



UNIVERSITAT DE BARCELONA

FACULTAD DE DERECHO

TESIS DOCTORAL

LA DEUDA DE INTERESES

TESIS DOCTORAL PRESENTADA POR
D. CARLOS VILLAGRASA ALCAIDE,
PARA LA COLACIÓN DEL GRADO DE DOCTOR
Y DIRIGIDA POR EL
PROF. DR. D. ALFONSO HERNÁNDEZ MORENO,
CATEDRÁTICO DE DERECHO CIVIL

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 26°.- Los beneficios que concede esta Ley y las acciones para obtenerlos, se atribuyen tan solo a las personas afectas al Glorioso Movimiento Nacional.

Artículo 27°.- Los preceptos de la presente ley no afectan:

a) A la aplicación de la ley sobre desbloqueo de 7 de diciembre de 1939.

b) A las cargas financieras que tienen pendientes las Sociedades, las cuales serán objeto de una Ley especial.

c) A los contratos de suministro al público, de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, con arreglo a tarifas que requieran autorización o aprobación oficial.

d) A los contratos administrativos, los cuales se registrarán por sus disposiciones especiales, y

e) A los contratos de seguros.

Artículo 28°.- Las acciones derivadas de la presente ley, solo podrán ejercitarse dentro de los seis meses siguientes a contar de la fecha de su publicación.

Artículo 29°.- Los beneficios que la ley concede por razón de intereses demorados y plazos de cumplimiento, se aplicarán también a los procedimientos ya incoados, cualquiera que sea el estado en que se encuentren, y aunque se haya practicado el embargo de bienes.

A tal objeto, los Secretarios harán las liquidaciones correspondientes con detracción de las condonaciones y los Jueces, oídas las partes, las aprobarán o enmendarán, y fijarán en la misma resolución los plazos que de las esperas legales resulten para lo venidero.

Artículo 30°.- Serán supletorios de esta ley, los preceptos del Derecho común.

Artículo 31°.- La presente ley empezará a regir, desde el día siguiente al de su publicación.

Artículo 32°.- El Ministro de Justicia queda expresamente facultado para dictar con carácter general

cuantas disposiciones aclaratorias o complementarias requiera la presente ley para su más justa aplicación.

ANTEPROYECTO LEY PARA REVISIÓN DE LOS CONTRATOS ANTERIORES AL 18 DE JULIO DE 1936 O POSTERIORES EN ZONA ROJA, PENDIENTES DE PLAZOS DESPUÉS DE LA LIBERACIÓN

Artículo a .- Las obligaciones aún pendientes de cumplimiento dimanantes de contratos perfeccionados con anterioridad al 18 de julio de 1936 o de los posteriores a esta fecha que hubieren sido celebrados en zona sometida a la dominación marxista, cuando respecto de estos no procediera la declaración de su nulidad o rescisión conforme a los precedentes artículos, serán revisables para su modificación con objeto de restablecer la equivalencia entre las prestaciones de las partes caso de que las circunstancias posteriores a la perfección del respectivo contrato hubieran determinado una notoria desigualdad entre aquellas hasta el punto de que, se haberse tenido en cuenta, sea lógicamente de presumir que los contratantes no hubieran prestado su consentimiento.

No obstará a esta revisión, en cuanto a las obligaciones dimanantes de los contratos perfeccionados en zona roja, la aplicación cuando proceda de los coeficientes establecidos en el apartado D. del Art. 10 de la Ley sobre Desbloqueo de 7 de diciembre de 1939.

Artículo b .- Cuando de un solo contrato dimanaran diversas obligaciones o una o varias obligaciones a cumplir en plazos sucesivos, la revisión no afectará a las obligaciones ya cumplidas o a la parte o partes de las mismas que se hubieren cumplido a sus respectivos vencimientos.

Sin embargo, serán en todo caso revisables las obligaciones ya cumplidas si lo hubieren sido antes de vencer, o con alguna infracción del contrato, o por tercero ignorándolo el deudor o contra su voluntad.

Artículo c .- Cuando las partes contratantes no acuerden entre sí acerca del alcance términos y consecuencias de la revisión a que se refieren los dos artículos anteriores, cualquiera de ellas podrá acudir solicitándola al Juzgado competente, el cual, formando libremente su convicción en vista de las

contradictorias alegaciones que se le hagan y de las pruebas que se practiquen, modificará, si lo estimare procedente y justo, las obligaciones de que se trate en la forma y cuantía adecuadas para el restablecimiento de la debida equivalencia entre las prestaciones de las partes.

Artículo d.- Los plazos estipulados en los contratos perfeccionados con anterioridad al 18 de julio de 1936, siempre que alguna de sus obligaciones hubiera debido cumplirse en zona que estuvo sometida a la dominación marxista, o siempre que alguna de las partes afecta al Glorioso Movimiento Nacional se hubiere encontrado en dicha zona, se considerarán interrumpidos desde el día 18 de julio de 1936 hasta dos meses después del día en que haya sido liberado el lugar del cumplimiento de la obligación de que se trate, o del día en que hubiere empezado a residir en zona Nacional el contratante que estuvo en zona roja.

Los plazos de los contratos anteriores al 18 de julio de 1936 cuyas obligaciones hubieran de cumplirse en territorio nunca sometido a la dominación marxista y cuyos contratantes hubieran siempre residido en zona

Liberada, se considerarán interrumpidos, si no hubiere sido posible el normal cumplimiento de lo pactado por causa de la guerra, durante el tiempo que haya durado esta anormalidad y dos meses más.

Los plazos convenidos en contratos válidos que hubieren podido celebrarse en zona sometida a la dominación marxista se considerarán iniciados dos meses después de la fecha de liberación del lugar en que debieran cumplirse las obligaciones siempre que ello beneficie o pueda beneficiar a un contratante que sea afecto a nuestro Glorioso Movimiento Nacional.

Artículo e .- La interrupción de plazos a que se refiere el artículo anterior no releva a los deudores de cantidades en metálico, si se hubiere estipulado un interés en el contrato respectivo, del pago de este interés aunque moderándolo en los términos que se establecen en los siguientes artículos.

Artículo f .- En todos los casos de deuda con interés, sin garantía pignoratícia ni hipotecaria, siempre que el deudor pruebe que por causa de la revolución o de la guerra se vió privado de sus actividades laborales o

perdió todos o la mayor parte de sus bienes, le será condonado el cincuenta por ciento de lo que por intereses deba. De igual condonación disfrutarán los herederos del deudor que hubiere muerto en campaña o de resultas de heridas sufridas en ella, o que hubiere sido asesinado por los marxistas.

Este beneficio de la condonación del cincuenta por ciento de lo que deba por intereses, será perdido por aquel deudor que no satisfaga los intereses corrientes a su respectivo vencimiento.

