinados extremos al margen de lo suplicado por las partes *(extra petita);*se dejan incontestadas y sin resolver algunas de las pretensiones sostenidas por las partes *(citra petita),*siempre y cuando el silencio judicial no pueda razonablemente interpretarse como desestimación tácita de la pretensión deducida; por el contrario, es perfectamente válido que dé menos de lo pedido *(infra petitum),*lo que no constituye infracción de incongruencia, salvo que diera menos de lo admitido por la contraparte (sentencias 604/2019, de 12 de noviembre; 31/2020, de 21 de enero; 267/2020, de 9 de junio; 526/2020, de 14 de octubre; 37/2021, de 1 de febrero; 751/2021, de 2 de noviembre; 202/2022, de 14 de marzo; 364/2022, de 4 de mayo y 509/2022, de 28 de junio, 217/2023, de 13 de febrero entre otras muchas).

2.-En el supuesto que nos ocupa, respecto a la falta de legitimación activa y pasiva opuestas por la entidad demandada al contestar, la sentencia recurrida no incurre en la incongruencia omisiva que se denuncia. La sentencia de primera instancia rechazó ambas excepciones. La sentencia recurrida -como hemos dejado constancia en el resumen de antecedentes- además de referir que la apelada consintió dicho pronunciamiento, muestra conformidad con lo resuelto en la sentencia de primera instancia, a la que tácitamente se remite.

Por lo que se refiere a las alegaciones de prescripción y retraso desleal, además de que no se solicita el complemento de la sentencia -lo que constituye requisito necesario para denunciar la incongruencia omisiva en el recurso extraordinario por infracción procesal-, ambos motivos vienen planteados como motivos de casación. De este modo, la incongruencia omisiva denunciada carecería de cualquier efecto útil y sentido, porque, en su caso, ambas cuestiones habrían de ser objeto de pronunciamiento de fondo en esta resolución.

3.-En consecuencia, procede desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal.

Recurso de casación.

TERCERO.- *Primer motivo del recurso de casación. Imposibilidad de instar la acción de nulidad por usura en contratos consumados. Desestimación del motivo*

Planteamiento:

1.-El primer motivo de casación denuncia la infracción del artículo 3 de la LRU.

2.-En el desarrollo del motivo, la parte recurrente alega, resumidamente, que la sentencia recurrida infringe el precepto citado dada la imposibilidad de instar la acción de nulidad por usura en contratos consumados, como sería el caso, con arreglo a la vetusta jurisprudencia que cita; y, por otra parte, que no resulta de aplicación al caso de la usura la doctrina citada por la Audiencia, relativa a supuestos de declaración de nulidad de cláusulas abusivas.

Decisión de la Sala:

1.-Como hemos declarado en la sentencia 662/2019, de 12 de diciembre, y en otras muchas posteriores que reiteran la misma doctrina:

«No existe fundamento legal para afirmar que la consumación de un contrato impide el ejercicio de la acción de nulidad. Es más, el art. 1301 del Código Civil fija la consumación del contrato como término inicial del plazo para ejercitar la acción de nulidad por error, dolo o falsedad de la causa.

»Otro tanto ocurre con la extinción del contrato. Si la acción ejercitada por los recurrentes hubiera ido dirigida exclusivamente a que se declarara la nulidad del contrato o de una cláusula, sin formularse una petición restitutoria, podría cuestionarse que exista un interés legítimo en obtener un pronunciamiento meramente declarativo en un contrato ya extinguido. Pero en el caso objeto del recurso, la finalidad de la demanda interpuesta por los hoy recurrentes fue obtener la restitución de lo indebidamente cobrado por la entidad financiera en la aplicación de la cláusula suelo. La solicitud en la demanda de un pronunciamiento judicial que declarara la nulidad de dicha cláusula ha de entenderse como un antecedente necesario para lograr el pronunciamiento que condena a la restitución de lo indebidamente cobrado en aplicación de la cláusula nula. Los prestatarios tienen un interés legítimo en obtener la restitución de lo que pagaron en aplicación de una cláusula que consideran nula de pleno derecho por ser abusiva.

