



---

## Préstamo Usurario

La declaración de nulidad del préstamo alcanza también a la nulidad de la hipoteca

Tribunal Supremo Sala Primera – 22/02/2013

Se declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto por los demandados contra sentencia parcialmente estimatoria de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Oviedo, sobre solicitud de declaración de nulidad de préstamo hipotecario, y de contrato de opción de compra.

La Sala declara que la calificación de los intereses a efectos de la usura en sentido legal, no puede hacerse por el tanto por ciento de devengo sobre el principal, sino que depende de las circunstancias en que se desenvuelva el mercado monetario. De ahí que un tipo de interés que en una época es muy alto, en otra se entienda que es normal. Pero la sentencia recurrida ha prestado atención a ello; no sólo ha tenido presente el tipo acordado, sino el básico del Banco de España y el de obtención de créditos en el mercado hipotecario (folio 228). Siendo éstos del 10% y entre el 14 y 16% anual, respectivamente, es de una claridad meridiana que el interés pactado en un préstamo con garantía hipotecaria del 29% anual, excede con mucho de cualquier límite razonable.

Y que declarada la nulidad del préstamo, por usurario, se ha de declarar también la nulidad de la hipoteca, dada su naturaleza accesoria y dependiente de la obligación principal, pues las obligaciones de restitución de las prestaciones como consecuencia de la nu ...