

# LEY DE USURA 1908



## LEGISLACIÓN CONSOLIDADA

Ley de 23 de julio de 1908 sobre nulidad de los contratos de préstamos usurarios.

Ministerio de Gracia y Justicia  
«BOE» núm. 206, de 24 de julio de 1908  
Referencia: BOE-A-1908-5579

### TEXTO CONSOLIDADO

Última modificación: 8 de enero de 2000

DON ALFONSO XIII, por la gracia de Dios y la Constitución Rey de España;  
A todos los que la presente vieren y entendieren, sabed: que las Cortes han aprobado y  
Nos sancionado lo siguiente:

#### Artículo 1.

Será nulo todo contrato de préstamo en que se estipule un interés notablemente superior al normal del dinero y manifiestamente desproporcionado con las circunstancias del caso o en condiciones tales que resulte aquél leonino, habiendo motivos para estimar que ha sido aceptado por el prestatario a causa de su situación angustiosa, de su inexperiencia o de lo limitado de sus facultades mentales.

La Ley de nulidad de contratos de préstamos Usurarios ( Ley de Usura) es del 23 de Julio de 1908 y desde esa fecha, hasta el año 2000 no fue modificada, y sigue en vigor.

Desde mi despacho la utilizamos para poder anular los contratos usureros de préstamo , tanto de tarjetas de crédito, préstamos personales e hipotecas .

## ANULACION DEL CONTRATO DE PRESTAMO O HIPOTECA

Por lo que indica la Ley de Usura en su artículo 1 y bajo mi criterio, se pueden anular la mayoría de contratos de Tarjetas de crédito , contratos préstamos personales y contratos de hipotecas, que sean Usureros.

El artículo n1 de dicha Ley indica:

***“ Será nulo todo contrato de préstamo en que se estipule un interés notablemente superior al normal del dinero y manifiestamente desproporcionado con las circunstancias del caso o en condiciones tales que resulte aquél leonino, habiendo motivos para estimar que ha sido aceptado por el prestatario a causa de su situación angustiosa, de su inexperiencia o de de lo limitado de sus facultades mentales.***

***Será igualmente nulo el contrato en que suponga recibida mayor cantidad que la verdaderamente entregada, cuales quiera que sean su entidad y circunstancia. Será también nula la renuncia del fuero propio, dentro de la población, hecha por el deudor en esta clase de contratos”***

## ¿Como saber si tu contrato de préstamo, Tarjeta o hipoteca es usurero?

En primer lugar debemos centrarnos en los tipos de interés y comprobar si es notablemente superior al normal del dinero y desproporcionado en las circunstancias del Caso.

Para ello debemos fijarnos en la T.A.E , que se calcula en consideración cualquiera de los pagos, que tu como cliente realizas al banco o entidad de financiación.

Esto te permitirá una comprobación fiable con los prestamos ofertados de otras entidades , a parte de saber realmente lo que estas pagando por el préstamo.

**Debes compararlo con el valor normal del dinero ,y no con el interés legal del dinero.**

Para poder compararlo y saber que se considera “interés normal” se debe acudir al Banco de España y ver las estadísticas que este publica, tomar como base la información que los bancos facilitan sobre los tipos de interés que aplican a los diferentes tipos y modalidades de prestamos y créditos hasta un año y tres años, hipotecarios a más de tres años.

Los bancos están obligados a remitir dicha información al Banco de España, según el artículo 5.1 de los Estatutos del Sistema Europeo de Bancos Centrales y Banco Central Europeo. Por lo tanto el Banco de España está obligado a recopilar dicha información, tal y como indica el Reglamento 63/2002 del 20 de Diciembre del 2001.

El Banco de España remitió a todas las entidades en su circular 4/2002, del 25 de Junio, obligando a las entidades a remitir la información sobre los tipos de interés que aplican en sus operaciones.



**Así pues, si la T.A.E fijada en tu préstamo y el interés medio de los prestamos en la fecha en que fue firmado el préstamo es notablemente superior al normal del dinero se puede considerar que es usurero.**

Pero no solo debe ser notablemente superior al valor del dinero, también debe considerarse que el T.A.E es manifiestamente desproporcionado en las circunstancias de tu caso.



Esto significa que el Banco debe indicar y justificar que se ha puesto un tipo de interés superior por alguna motivo razonable.