»En los contratos de tracto sucesivo, cuando la consumación del contrato coincide con el agotamiento o extinción del contrato, el término inicial de ejercicio de la acción de nulidad previsto en el art. 1301 del Código Civil para los casos de error, dolo o falsedad de la causa, coincide con el momento de extinción del contrato. Así lo hemos declarado en la sentencia 89/2018, de 19 de febrero .

»Esto muestra que la extinción del contrato no es por sí misma un obstáculo para el ejercicio de la acción de nulidad del propio contrato o de alguna de sus cláusulas».

2.-Por otra parte, como también hemos declarado en múltiples resoluciones (sentencias 539/2009, de 14 de julio, 628/2015, de 25 de noviembre, y 350/2025, de 3 de mayo, entre otras muchas), el carácter usurario del interés remuneratorio fijado en el contrato conlleva la nulidad del contrato y tal nulidad se califica como "radical, absoluta y originaria, que no admite convalidación confirmatoria, porque es fatalmente insubsanable, ni es susceptible de prescripción extintiva". Lo anterior sin perjuicio, como expresamos en la última de las resoluciones citadas, de que mientras la acción de declaración de nulidad es imprescriptible, no lo sea la acción de restitución.

3.-De este modo, aunque los préstamos litigiosos se hubieran cancelado al tiempo de interposición de la demanda, tal hecho no puede servir de obstáculo de clase alguna para ejercitar la acción de nulidad y la relativa a sus consecuencias patrimoniales, es decir el reintegro de las cantidades indebidamente cobradas por la entidad demandada en caso de que el préstamo fuera considerado usurario. Resulta de aplicación la doctrina que se ha dejado citada, que se refiere, en general a los supuestos de solicitud de declaración de nulidad del contrato, siendo, además, esta acción declarativa de tal nulidad imprescriptible.

En consecuencia, procede desestimar el motivo primero del recurso de casación que se interpone.

CUARTO.- *Tercer motivo de casación. Prestamista empresa que no es una entidad de crédito. Canon de comparación: tipos medios de interés de los préstamos hipotecarios propios del mercado de crédito alternativo regido por la Ley 2/2009. Reiteración de jurisprudencia*

Planteamiento:

1.-El tercer motivo de casación denuncia la infracción del artículo 3 de la LRU y la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo en relación al "interés normal del dinero". Por razones de orden lógico ha de procederse al examen del motivo tercero previamente al segundo (relativo a la posible prescripción de la acción de restitución) que se plantea con carácter subsidiario.

2.-En el desarrollo del motivo, la parte recurrente alega, resumidamente, que la sentencia recurrida no ha aplicado al interés de los contratos -18,21% TAE- un baremo o criterio relativo al interés normal del dinero de la categoría de la operación crediticia cuestionada; que en la apelación se tomó como elemento comparativo el índice publicado por el Banco de España para "préstamos y créditos a hogares e Instituciones Financieras Sin Fines de Lucro Y Sociedades no financieras. Entidades de crédito y EFC", sin tener en cuenta la existencia de un segmento de mercado financiero de capital privado o no bancario; y se cita, entre otras, la STS 257/2023, de 15 de febrero.

Decisión de la Sala:

1.-La cuestión controvertida, tal y como viene delimitada en este motivo, se circunscribe a determinar si el préstamo objeto de litigio es nulo por ser usurario el interés remuneratorio pactado del 15% anual fijo para toda la duración del contrato (18,21% TAE), teniendo en cuenta las circunstancias del caso.

2.-La sentencia de la Audiencia Provincial no ha realizado una correcta interpretación y aplicación al caso de la doctrina jurisprudencial, y con ello ha incurrido en la infracción que se denuncia en el motivo ahora analizado, por lo que debemos estimar el recurso conforme a la fundamentación que exponemos a continuación.

Como dijimos en la sentencia 149/2020, de 4 de marzo, la indeterminación de los conceptos jurídicos de interés "notablemente superior al normal del dinero" y "manifiestamente desproporcionado con las circunstancias del caso", "obliga a los tribunales a realizar una labor de ponderación en la que, una vez fijado el índice de referencia con el que ha de realizarse la comparación, han de tomarse en consideración diversos elementos". Elementos o circunstancias que pueden ser tanto intrínsecos del propio préstamo o crédito como extrínsecos o contextuales.