El pago del cincuenta por ciento no condonado se efectuará dentro del plazo de un año a contar desde la fecha de la promulgación de esta Ley.

El capital de los préstamos de que se trata será devuelto en la fecha o fechas de su vencimiento, habida cuenta de la interrupción de plazo prevenida en el Art. _____. Sin embargo, si a pesar de esta interrupción hubiera algún vencimiento anterior al día en que se cumplan los tres meses a partir del de promulgación de la presente Ley, se entenderá ser la fecha de ese

vencimiento aquel en que transcurra un año desde dicha promulgación.

Artículo g .- En los casos de deuda con garantía pignoratícia, se aplicarán los mismos preceptos consignados en el artículo anterior, siempre que la prenda hubiere desaparecido o no hubiere rendido a su dueño utilidades superiores al cincuenta por ciento de las normales. Aunque la prenda hubiere rendido menor utilidad o no hubiere reportado ninguna, tampoco beneficiará de condonación el deudor cuya prenda hubiera tenido un aumento de valor desde el 18 de julio de 1936 superior a los rendimientos normales de la garantía.

Artículo h .- En los préstamos o cualquier otra clase de deudas con garantía hipotecaria, si el deudor no hubiere estado en el normal disfrute de la finca hipotecada, se calculará la pérdida sufrida por el deudor al no haber obtenido por tal causa los rendimientos normales de su propiedad; esta pérdida se distribuirá entre el deudor y el acreedor en la misma proporción que guarde el valor de la garantía con el importe de la deuda; y la parte de la pérdida que así

se atribuya al acreedor se deducirá del importe de los intereses que se le adeuden, quedando solo obligado el deudor a satisfacer en tal concepto de intereses la diferencia condonándosele el resto.

El pago de los intereses no condonados y en su caso el del capital se realizarán dentro de los plazos prevenidos en el Artículo _____ .

Artículo i .- Se entiende que no han estado en el pafífico disfrute del inmueble hipotecado:

A.- Todo aquel cuya finca hubiere radicado en zona que estuvo sometida a la dominación marxista hasta la fecha de la liberación y dos meses más.

B.- Todo el que hallándose su inmueble en zona liberada hubiere resultado privado de él por atenciones de la guerra o necesidades del Estado, aunque voluntariamente lo hubiere cedido para alguno de tales fines.

C.- Todo aquel cuya propiedad se hubiere encontrado en zona afectada directamente por la guerra en forma que la hubiera hecho para él inutilizable.

En los dos últimos casos, se entenderá que la interrupción en el pacífico disfrute duró hasta la fecha en que el inmueble volvió a estar a la libre disposición de su dueño.

Artículo j .- En los préstamos hipotecarios en que se hubiere convenido el pago por el deudor de una suma periódica por el doble concepto de intereses y amortización, siempre que en ellos concurren las circunstancias prevenidas en los artículos anteriores, se desglosará, con relación a cada una de las sumas vencidas y no pagadas durante el tiempo de la interrupción, la parte de las mismas correspondientes a intereses y la parte que corresponda a amortización.

En cuanto a la porción correspondiente a intereses se procederá de igual modo que en todos los préstamos hipotecarios de conformidad con el artículo.

En cuanto a la que corresponda a amortización, se tendrá en cuenta para la fijación de los vencimientos periódicos posteriores hasta la total amortización del préstamo que queda porrogada por un tiempo igual al que haya durado la interrupción.

Artículo l .- Los preceptos de los artículos anteriores relativos a los préstamos hipotecarios no afectan a lo dispuesto en la Ley de 6 de septiembre de 1939.

Artículo m .- Será impugnabile la validez de las donaciones intervivos o mortis causa otorgadas en zona sometida a la dominación marxista así como la de los testamentos otorgados en la misma si los testadores respectivos hubieren fallecido antes de transcurrir dos meses desde la fecha de la liberación, en todos los casos en que exista cualquier indicio contrario a la plena libertad de disposición del donante o testador determinada por las circunstancias excepcionales en que se encontró. Si los indicios resultaren comprobados, se declarará la nulidad de la donación o testamento con todas sus consecuencias legales.

Artículo n .- Los beneficios que concede esta Ley y las acciones para obtenerlos se atribuyen tan solo a las personas afectas al Glorioso Movimiento Nacional.

Artículo ñ .- Los preceptos de la presente Ley no afectan:

A.- A la aplicación de los de la Ley sobre Desbloqueo de 7 de diciembre de 1939.

B.- A las cargas financieras que tienen pendientes las Sociedades, las cuales serán objeto de una Ley especial. y

C.- A los contratos de suministro al público de agua y electricidad con arreglo a tarifas aprobadas por la Administración.

Artículo o .- Las acciones ejercitables conforme a la presente Ley solo podrán serlo dentro de los seis meses siguientes a contar desde la fecha de su promulgación.

Artículo p .- El ministro de Justicia queda expresamente facultado para dictar con carácter general cuantas disposiciones aclaratorias o complementarias requiera la presente Ley para su más justa aplicación.

COORDINADO CON LAS PONENCIAS DE CASSO-PÉREZ Y GONZÁLEZ Y CALLEJO

Artículo 1º .- Se declaran revisables todos los actos y contratos civiles o mercantiles, no bancarios, de fecha anterior o posterior al 18 de julio de 1936, celebrados

en lugares sometidos al poder marxista, sea cualquiera la forma de su celebración, en los casos siguientes:

a) Cuando el acto o contrato se hayase pendiente de la consumación en todo o en parte, al tiempo de ser liberado en lugar de su cumplimiento.

b) cuando el acto o contrato haya sido consumado total o parcialmente en lugar sometido a la dominación marxista, antes de su respectiva liberación.

Artículo 2° .- Los contratos de tracto sucesivo vigentes al ocurrir la liberación del lugar donde vinieran cumpliéndose y que se refieren a suministros de agua, gas, electricidad, o análogos, para usos domésticos o industriales, cuyas tarifas necesitan para ser alteradas legal o reglamentariamente, de la autorización del Estado o de otra corporación pública, sólo podrán ser objeto de revisión, cuando durante la dominación marxista hubiesen sido alteradas dichas tarifas, sin las debidas autorizaciones.

Artículo 3° .- A los efectos de esta Ley se consideran nulos:

a) Los actos o contratos ejecutados bajo el poder marxista con propósito de crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas cuya eficacia no estuviere expresamente reconocida en el derecho anterior al Glorioso Movimiento Nacional.

b) cuando alguna de las partes contratantes prestara el consentimiento durante su situación de perseguido, secuestrado, detenido o preso, aunque no hubiese sido objeto, a tal fin, de ningún género de violencia o intimidación.

c) Cuando el objeto del acto o contrato haya sido la prestación de servicios encaminados a remediar o mejorar la situación de perseguidos, siempre que por tal concepto se hubiere exigido una contraprestación.

d) Cuando aparentando una causa de mera liberalidad, no obedezca a tal estímulo, dadas las circunstancias del medio ambiente en que fueron realizados o perfeccionados.