Las circunstancias para que el banco aplique un tipo de interés notablemente superior, deben ser excepcionales y deben explicar claramente el motivo del por que se aplica un tipo de interés superior al valor del dinero. La mayoría de Entidades indican que se establece dichos tipos de interés por el alto riesgo de la operación crediticia , pero esto se cae por su propio peso, debido a que el dinero no está destinado para arriesgarlo, lo que le daría a la entidad a participar en los beneficios, incrementando los tipos de interés, sino todo lo contrario , está destinado a adquirir un bien para el consumo y en el caso de las hipotecas, dicho riesgo se cubre con la garantía real que es la casa.

**Por lo que si el banco en tu préstamo, ha decidido poner un interés usurero, no puede escudarse en que asume un alto riesgo por posible impago y no puede pretender que la ley lo ampare, dado que la capacidad de pago del cliente, debe ser estudiada mucho antes de conceder el crédito y valorar las garantías , así que los bancos no pueden incrementar los tipos de interés , por su propia irresponsabilidad y facilidad de sobreendeudar a las personas.**

Por estos motivos y otros que digo más adelante del post, un préstamo con un T.A.E superior al valor del dinero comete la infracción de saltarse el Artículo 1 de la Ley de Usura. Por lo que el juez debe declarar nulo el contrato de préstamo, sea de la clase que sea. No solo de consumo o tarjetas de crédito, también de las hipotecas, porque como indica el artículo 9 de La Ley de USURA

Art.9

***“ Lo dispuesto en esta Ley se aplicará a toda operación sustancialmente equivalente a un préstamo de dinero, cualesquiera que sean la forma que revista el contrato y la garantía que para su cumplimiento se haya ofrecido”***



**-Tarjetas de crédito, préstamos personales de bancos o prestamistas:**

La mayoría de los intereses de demora y ordinarios que están impuestos en los contratos de préstamos personal y tarjetas de crédito destinado a consumo, estipulan un interés superior al normal del dinero.

Esto es usurero, por lo tanto según el artículo 1 de La Ley de Usura, el contrato debe ser nulo.

Existen numerosas sentencias al respecto, declarando nulos los contratos de tarjetas de crédito o préstamos personales que incumplían la Ley de Usura.

Todas ellas, han dictado fallo, anulando el contrato de préstamo o tarjeta de crédito por :

-Intereses ordinarios superior al valor del dinero

-Intereses de demora superior al valor del dinero

A consecuencia en las sentencias se declara nulo el contrato de Préstamo y el cliente solo tiene que devolver el dinero prestado sin intereses, y en los casos que ya se han pagado , dichas cantidades se han aplicado para descontar del capital pendiente de pago.

En algunos casos los intereses pagados eran superiores al capital pendiente y capital inicial, por lo que la entidad ha devuelto las cantidades pagadas de más al cliente, y dando por terminado el contrato de crédito o préstamo. Tal y como indica el Artículo 3 de La Ley.

#### **-Hipotecas:**

Veamos que se puede considerar USURA en préstamo hipotecario.

#### **Interés de demora.**

Existen numerosas sentencias e incluso el Tribunal Supremo y el TJUE han considerado que todo interés de demora que supere 3 veces el Valor legal del dinero, se considera nulo y abusivo.

Por dicho motivo los jueces deben, anular directamente la cláusula de Interés de demora, si se aprecia que supera dichos valores.

En la actualidad los bancos, en las demandas de ejecución hipotecaria, ya no están incluyendo en sus demandas de ejecución u ordinarios, las cantidades por interés de demora, no los están reclamando, porque saben que el juez, puede que desestime la demanda por reclamar unos importes que no son acorde a la Ley.

**¿Pero el no incluir en la demanda las cantidades de interés de demora, es correcto?**



Bajo mi punto de vista, no debería aceptarse la demanda, por tener ya dicha cláusula abusiva y usurera, por varios motivos:

1- porque el contrato se redactó con dicha cláusula por lo tanto debe ser nulo, tal y como indica el Art.1 de Ley de Usura.

2- Porque aunque el Banco no reclame en la demanda de ejecución, todos sabemos que durante los intentos de que el afectado, ha estado pagando con retraso las cuotas de la hipoteca, el tipo de interés de demora, ha sido el indicado en escritura, y ha pagado unas cantidades que no le correspondían pagar.

3- Siguiendo esta premisa de que el banco ha cobrado antes de la demanda intereses de demora, saltándose la Ley de Usura, tal y como indica esta Ley en su artículo 3

### Artículo 3

***Declarada con arreglo a esta ley la nulidad de un contrato, el prestatario estará obligado a entregar tan sólo la suma recibida; y si hubiera satisfecho parte de aquélla y los intereses vencidos, el prestamista devolverá al prestatario lo que, tomando en cuenta el total de lo percibido, exceda del capital prestado.***

Lo que quiere decir, que todos los intereses de demora abonados por el cliente, deben ser devueltos, y en su defecto como indica el Artículo 4 de la Ley de Usura descontarlo del capital pendiente.