Esta ponderación o valoración de las circunstancias propias de la operación crediticia de que se trata, del contrato y de las circunstancias que lo contextualizan, a los efectos del enjuiciamiento de su eventual carácter usurario, debe ser unitaria y sistemática.

3.-En primer lugar, por lo que se refiere a la valoración de si el tipo pactado es "notablemente superior al normal del dinero", la Audiencia incurre en el error de acudir como término de comparación a los tipos de interés de operaciones activas aplicados en el año 2014 por "las entidades de crédito".

Es cierto que a partir de la sentencia 628/2015, de 25 de noviembre, hemos admitido que para establecer lo que se considera "interés normal" "puede acudirse a las estadísticas que publica el Banco de España, tomando como base la información que mensualmente tienen que facilitarle las entidades de crédito sobre los tipos de interés que aplican a diversas modalidades de operaciones activas y pasivas".

Como explicábamos en esa sentencia,

«Esa obligación informativa de las entidades tiene su origen en el artículo 5.1 de los Estatutos del Sistema Europeo de Bancos Centrales y del Banco Central Europeo (BCE), que recoge la obligación de este último, asistido por los bancos centrales nacionales, de recopilar la información estadística necesaria través de los agentes económicos. Para ello, el BCE adoptó el Reglamento (CE) nº 63/2002 , de 20 de diciembre de 2001, sobre estadísticas de los tipos de interés que las instituciones financieras monetarias aplican a los depósitos y a los préstamos frente a los hogares y a las sociedades no financieras; y a partir de ahí, el Banco de España, a través de su Circular 4/2002, de 25 de junio, dio el obligado cumplimiento al contenido del Reglamento, con objeto de poder obtener de las entidades de crédito la información solicitada».

4.-Ahora bien, este criterio objetivo de determinación del "interés normal del dinero", a través de las estadísticas del Banco de España, como canon o referencia a partir de la cual enjuiciar el carácter usurario o no de un préstamo, no puede aplicarse de espaldas al criterio de la comparación entre figuras o categorías de préstamos o créditos homogéneos, y, en concreto, fuera del ámbito de las operaciones que nutren esas estadísticas, limitado al propio de las entidades de crédito.

En concreto, la Circular 4/2002, de 25 de junio, del Banco de España, que dio cumplimiento al Reglamento (CE) n.º 63/2002, de 20 de diciembre de 2001, sobre estadísticas de los tipos de interés, limita su ámbito de aplicación a las "entidades de crédito", entendiendo por tales las que enunciaba el art. 1 del Real Decreto Legislativo 1298/1986, de 28 de junio (vid. art. 1 de la Circular núm. 4/1991, de 14 de junio, a Entidades de crédito sobre normas de contabilidad y modelos de estados financieros), es decir, bancos, cajas de ahorro, cooperativas de crédito e Instituto de Crédito Oficial (art. 1 Ley 10/2014, de 26 de junio , de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito; antes art. 1 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito).

5.-Estas entidades de crédito están sujetas a las normas de ordenación y disciplina de crédito y supervisadas por el Banco de España, pero no son las únicas que intervienen en el mercado del crédito. Junto con ellas existen otras empresas distintas dedicadas profesionalmente a la concesión de créditos o préstamos hipotecarios, que actúan con sujeción al marco general de la legislación civil, mercantil, hipotecaria y consumerista, y específicamente a lo dispuesto en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamos y créditos.