Artículo 4° .- Se considerarán anulables los actos realizados y los contratos perfeccionados bajo el poder marxista:

a) Cuando el error se produjera por defectuosa o falsa información sobre el estado y situación de la marcha del Alzamiento en la Zona Nacional, ya partiera dicha información de la otra parte contratante, ya de terceras personas.

b) Cuando para prestar el consentimiento se hubiere ejercido violencia sobre una de las partes contratantes, aunque aquella no fuere irresistible.

c) Cuando para prestar el consentimiento se inspirase a una de las partes contratantes el temor de sufrir un mal en su persona o bienes o en la persona o bienes de su conyuge, descendientes o ascendientes, siempre que tal intimidación, atendida la persona, lugar y circunstancias, haya sido suficiente para obligarla, contra su voluntad, a contratar.

d) El temor de desagradar, a las personas de las cuales, por su respetada o influyente situación en la zona roja, podía esperar la otra parte beneficios o

males, se considera causa suficiente para la declaración de nulidad del contrato celebrado entre ambas.

e) En caso de dolo, su gravedad será valorada en relación con las circunstancias que rodeaban a la parte que fue víctima de la maquinación.

f) Cuando se trate de contrato en que una de las partes, abusando de la ignorancia, penuria, o temor de la otra, haya obtenido para sí ventajas patrimoniales que, según las circunstancias, resulten notoriamente excesivas o desproporcionadas.

Artículo 5° .- También serán anulables los actos o contratos cuando hayan sido efecto del estado o situación de necesidad en que se encontrara el que resultó obligado.

Artículo 6° .- Serán rescindibles los contratos celebrados bajo el poder marxista con lesión, si ésta alcanza a más de la cuarta parte del precio o valor que tuviese la cosa u objeto del negocio en 18 de julio de 1936.

Las particiones hereditarias serán también rescindibles por lesión que represente una diferencia notable, aunque no alcance a la cuarta parte exigidas en el Artículo 1.074 del Código Civil.

Artículo 7° .- Tratándose de los contratos a que alude ésta Ley. perfeccionados bajo el poder marxista, la facultad de resolver las obligaciones recíprocas que autoriza el Artículo 1.124 del Código Civil, queda atribuida exclusivamente al que prestó su consentimiento en desventajosas circunstancias, pudiendo optar entre exigir la entrega de su prestación con el resarcimiento de daños, y abono de intereses en el caso de que la otra parte no hubiere cumplido la suya u oponer su incumplimiento con devolución de la prestación recibida de la otra parte.

Artículo 8° .- Serán revisables los contratos de empresa o de obras por ajuste de precio alzado, pendientes o nó de cumplimiento, cuando hubiese cambiado manifiestamente el precio de los materiales o unidad de obra contratada, en relación con el que tuvieran el 18 de julio de 1936. Las obligaciones del

deudor podrán, en este caso, ser equitativamente moderadas en proceso de revisión.

Artículo 9° .- Igualmente serán revisables las consignaciones judiciales, las enajenaciones de bienes y las renunciaciones de derechos de cualquier índole, las cancelaciones de hipotecas y demás derechos reales sobre inmuebles, efectuados en lugares sometidos a la dominación marxista durante ella y hasta el momento de su liberación.

Artículo 10° .- Asimismo serán revisables los contratos sobre transmisión de bienes, las donaciones *intervivos* o *mortis causa*, los testamentos y demás actos de última voluntad, en todos los casos en que aparezca cualquier indicio contrario a la plena libertad de disposición del donante o testador.

Artículo 11° .- De igual modo alcanzará el derecho de revisión a las obligaciones negativas de no dar o de no hacer y a las consecuencias de su cumplimiento, reducibles a metálico, o sea a la correspondiente indemnización de perjuicios.

Artículo 12° .- Con arreglo al Artículo 1.259 del Código Civil, serán anulables o modificables los actos y contratos celebrados por los llamados "Comités de empresa" u organizaciones análogas, durante la etapa de dominación marxista.

Artículo 13° .- En todos los casos comprendidos en esta Ley, el Juez podrá, con arreglo a su convicción y prudente arbitrio, y según las circunstancias, modificar el acto contrato, anularlo totalmente, modificarlo o moderar las obligaciones que del mismo resulten.

Artículo 14° .- Siempre que en el proceso de revisión se acuerde moderar las obligaciones resultantes de un acto o contrato de carácter dinerario o reducibles a metálico, se atenderá el Juez a los porcentajes establecidos en el apartado d) del Artículo 10° de la Ley sobre desbloqueo, de 7 de diciembre de 1939.

Artículo 15° .- Los pagos hechos por terceros a virtud de los actos o contratos previsto en esta Ley, se considerarán ineficaces si se hubiesen hecho ignorándolo el deudor. En el caso de que se hayan

realizado dichos pagos contrariando expresamente la voluntad del obligado, sólo se reputará dicho pago eficaz para el mismo en cuanto le haya sido útil o liberatorio.

Artículo 16° .- Será Juez competente para conocer de los pleitos a que dé origen el ejercicio de las acciones emanadas de esta Ley, el del lugar en que se hallen sitos los bienes inmuebles a que afecte la relación jurídica y si radicasen en varios lugares, el de cualquiera de ellos, a elección del demandante.

Si la relación afectare a bienes muebles, el del lugar de la realización del acto o de la perfección del contrato.

Artículo 17° .- Si la cuantía no excediera de mil pesetas, conocerá del asunto el Juez municipal correspondiente por los trámites de juicio verbal.

Si fuere superior, el de 1ª Instancia propietario competente según el partado anterior.

Artículo 18° .- En el recurso de apelación conocerá el Juez de la 1ª Instancia del partido, si la sentencia

fuese dictada por el municipal y la Sala de lo civil del Territorio si lo fuere por el de la 1ª Instancia.

Artículo 19 .- Antes de promover el juicio, deberá necesariamente intentarse la conciliación ante el propio Juez que sea competente para conocer del fondo del asunto. El acto se celebrará dentro de los cinco días siguientes al de ser instado.

a) Presentada la demanda, se dará traslado a la otra parte para que la conteste en el plazo de seis días.

b) Contestada o transcurrido aquel término sin haberlo realizado, se recibirá prueba por un plazo de cuatro días para proponer, y otro de diez para ejecutar.

c) Terminado el período de prueba, se llamarán los autos a la vista para sentencia con citación de las partes, las que en los dos días siguientes podrán pedir la celebración de aquella, la que en su caso se verificará en los cinco días siguientes. La sentencia ha de dictarse dentro de los cinco días posteriores a la vista.

d) De ella y dentro de los tres días siguientes a su notificación podrá recurrirse ante la Sala de lo Civil correspondiente, con emplazamiento de las partes por seis días. Recibidos los autos y transcurrido aquel término, se dará traslado a cada parte por cinco días para instrucción y dentro de los tres siguientes se celebrará la vista, si alguien la pidiera, dictándose la sentencia en los cinco posteriores y contra ella no se admitirá ningún recurso.