Por lo que nos lleva, que las cantidades que el banco está reclamando en un proceso de ejecución hipotecaria como capital pendiente de amortizar no son correctas, y el juez debería archivar el procedimiento, por que el banco está reclamando unas cantidades superiores a las que realmente corresponden.

### Interes ordinario.

Cuando se pide un préstamo es normal que se devuelva con intereses, ese es el negocio de los bancos y prestamistas. Pero no por ello deben aprovecharse e imponer condiciones usureras en los intereses ordinarios.

Cuando una persona, acude a una entidad bancaria a solicitar un crédito o préstamo, lo firma para que el banco le conceda un dinero para comprar o pagar un bien, etc...

Esta persona que acude a la entidad



bancaria, en la mayoría de los casos no es experta en finanzas y confía plenamente en la buena fe del prestamista o entidad bancaria.

La persona, es conocedora que debe devolver el dinero prestado más un interés, pero es desconocedor de como se calculan los intereses, y el valor del dinero, debido a que son formulas, muy complejas de realizar, que sin los estudios apropiados, es imposible realizar los cálculos.

Son conscientes que hay unos intereses que devolver, pero son engañados en las cantidades de los tipos de interés que el banco les impone.

Es labor del Banco y notario, explicar claramente y detalladamente toda la operación, hasta que se entienda correctamente, pero nunca se ha hecho por parte de estos. Así que la persona que solicita un préstamo, esta expuesto a la mala praxis de la entidad bancaria o prestamista.



Cuando acudes por primera vez, al banco a solicitar la hipoteca o préstamo personal, es posible que las condiciones sean correctas o rozando el limite. Porque la situación económica del cliente, puede afrontar la cuota resultante del préstamo solicitado. (indicar que es obligación del banco, realizar el estudio, para comprobar si en un presente y futuro, la persona que solicita un préstamo o crédito, puede hacer frente al mismo)

Pero la Usura no suele llevarse en este primer supuesto en estos últimos años en consumidores, Salvo en consumidores que, el banco a sabiendas de que el consumidor no va a poder hacer frente a sus obligaciones de pago, le conoce el crédito.

La mayor parte de créditos usureros en hipotecas se firman cuando acudes por segunda vez al banco, a renovar el préstamo, refinanciar, o reunificar las deudas, porque la situación económica a variado y no puedes hacer frente a las cuotas.

En este caso es donde el Banco o prestamista se salta la Ley de Usura, Artículo 1. porque el cliente, acude al banco con una situación angustiada, porque no puede hacer frente a sus deudas y quiere solucionarlo para que no le quiten sus bienes hipotecados.



¿Que realiza el Banco?

1- Vuelve a realizar un préstamo hipotecario, ampliando el capital pendiente de pago, porque la operación conlleva gastos, (gastos que debe asumir el banco Según Sentencia Del Tribunal supremo) Pero estos gastos se los cargan al cliente, aumentando el capital. (primer indicio de Usura)

2- Incrementa el tipo de interés ordinario, con la excusa de que el banco asume mucho más riesgo, esto es totalmente falso, el riesgo es el mismo que al principio de contratar la primera hipoteca. Porque no cambia nada en la garantía real, dado que es la misma e incluso en ocasiones tiene un valor superior al inicial.

Lo unico que cambia es la situación económica del cliente, pero esto debería haberlo previsto el banco, en la primera hipoteca concedida, el banco es el especialista en realizar, estudios para considerar si el cliente en un futuro , bajo los todos los escenarios posibles, puede devolver el dinero prestado con los intereses.

### ¿ Que ha ocurrido?

Que el banco no realizó correctamente su trabajo, no realizo los estudios correctamente, planteando diferentes escenarios para conceder el préstamo al cliente. Si el banco hubiera realizado correctamente su trabajo, es muy probable que el préstamo concedido inicialmente, no se hubiera materializado, o se hubieran endurecido las condiciones del mismo. Pero no ha sido así, y ahora con un escenario diferente el banco se aprovecha de la situación angustiosa del cliente, incrementando el tipo de interés y el capital, bajo mi interpretación, este nuevo crédito debería ser nulo porque según el artículo 1 de la Ley de Usura, indica claramente, que el banco no puede aprovecharse de una situación angustiosa.