El ámbito de aplicación de esta ley se refiere a "la contratación de los consumidores con aquellas personas físicas o jurídicas (en adelante, las empresas) que, de manera profesional, realicen cualquiera de las actividades que consistan en: a) La concesión de préstamos o créditos hipotecarios [...]" (art. 1). Las empresas dedicadas a esta actividad, con carácter previo al inicio del ejercicio de su actividad, están obligadas a inscribirse en el registro público regulado por el art. 3 de la Ley y por el Real Decreto 106/2011, de 28 de enero, al que deben facilitar "información veraz y comprobable". A su vez la información procedente de ese registro, en lo que ahora es relevante, incluye datos sobre las estadísticas oficiales del sector y, más en particular, sobre "la media anual de los tipos de interés máximo de los préstamos con garantía hipotecaria de las empresas inscritas en dicho Registro para los años 2014 a 2019", y resulta accesible a través de la web *"registro.financieros@consumo.gob.es"*,del Ministerio de Consumo (Dirección General de Consumo). Además, esta fuente oficial ofrece, para los años 2011 a 2013, una muestra aleatoria representativa de los tipos de interés vigentes en dicho periodo, que se presentan como una media aritmética seguida de una "desviación estándar" de dicha muestra.

Desde la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que limita mucho el ámbito de aplicación, el registro del art. 3 de la Ley 2/2009 dejó de elaborar estadísticas sobre los tipos de interés aplicados en los créditos inmobiliarios no realizados por entidades de crédito.

6.-En el caso de los préstamos concedidos por las entidades de crédito, el tipo de interés medio está condicionado por (i) la extendida práctica de aplicar bonificaciones en el interés remuneratorio en caso de que el prestatario suscriba con la entidad acreedora otros servicios (apertura de cuentas vinculadas, suscripción de seguros de vida o amortización, domiciliación de nóminas, etc), (ii) la obtención del dinero a través del mercado interbancario y del propio Banco Central Europeo, a un coste más reducido; (iii) la exigencia de ratios de solvencia del deudor exigidos legalmente (vid. v.gr. arts. 29 de la Ley 2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, y 11 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo); y (iv) una economía de escala y gestión profesionalizada (su actividad consiste, además de en conceder créditos por cuenta propia, en recibir "del público" depósitos u otros fondos reembolsables - art. 1 de la Ley 10/2014-).

Además, la citada Circular núm. 4/2002 del Banco de España, sobre estadísticas de tipos de interés, recoge una serie de normas para la elaboración de esas estadísticas específicas de las mismas, como, por ejemplo: que (i) el tipo de interés medio a declarar para cada una de las categorías incluidas en los estados será el denominado

Tipo Efectivo Definición Restringida (TEDR), entendiendo por tal "exclusivamente, el componente de tipo de interés de la TAE ... sin incluir las comisiones y demás gastos"; o (ii) "las operaciones con los empleados, aunque se contraten a tipos de interés más ventajosos que los del mercado, se incluirán en el cálculo de los tipos medios" (norma sexta). Criterios de cálculo también incorporados en la Circular 1/2010, de 27 de enero, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre estadísticas de tipos de interés.

7.-Por ello, el criterio jurisprudencial de comparación entre categorías homogéneas de créditos (que obliga a emplear la categoría o subcategoría más próxima a la operación crediticia cuestionada con la que presenta más coincidencias) debe llevar, cuando interviene como prestamista una empresa (persona física o jurídica) sujeta a la Ley 2/2009, de 31 de marzo, y no una entidad de crédito, a hacer la comparación con el interés normal o habitual en ese segmento del mercado de crédito. Como señaló la resolución de la DGRN de 19 de julio de 2019, se trata de un mercado "al que las personas y las empresas tiene que acudir cuando las entidades de crédito, una vez analizada su solvencia, de acuerdo con los parámetros fijados por la normativa de la Unión Europea, rechazan su concesión por razón del riesgo de la operación, toda vez que el valor de la garantía no puede ser el factor determinante de la concesión del préstamo, sino la solvencia del prestatario".

8.-La falta de acceso a la obtención de capitales en el mercado interbancario o del Banco Central Europeo, la desvinculación de la operación de préstamo de cualquier otro servicio de fidelización con el cliente (prestatario), la falta de aplicabilidad de las mismas normas de exigencia de evaluación de solvencia del deudor y de economías de escala, y el recurso al mercado extrabancario de los clientes que no alcanzan los estándares de solvencia exigidos por la normativa aplicable a las entidades de crédito, y la consiguiente elevación del riesgo de la operación, provoca que, a falta de otros elementos objetivos de comparación, el préstamo que nos ocupa deba someterse a su escrutinio, desde el punto de vista de su eventual carácter usurario, tomando como elemento de comparación más próximo los precios habituales del dinero en el mercado extrabancario.