Artículo 20° .- Las acciones derivadas de la presente Ley, deberán ser ejecitadas en el plazo máximo de seis meses a partir de la publicación de la misma en el Boletín Oficial.

PONENCIA DEL EXCMO. SR. D. EDUARDO CALLEJO

Caso de rescisión por lesión inicial o sobrevenida.

Artículo ...- Los contratos válidamente celebrados podrán rescindirse por causa de lesión en más de la cuarta parte, atendido el valor de las cosas al tiempo en que se perfeccionó el contrato.

También podrán rescindirse por lesión en más de la cuarta parte si ésta hubiera sobrevenido después de celebrado el contrato por virtud de la revalorización.

Artículo ...- La parte que hubiere sufrido la lesión está obligada cuando se rescindiere el contrato, a devolver las cosas o el dinero que fuesen objeto del mismo, pero el causante de la lesión devolverá además los frutos o los intereses con lo que hubiere recibido.

Artículo ...- No tendrá lugar la rescisión si las cosas objeto del contrato se hallasen en poder de terceras personas que las hubieran adquirido legalmente y no hubieran procedido de mala fe.

En este caso, podrá reclamarse la indemnización de daños y perjuicios al causante de la lesión.

Artículo ...- La acción para pedir la rescisión durará dos años a partir desde la publicación de esta Ley.

Caso de nulidad de contratos leoninos o usurarios.

Artículo ...- Será nulo todo contrato en que una de las partes, abusando de la ignorancia, la penuria o el temor de la otra, haya obtenido para sí, ventajas

patrimoniales que, según las circunstancias resulten notoriamente excesivas; o cuando haya gran desproporción entre las recíprocas prestaciones de ambas partes, si existe además tal abuso.

Artículo...- Los Tribunales resolverán en cada caso formando libremente su convicción en vista de las pruebas y de las alegaciones aducidas por las partes.

Artículo ...- Decretada la nulidad, quien haya sufrido la explotación, devolverá tan solo las cosas o el dinero objeto del contrato, y quien la hubiera causado deberá devolver las cosas con los frutos y el dinero con los intereses.

Artículo ...- Cuando por cualquier causa no pudieran devolverse las cosas que fuesen objeto del contrato, podrá reclamarse la indemnización de daños y perjuicios al causante de la explotación.

Artículo ...- La acción para pedir la nulidad durará dos años, desde la publicación de esta Ley.

**BORRADOR DEL PREÁMBULO DE LA LEY SOBRE
CONTRATACIÓN EN ZONA ROJA**

La contratación en el territorio que estuvo desgraciadamente sometido a la dominación marxista suscita problemas que requieren una solución extraordinaria para abrir cauces a declaraciones de nulidad, rescisión o resolución de pactos en que se concurren determinados requisitos o con relación a los cuales se den ciertas circunstancias que la justicia impone sean apreciados unos y otras a los debidos efectos.

No menor trascendencia tiene el decidir cuestiones que la fuerza de la realidad plantea con relación a obligaciones dimanantes de actos y contratos anteriores al 18 de julio de 1936 y aún posteriores si fueren válidos. Circunstancias sobrevenidas han podido determinar un evidente desequilibrio entre las prestaciones de las partes. No parece justo que los plazos contractuales hayan podido correr durante un periodo de tiempo en que las partes no pudieron hacer efectivos derechos ni cumplir obligaciones. Es preciso resolver acerca de los intereses de las deudas durante ese periodo de tiempo, tratándose de obligaciones afectadas por la revolución y la guerra, mediante la

concesión de quitas y esperas que impliquen una distribución equitativa de pérdidas entre acreedores y deudores. Y es finalmente indispensable un procedimiento ágil, en que, con el debido respeto del derecho de defensa, pueda encontrarse la resolución más rápida posible de las diferencias que surjan, atribuyendo a los juzgadores la indispensable facultad discrecional para el mayor acierto de sus fallos.

Tal es el objeto de la presente Ley en que se han tenido en cuenta razones de orden jurídico y de orden económico señalando un breve plazo para el ejercicio de las acciones con objeto de que no se prolongue excesivamente la inestabilidad de las situaciones de derecho.

En su virtud,

DISPONGO

Ley de 5 de noviembre de 1940 sobre Contratación en Zona Roja

PREÁMBULO

La contratación en el territorio que, desgraciadamente, estuvo sometido a la dominación marxista suscita problemas que requieren una solución extraordinaria, reparadora de injusticias harto notorias, en orden a la posible anulación de supuestos pactos donde faltaron las condiciones esenciales para su validez. Ni parece justo que los plazos contractuales, aun en aquellos casos en que la convención deba estimarse perfecta, hayan podido correr durante un tiempo en que ni el derecho ni la obligación encontraron modos posibles de efectividad. Razón sobrada que aconseja, por otra parte, la promulgación de una ley que equitativamente distribuya las pérdidas, consecuencia obligada de la revolución o de la guerra, entre acreedores y deudores, mediante la concesión de quitas y esperas que, abarcando los intereses devengados, restablezcan la proporcionalidad contractual, alterada por causas totalmente imputables a la responsabilidad de los interesados.

Una consideración de interés nacional, que afecta singularmente a la reconstrucción, impone la conveniencia de revisar por excepción, y respecto solamente de algunos contratos, como los de suministro y suministro y obra, las obligaciones válidamente pactadas que, por circunstancias y acontecimientos imprevistos en el instante del otorgamiento, resulten desproporcionadas, en forma que, quebrantada la reciprocidad originaria del contrato, comprometen gravemente la normalización urgente de la economía nacional.

Y es, finalmente, indispensable un procedimiento ágil en que, con el debido respeto al derecho de defensa, encuentren cauce apropiado las demandas de los interesados y el restablecimiento urgente de la normalidad jurídica, alterada de tan diversas maneras por un régimen de persecución, fecundo solamente en las mayores injusticias.

No abarca la ley el remedio total de un daño cuya completa reparación sobrepasa a las

mismas posibilidades del Poder público. Perjuicios, muchos de ellos de imposible reparación, y otros, no pocos, cuyo remedio, aun siendo justiciero en su ámbito privado, tropieza con inevitables consideraciones de un orden superior que restringen la amplitud de esta ley, inspirada a un tiempo por los dictados de la justicia y los imperativos inexorables de la realidad nacional.