Pero para enmascarar la usura, al realizar la nueva hipoteca , con tipos de interés superiores al valor del dinero,

o superior al inicial , enmascara la practica de usura, realizando ampliaciones de plazo y carencias de capital, sin hacer nunca estudios, de los posibles escenarios futuros.

Al incrementar el plazo y realizar carencia de capital, la cuota resultante inicial durante baja notablemente, pero el capital prestado no, y en algunos productos , se capitalizan, por lo que cada



## HIPOTECA 10

NUEVO PRODUCTO

- **Importe:** 80% del valor de tasación
- **Plazo:** Hasta 35 años
- **Carencia:** Hasta 10 años
- **Amortización de Capital:** Mensual o trimestral
- **Liquidación de Intereses:** Mensual

*Disfruta de unas cuotas muy pequeñas y hasta 10 años sin amortizar capital. Ahora puedes planificar mejor tus gastos, sin agobios y sin preocupaciones. Si ya has elegido casa, te mereces un 10.*

**HASTA 10 AÑOS SIN AMORTIZAR CAPITAL**

día que pasa, se debe más dinero de lo solicitado,

**lo que nos lleva al incumplimiento del artículo 1 y 14 de la Ley de Usura. Al aplicar un interés notablemente superior al normal del dinero o en la mayoría de casos se manifiesta desproporcionado con las circunstancias del caso o en condiciones tales que resulte aquél leonino, habiendo motivos para estimar que ha sido aceptado por el prestatario a causa de su situación angustiosa.**

Aparte de que en la mayoría de casos , se ha vuelto a tasar la vivienda por un importe superior al inicial ,simulando garantías ilusorias y se ha alterado la fecha de la obligación, para dar a ésta una eficacia de que sin eso carecería, ampliando el plazo y realizando carencia de capital y en muchos casos capitalizando los intereses, sabiendo el banco o prestamista, que posiblemente la deuda nunca podrá ser satisfecha por el cliente.

### Tasación.



En la época de la burbuja inmobiliaria , los bancos obligaban a los clientes a que la entidad tasadora , fuera impuesta por la entidad bancaria. Los valores de estas tasaciones han sido inflados para poder dar el crédito al 80% del Valor de Tasación, utilizando testigos de inmuebles falsos, o inexistentes, al mismo tiempo, se ha observado que un inmueble tasado varias veces por un periodo de tiempo a 5 años su valor de tasación ha variado al alza significativamente, sobre todo cuando hay que hacer novaciones de préstamo. y ahora en la actualidad con la crisis economica, el mismo inmueble tiene un valor notablemente inferior al inicial.

**Esto significa, que las valoraciones de los inmuebles y garantías reales, no se realizaban correctamente, no se valoraba el valor real del bien hipotecado, se valoraba el valor de mercado, y las entidades bancarias son y eran sabedoras que el valor de mercado fluctúa según la oferta y la demanda.**

Por lo tanto el poner el valor de un bien puesto en garantía, basándose en un valor de mercado, juega siempre a favor de la entidad bancaria a la hora de adjudicarse el bien.







1- Si el Valor sube, la entidad bancaria, se adjudica un bien por un valor superior a la deuda, que podrá vender posteriormente obtenido más ganancias.

2- Si el Valor del Bien baja, la entidad bancaria, se adjudica un bien por un valor inferior a la deuda, por lo que la entidad bancaria, se adjudicará el bien por un valor y el cliente seguirá debiendo dinero a la entidad.

incluso el banco podrá vender el bien, a valor de mercado recuperando parte de lo prestado y reclamar al cliente, las cantidades pendientes .

Pero el banco también puede quedarse el bien y esperar a que el valor suba, par venderlo por un importe mayor a la deuda, y seguir reclamando al cliente la deuda pendiente.

Por lo que a mi respecta, mi opinión es muy clara, un bien puesto en garantía debe ser valorado con su valor real y no de mercado, porque es una garantía real que puede depreciar su valor por el uso, pero no se debe depreciar por el valor de mercado.

Pongamos un ejem:

Un coche tiene un precio y al financiarse tiene un valor real, que es el valor de venta. Este bien puesto en garantía pierde valor con el uso y los años, por lo que el banco financia el valor real del bien. Sabiendo que conforme se amortiza el préstamo, se reduce el valor del bien, y en el caso de impago, el valor del bien cubre la deuda, en tiempo real.

**La Banca no ha realizado lo mismo con las viviendas, y bajo mi criterio es un claro ejemplo de que se saltan el artículo 14 simulando garantías ilusorias, para dar a ésta una eficacia de que sin eso carecería. Por lo que podría considerarse un Delito penal.**

Post. By

RA2017