9.-Por ello, desde el punto de vista de la comparación con operaciones más homogéneas, es más adecuado utilizar como canon de comparación los tipos medios de interés de los préstamos hipotecarios propios del mercado de crédito alternativo regido por la Ley 2/2009, desde cuya perspectiva no puede afirmarse que el tipo de interés remuneratorio pactado en el préstamo litigioso (TAE 18,21%) resulte "notablemente superior al normal del dinero".

En concreto, conforme a los datos oficiales ofrecidos por el Ministerio de Consumo, a través de las fuentes citadas, en 2013 el tipo de interés ordinario de los préstamos hipotecarios en el segmento de mercado regido por la Ley 2/2009 se situaba en el 16,79%, con una desviación estándar de un 4,54% (más/menos). Por tanto, una TAE del 18,21% en una operación de naturaleza empresarial, esto es, ajena a los fines de la financiación para el consumo de los que se nutre esta otra estadística, no podría calificarse nunca como notablemente superior al normal del dinero.

Además, partiendo de los propios hechos probados en la instancia, que aquí han de respetarse, cabe tener en consideración que, aunque es cierto que el plazo de amortización de los préstamos era corto (de cuatro y dos meses, respectivamente), la concesión de los préstamos fue precedida de una amplia negociación (intentada primero con una entidad bancaria), las operaciones se destinaban a la financiación empresarial en el desarrollo de su objeto social y actividad económica, con el objeto de obtener refinanciación para el pago de deudas, la propia cuantía de la financiación y la existencia de cargas previas sobre el bien hipotecado, que la prestamista entregó al prestatario una oferta vinculante informando de las condiciones de los contratos y, en fin, el perfil de quien actuaba como administrador de la entidad prestataria, "reconocido jurista, en materia de derecho civil, a quien no le es ajeno ni desconocida la contratación de este tipo de productos".

10.-En consecuencia, debemos estimar el motivo tercero del recurso de casación y, sin necesidad de examinar los dos motivos restantes, casar la sentencia de la Audiencia Provincial y, al asumir la instancia, por los mismos fundamentos jurídicos ya expresados, desestimar el recurso de apelación y confirmar la sentencia de primera instancia, aunque sea por fundamentos distintos a los expresados en esta.

QUINTO.- *Costas y depósitos*

1.-Procede imponer las costas del recurso extraordinario por infracción procesal, que se desestima, a la parte recurrente y no hacer expresa imposición de las costas del recurso de casación, que ha sido estimado, de conformidad con los artículos 394 y 398, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2.-La desestimación del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante implica que deban imponerse a la citada apelante las costas por su formulación, de conformidad con el art. 398.1 LEC.

3.-Procede acordar la devolución del depósito constituido para la interposición del recurso de casación y la pérdida del constituido para la interposición del extraordinario por infracción procesal y el de apelación, de conformidad con la disposición adicional 15.ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º-Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y estimar el recurso de casación interpuestos por TQ Eurocredit-BCN S.L., contra la sentencia 88/2023, de 1 de marzo, dictada por la Sección 12.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación núm. 158/2022.

2.º-Casar la expresada sentencia y, en su lugar, desestimar el recurso de apelación interpuesto por Alberta Jardines S.L., a quien ha sucedido D. Artemio , contra la sentencia 309/2021, de 19 de octubre, del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Madrid, recaída en el procedimiento ordinario seguido con el número 850/2018, con expresa imposición de las costas del recurso de apelación a la parte apelante.

3.º-Imponer las costas causadas por el recurso extraordinario por infracción procesal a la parte recurrente. No hacer expresa imposición de las costas causadas por el recurso de casación.

4.º-Acordar que se devuelva a la recurrente el depósito constituido para interponer el recurso de casación y la pérdida del constituido para la interposición del recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de apelación.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