Tal es el objeto de la presente ley, en que, con el propósito de evitar la excesiva prolongación de las situaciones de derecho a que la misma afecta, y que por la naturaleza excepcional de su contenido se reduce a un breve plazo el término de su duración.

Y en su virtud dispongo:

Artículo 1.º Serán anulables aquellos contratos celebrados en lugar sometido a la dominación roja con posterioridad al 18 de julio de 1936, al amparo de disposiciones

emanadas de su ilegítimo Poder y contrarios al régimen jurídico subsistente en dicha fecha.

Artículo 2.º Serán también anulables, con arreglo a las normas de esta ley, aquellos contratos que, otorgados en la zona y durante la dominación roja, se demostrase que, por la violencia o la intimidación de que fue víctima uno de los otorgantes, la coacción que se ejerciere sobre su persona o la de sus familiares, el dolo concurrente en el otro contratante u otras circunstancias suficientes a anular, según las disposiciones del Código Civil, la libertad del consentimiento, deben estimarse carentes de las condiciones esenciales para su validez. A estos efectos no basta la circunstancia de que los pagos se hayan realizado en dinero rojo, sin perjuicio de los preceptos de la ley del Desbloqueo sobre este particular.

Artículo 3.º Siempre que se declare la nulidad de un contrato, la parte que hubiere dado lugar a ella devolverá la cosa con sus

frutos y el dinero con sus intereses; pero la otra parte devolverá tan sólo la cosa o el dinero objeto del contrato.

En el caso en que, declarada la nulidad, haya de procederse a la devolución de cantidades dinerarias, serán de aplicación los porcentajes señalados en la ley de 7 de diciembre de 1939.

Artículo 4.º Las declaraciones de nulidad que se hagan por los Tribunales con arreglo a esta ley, surtirán todos los efectos que por la misma se les concede; pero los terceros que probasen su buena fe en la adquisición, siempre que haya sido por título oneroso, podrán reclamar la restitución del precio que hubiesen entregado, con derecho a retener la cosa en tanto no se complete dicha restitución. En caso de diferencia de precio entre ambos contratos, si no fuere satisfecha aquélla por el adquirente en el contrato nulo, se repartirá entre el beneficiario y el tercero por iguales

partes, sin perjuicio del derecho de ambos contra aquél.

Cuando, con arreglo a este artículo, hayan de devolverse cantidades dinerarias, se tendrán presentes, igualmente, los porcentajes ordenados en la ley de 7 de diciembre de 1939.

Artículo 5.º Las disposiciones contenidas en los artículos anteriores no alcanzan a los contratos de compra de mercaderías en almacenes o tiendas, cuyo concepto se halla definido en el artículo 85 del Código de Comercio.

Artículo 6.º En los contratos de prestaciones recíprocas, el incumplimiento de la obligación lleva aparejados, a favor del que la cumplió, los derechos consignados en el artículo 1.124 del Código Civil; pero si quien incumplió su obligación probase que el motivo de incumplimiento fue su situación desventajosa en la zona roja, en términos suficientes a impedir o dificultar gravemente la prestación a que se hallaba obligado, podrá oponerse a la

resolución del contrato, quedando, en todo caso, exento de la obligación de indemnizar.

Artículo 7.º Las obligaciones pendientes de cumplimiento a que vengan obligados los contratantes por suministro o suministro y obra, pactadas antes del 18 de julio de 1936 o bajo dominio marxista, se regirán por los precios del contrato, solamente modificables equitativamente para restablecer una más justa reciprocidad en el caso de que circunstancias posteriores al contrato y derivadas de la revolución o de la guerra hubiesen determinado una grave desproporción que alcanzare a significar una lesión superior a más de la tercera parte de su verdadero valor.

Artículo 8.º Los plazos estipulados en los contratos anteriores al 18 de julio de 1936, siempre que alguna de sus obligaciones hubieran debido cumplirse en zona que estuvo sometida a la dominación marxista, o que alguna de las partes, afectas al glorioso Movimiento nacional, se hubiese encontrado en dicha zona,

se considerarán suspendidos desde el 18 de julio de 1936 hasta dos meses después del día en que se haya liberado el lugar del cumplimiento de la obligación de que se trate o del día en que hubiese empezado a residir en zona nacional el contratante que estuvo en zona roja.

Los plazos de los contratos anteriores al 18 de julio de 1936, cuyas obligaciones hubieren de cumplirse en territorio nunca sometido a la dominación marxista, y cuyos contratantes hubiesen residido en zona liberada, se considerarán suspendidos solamente en el caso de no haber sido posible el normal cumplimiento de lo pactado por causa de la guerra y durante el tiempo que haya durado esta anormalidad y dos meses más.

Los plazos convenidos en contratos válidos celebrados en zona sometida a la dominación marxista se considerarán iniciados dos meses después de la fecha de liberación del lugar en que las obligaciones debieron cumplirse.

Las disposiciones de este artículo no contrarían los preceptos sobre moratorias, que se considerarán vigentes hasta su terminación.

Artículo 9.º La suspensión de plazos a que se refiere el artículo anterior no releva al deudor de cantidad en metálico del pago de los intereses pactados; pero estos intereses habrán de ser moderados en los términos y casos que se establecen en los párrafos siguientes:

A) Para disfrutar de este beneficio será menester que el deudor se encuentre comprendido en cualquiera de los supuestos que siguen:

1.º Si la deuda se contrajo por mera obligación personal sin garantía, que el deudor pruebe que, por causa de la revolución o de la guerra, perdió una parte importante de sus ingresos normales, en cantidad suficiente a dificultar el pago de su obligación.

2.º En los casos de préstamo con garantía pignoratícia, que la prenda hubiere desaparecido o no hubiese rendido a su dueño

utilidades superiores al 50 por 100 de las normales.

3.º En los préstamos o cualesquiera otra clase de deudas con garantía hipotecaria, siempre que el titular del inmueble gravado no hubiere estado en su pacífico disfrute.

B) El deudor tendrá, en tales casos, derecho a la condonación de un 50 por 100 de los intereses por el período de tiempo a que se refiere el artículo anterior.

Los intereses cargados o abonados por débitos distintos del préstamo hipotecario en cuentas de los establecimientos de crédito que sufran desbloqueo, se regularán exclusivamente por el régimen de la ley de 7 de diciembre de 1939.

C) El pago del 50 por 100 no condonado se efectuará dentro de un plazo igual al que alcance la suspensión, aplicable al pago del crédito principal. Sin embargo, cuando se trata de hipotecas subsistentes sobre fincas

damnificadas por la revolución o por la guerra, en forma que su productividad actual hubiere quedado lesionada por tal motivo en más de la mitad de su rendimiento normal, los intereses no condonados según la presente disposición podrán ser abonados en anualidades iguales y sucesivas, durante un plazo de diez años, a contar de la promulgación de esta ley. Dicha espera no devengará interés alguno.

D) Disfrutarán de los beneficios de condonación a que se refiere este artículo, los herederos del deudor que hubiese muerto en campaña o de resultas de heridas en el frente o enfermedad contraída en el mismo, o asesinado por los marxistas, por todo el tiempo que medió desde la incorporación a filas del deudor o su detención, hasta el final de la contienda y dos meses más, aunque no se halle comprendido en

los casos señalados en el apartado A) de este artículo. 513

513 Disposición complementaria: Orden de 4 de diciembre de 1941, aclarando el artículo 9.º de la ley.

Promulgada la ley de 5 de noviembre de 1940 referente a contratación en zona roja, son varias las instancias elevadas a este ministerio en súplica de aclaración de algunas de sus normas, cuya provisión frente a la compleja y violenta realidad que fue objeto de sus dictados, origina dificultades de interpretación dignas de la atención de este ministerio, en evitación de inútiles litigios.

Refiriéndose algunas de las instancias a la duda surgida sobre si la condonación de intereses a que se refiere el artículo 9º. De la precitada ley alcanza para su revisión a aquellos casos en que hubieren sido satisfechos con posterioridad a la liberación, reclamando contra la injusticia que resultaría de aplicarla a los deudores morosos y negársela, en cambio, a quienes, cumplidores exactos de su obligación o requeridos impacientemente por acreedores menos comprensivos, cargaron con la totalidad de un perjuicio totalmente extraño en ambos casos a su propia responsabilidad.

Refiérese la segunda de las dudas a las liquidaciones practicadas por algunos Juzgados en ejecución de sentencia, imponiendo al deudor el pago total de intereses no pactados, que se suponen devengados durante el tiempo en que, por causa de la revolución o la guerra, estuvieron paralizadas las acutaciones, y a pesar de repetida jurisprudencia, que distingue la mora imputable al deudor de aquellas dilaciones que, independientemente de su voluntad, detuvieron el curso normal de los procedimientos judiciales,

razón sobrada para una aclaración que, manteniendo la doctrina jurídica respecto de la mora, distinga, sin embargo, la posibilidad del supuesto litigioso, en que una duda razonable requiere la declaración judicial, de aquellos otros casos en que la mala fe concurrió con fuerzas extrañas -la revolución o la guerra- a una dilación del pago, con perjuicio del acreedor, que no parece justo deba sufrir en este caso la totalidad del quebranto.

En su consecuencia, y haciendo uso de las facultades del artículo 28 de la referida ley de 5 de noviembre de 1940 otorgó al ministro de Justicia, y previa consulta al Consejo de ministros, dispongo:

Artículo 1.º El beneficio de condonación de intereses a que se refiere el artículo 9.º de la ley de 5 de noviembre de 1940 deberá igualmente aplicarse en los casos y proporción en la misma señalados, aunque aquellos intereses hubieren sido satisfechos total o parcialmente en moneda nacional con posterioridad a la liberación. En su consecuencia, podrá el deudor reclamar las cantidades que resulten abonadas excesivamente con arreglo a una liquidación practicada en atención a la presente norma.

Artículo 2.º En aquellas actuaciones cuya tramitación hubiere estado paralizada por causa de la revolución o la guerra, no serán exigibles los intereses legales no pactados que se hubieren devengado durante el tiempo que durase la paralización en el supuesto de que la sentencia condenare al deudor al abono de los mismos. Esto, no obstante, en el caso en que fueran apreciados en la sentencia la temeridad o mala fe del deudor, éste deberá abonar el 50 por 100 del importe de dichos intereses durante el tiempo de la paralización, en la misma proporción que para los pactados exige la ley de 5 de noviembre de 1940.

Las liquidaciones practicadas antes de la fecha de esta disposición serán revisables en la

Artículo 10. Los plazos que para abono de intereses no condonados se preceptúan en el artículo anterior, serán aplicables a los intereses vencidos con posterioridad a la liberación y antes de la promulgación de esta ley, siempre que los obligados se encuentren en alguno de los supuestos establecidos en el mencionado artículo.

Artículo 11. Los plazos que para abono de intereses no condonados se preceptúan en el artículo anterior, serán aplicables a los intereses vencidos con posterioridad a la liberación y antes de la promulgación de esta ley, siempre que los obligados se encuentren en alguno de los supuestos establecidos en el mencionado artículo.

Artículo 12. El capital de los préstamos o deudas a que se refiere el artículo 8.º será

misma ejecución de sentencia, aunque ésta se hubiese dado por terminada.

Artículo 3.º Las presentes normas tendrán plena vigencia desde el día siguiente al de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado".

devuelto a su vencimiento, habida cuenta de la suspensión de plazos que en el mismo se concede, sin perjuicio de la moratoria vigente y de lo que pueda disponerse a su terminación.

Artículo 13. A los efectos del artículo 9.º, letra A) apartado tercerero, se entenderá no haberse hallado el titular del inmueble hipotecado en el disfrute pacífico del mismo:

1.º Hasta la fecha de la liberación y dos meses más, si la finca radicase en zona que estuvo sometida a la dominación marxista.

2.º Hasta que el inmueble haya vuelto a estar en la libre disposición de su titular, si hallándose aquél sito en zona liberada, se hubiere visto éste privado de la posesión de la finca o parte considerable de sus frutos o rentas por necesidades bélicas o del Estado o por disposición de la autoridad.

La cesión voluntaria a los fines expresados confirma los beneficios concedidos, lo mismo

que si el cedente hubiese sido privado del inmueble.

Artículo 14. En los préstamos garantidos con hipoteca sobre inmuebles en construcción para atender a los gastos de ésta, si en ellos concurren los demás requisitos prescritos en los precedentes artículos, la condonación de intereses a que se refiere el artículo noveno se aplicará a los devengados desde el 18 de julio de 1936 hasta dos meses después del día en que la construcción haya terminado o termine, siempre que sea dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la publicación de la presente ley.

Artículo 15. En los préstamos hipotecarios en que se hubiese convenido el pago por el deudor de una suma periódica por el doble concepto de intereses y amortización, siempre que en ellos concurren las circunstancias prevenidas en los artículos anteriores, se desglosará, con relación a cada una de las sumas vencidas y no pagadas durante el tiempo

de la suspensión, la parte de las mismas correspondiente a intereses y la que corresponda a amortización del capital.

En cuanto a la porción correspondiente a intereses, se procederá de igual modo que en todos los préstamos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 9.º, letra C), respecto de las fincas damnificadas.

En lo atinente a amortización, se fijarán los vencimientos periódicos posteriores al alzamiento de la suspensión hasta la total amortización del préstamo, que queda prorrogada por un tiempo igual al que haya durado la suspensión.

Artículo 16. Los preceptos de los artículos anteriores, relativos a los préstamos hipotecarios, no afectan a lo dispuesto en la ley de 9 de septiembre de 1939.

Artículo 17. Será impugnabile, con arreglo al procedimiento establecido en esta ley, la validez de los testamentos y donaciones "mortis

causa" otorgados en zona marxista, cuando sus causantes hubieren fallecido y se probase que, por las circunstancias excepcionales en que personalmente se encontraron los otorgantes, carecían de la libertad de disposición necesaria a su otorgamiento.

Las disposiciones testamentarias en que se hubiese designada a algún heredero muerto en el frente, fusilado o asesinado con anterioridad a la muerte del testador en zona roja y por su adhesión a la causa del Movimiento Nacional, recobrarán su eficacia en favor de los hijos o nietos, herederos legítimos del premuerto, considerados a este efecto como representantes del mismo, siempre que el causante no hubiere otorgado nuevo testamento válido en favor de tercera persona.

PARTE PROCESAL

Artículo 18. Será juez competente para conocer de los negocios a que dé origen el ejercicio de las acciones que dimanen de esta

ley el del lugar de radicación, si se tratare de bienes inmuebles, aunque, además, se persigan bienes muebles.

Si la reclamación versare sobre bienes muebles, el del domicilio del demandante cuando éste reclame la anulación de las obligaciones, y el del domicilio del demandado cuando el actor pide la revisión de las mismas.

En los demás casos se aplicarán las reglas de competencia ordenadas en la ley de Enjuiciamiento civil.

Artículo 19. Las demandas cuyo valor no exceda de mil pesetas se tramitarán por el procedimiento ordinario, ante el juez municipal correspondiente, debiendo aplicarse en las sentencias los beneficios otorgados a los interesados por la presente ley.

Si la cuantía excediere de dicha cifra, conocerá del negocio el juez de primera instancia competente por los trámites de los incidentes. En este caso, y si las dificultades

de las pruebas, apreciadas prudencialmente por el Juez, demostrasen la imposibilidad de practicarlas dentro del término ordinario, podrá aquél ampliarlas en una mitad, que se dedicará exclusivamente a la ejecución de las ya propuestas.

Artículo 20. A todo juicio, y como primer trámite del mismo, deberá preceder necesariamente acto de conciliación ante el propio juez que sea competente para conocer de la demanda incoada.

Dentro de los cinco días siguientes a la prestación de la demanda, deberá celebrarse el acto de conciliación.

Si recayese acuerdo, lo acordado tendrá el valor y efecto de la sentencia firme.

Artículo 21. Contra los fallos dictados por los jueces de primera instancia, se dará el recurso de apelación, en ambos efectos, ante un Tribunal especial, radicante en Madrid, y compuesto de tres magistrados que tengan, al

menos, la categoría de término, cuyo fallo pondrá fin al pleito, sin que quepa recurso de casación.

Artículo 22. Siempre que se denieguen las acciones ejercitadas se impondrán las costas al actor. Si prosperasen en todo, a la parte demandada. Si sólo en parte, el juez fijará la proporción a su prudente arbitrio.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 23. Los preceptos de esta ley no afectan:

a) A la aplicación de la ley sobre desbloqueo de 7 de diciembre de 1939.

b) A la vigencia plena de las de 17 de mayo y 17 de octubre de 1940 sobre Seguros.

c) A la íntegra aplicación de la ley sobre Bolsas, de 23 de febrero de 1940.

d) A las cargas financieras que tengan pendientes las Sociedades, las que serán objeto de disposiciones especiales.

e) A los contratos de suministro al público de agua y gas, electricidad, telefonía y otros análogos, con arreglo a tarifas que requieran autorización o aprobación oficial.

f) A los contratos administrativos, los cuales se registrarán por disposiciones especiales.

Artículo 24. Las acciones derivadas de la presente ley sólo podrán ejercitarse dentro de los seis meses siguientes, a contar de la fecha de su publicación.

Artículo 25. Los beneficios que la ley concede por razón de intereses demorados y plazos de cumplimiento, se aplicarán también a los procedimientos ya incoados, cualquiera que sea el estado en que se encuentren y aunque se haya practicado el embargo de bienes. A tal objeto, los secretarios harán las liquidaciones correspondientes, con detracción de las

condonaciones que procedan, y los jueces, oídas las partes, las aprobarán o enmendarán y fijarán en la misma resolución los plazos que de las esperas legales resulten para la venidero.

Artículo 26. Los preceptos de esta ley no se oponen a la subsistencia de las acciones ordinarias derivadas del derecho común, las que serán tramitadas con arreglo al mismo,; pero, en este caso, no podrá hacerse uso de las acciones a que se refiere la presente disposición.

Los preceptos del derecho común serán supeletorios de esta ley.

Artículo 27. La presente ley empezará a regir desde el día siguiente al de su publicación.

Artículo 28. El ministro de Justicia queda facultado para dictar, con carácter general, cuantas disposiciones aclaratorias o

complementarias requiera la presente ley para su más justa aplicación.

**INSTANCIA DEL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA
AL EXCMO. SR. MINISTRO DE JUSTICIA DE FECHA:
26 DE DICIEMBRE DE 1940**

Excmo. Sr.

EL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA, a V.E.
respetuosamente expone:

La interrupción que el imperativo mandato de la guerra abrió en el normal percibo y en las resoluciones de intereses de los préstamos hipotecarios - no solo durante ella sino también en el período de las moratorias - ha creado una situación excepcional que no puede regularse por los preceptos comunes de la Legislación vigente. El Código Civil, la Ley Hipotecaria, la jurisprudencia, son obras dictadas para cuando las relaciones jurídicas se desenvuelven dentro de un régimen de paz y de efectiva vigencia de lo legislado; pero resultan insuficientes para ordenar tales relaciones, en términos de justicia, cuando en ellas influyen circunstancias de excepción tan

extraordinarias como las que ha atravesado y aún atraviesa España. De ahí la necesidad de acudir con providencias también excepcionales al restablecimiento del derecho, perturbado por situaciones que no pudo prever el Legislador cuyas ordenanzas suponen siempre el posible ejercicio en tipo de las acciones y la puntual práctica de las probanzas.

Es notorio que nada de ello ha sido fácil, y frecuentemente ni hacedero, para los titulares de créditos hipotecarios. Dividido el país en dos sectores de fronteras movedizas al compás de los progresos de la liberación; frecuentísimo el hecho de que acreedores y deudores y los tribunales competentes se hallen incomunicados entre sí; inaccesibles a veces para los demandantes las notarías y los registros, si es que no estaban destruidos, donde habrían de hallar sus elementos de prueba; privados, otras, de los archivos y cajas de seguridad en que custodiaban sus títulos; coartadas las iniciativas de su acción por la interposición de moratorias; dificultosísimas, cuando no imposibles, las notificaciones por haberse muerto o haberse desplazado los deudores, ya emigrados, ya en

filas, ya en prisiones; creaba todo ello una coacción insuperable de la realidad que, aún para quien tuviera voluntad de hacer efectivos sin conmiseración alguna sus créditos, entorpecía y aún esterilizaba su deseo. No siendo de desdeñar tampoco el hecho positivo de que los intereses de muchos préstamos no han sido exigidos inexorablemente porque dada la precaria situación de los deudores, no hubiera sido noble apremiarles mientras luchaban y aún morían en cumplimiento de su deber, con su casa en ruinas y sus campos incultivados.

Séale lícito también al Banco Hipotecario añadir a estas consideraciones de tipo general una especialísima que dice relación a la recaudación de sus semestres. Todos sus deudores saben que, perseverando nuestro Establecimiento en una tolerante práctica, que hasta está pregonada en sus documentos de propaganda, dilató siempre cuando pudo la interposición de demandas, dando facilidades a su clientela y dignificando así, por ser una de las características de su misión, el crédito territorial. El odioso ejercicio del derecho apenas incurre en mora el deudor, típico estigma de la usura, fue siempre desconocido para el Banco, con lo cual esta

corriente el caso de que, al presentarse las demandas, hubiera transcurrido ya gran parte del lapso de tres años, como máximo, establecido en el Artº 114 de la Ley Hipotecaria para que la hipoteca perjudique a tercero en cuanto a los intereses devengados y no satisfechos.

Como consecuencia de tal conducta, loada siempre por los comentaristas y por el Poder Público, y aún frecuentemente recomendada por éste, al producirse el colapso revolucionario, el Hipotecario tenía, pues, en curso de reclamación o posibilidad de entablarla considerabilísima masa de semestres en los cuales, de no haber querido agotar hasta el límite las invitaciones extrajudiciales o de no haberse intepuesto leyes y circunstancias más potentes que su voluntad, no se hubiera puesto en riesgo de acontecimiento tan anormal como la guerra enervara su acción para el aseguramiento hipotecario de los intereses. El Banco espera que las altas y compresivas miras del Gobierno cuando dicte la resolución que va a solicitarse no dejarán de apreciar cuánto hay de relevante misión social en esta aparente lenidad de nuestra actuación, honrosa por cuanto establece patente diferencia entre

los procedimientos codiciosos de los prestamistas profesionales y la paciente y benéfica tolerancia de una Institución que siempre se ha honrado en colaborar con la paternal tutela del Estado sobre base tan esencial de la riqueza pública como es la propiedad territorial.

Más. volviendo al tema general, forzoso es remontarse al pensamiento que guió a los redactores de la Ley Hipotecaria, paladinamente declarado en su Exposición de Motivos. "No pueden dejar de considerarse afectas las fincas hipotecadas al pago de los intereses - dice - como lo están al capital", añadiendo más adelante, después de salvaguardar los legítimos intereses de tercero; "cuando no suceda esto, conserva toda su fuerza la regla de que es extensiva la hipoteca a la seguridad de todos los intereses". De modo que a esta regla fundamental sólo hay una excepción; la de que haya "un tercer adquirente de la propiedad gravada", expresión deficiente din duda pues no comprende a los segundos acreedores. Pero, de todos modos, la excepción se funda, según la Exposición, en tres motivos, Primero: en que el tercero, al alegar

derechos sobre la finca, "presume que está al corriente en el pago de intereses", Segundo: en que el no cobro de éstos es imputable a "la omisión o incuria del acreedor". Tercero: en que, a veces el retraso puede obedecer a "la mala fe del acreedor combinada con la del deudor". Ninguno de estos tres supuestos son admisibles en las circunstancias actuales.

Durante la guerra, lo utópico era presumir que alguien estuviera al corriente de sus obligaciones. La lógica presunción era la contraria. Queda, pues invalidado el primer motivo de amparo a los terceros. Atribuir a incuria o voluntaria omisión del acreedor, como quiere el segundo, el no percibo de los réditos caídos sería hipócrita imputación cuando es sabido que dicho cobro lo impedían medidas de gobierno o incontrastables exigencias de la realidad. Y culpar nada menos - como en tercer lugar se supone - que de "mala fe del acreedor combinada con la del deudor" el aplazamiento de la exacción de tales intereses sería querer sustituir la realidad por una insostenible ficción. Si no se cobraba o reclamaba, en la mayoría de los casos, era porque no se podía, o porque en algunos

el acreedor se daba cuenta de la ineficacia segura de su gestión cuando no de la villanía que hubiera supuesto esañarse con quien no estaba en condiciones de hacer frente a sus descubiertos. Y si del Banco se trata, huelga rechazar el supuesto de una confabulación semejante. Es, pues, de todo punto improcedente y extemporánea la aplicación en el momento actual de una Ley inspirada en miramientos respetabilísimos para guardados en tiempos regulares, pero no para los ahora transcurridos durante los cuales, como dice atinadísimamente el preámbulo de la Ley de 5 de noviembre último, las relaciones nacidas de toda obligación contractual se alteraron "por causas totalmente inimputables a la responsabilidad de los interesados".

El plazo para la prescripción del derecho a reclamar con perjuicio de tercero, los intereses de un préstamo hipotecario es, por analogía, uno de los que, en concepto del inspirado autor de dicho preámbulo, "no han podido correr durante un tiempo en que ni el derecho ni la obligación encontraron modos posibles de efectividad". Y es tanto mas palmaria la injusticia que

resultaría de la aplicación estricta de la letra de tal precepto extintivo cuanto que muchísimos de los nuevos dueños y de los segundos acreedores han de ser necesariamente logreros aprovechados y despiadados usureros que han adquirido a precios de quiebra las fincas hipotecadas o prestado dinero a interés abusivo cuando, maniatado el primer acreedor, no podía éste entablar con eficacia acción alguna para el aseguramiento de los réditos vencidos. Y no se objete que ésta paralización sólo podría alegarse en una parte del territorio español: en los préstamos hipotecarios, cuando la finca radica en un sitio, el registro en otro, el deudor en un domicilio, su acreedor en término distinto, y el Juzgado competente donde ni el uno ni el otro residen, rarísimo será el caso al que no hayan afectado las causas legales y reales de inacción antes enumeradas.

Por todo lo cual, y habida cuenta además de que sería injusto e ineficaz en muchos casos, además de costoso, obligar a los acreedores preferentes a seguir, para asegurar los intereses no cubiertos por el

artículo. 114 de la Ley, los procedimientos autorizados por los 115 y 116.

EL BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA a V. E. suplica que, inspirándose en las mismas fundadísimas razones que han determinado la Ley de 5 de noviembre, pero teniendo en cuenta que la cuestión ahora planteada no es de validez o invalidez, cumplimiento o incumplimiento, de obligaciones sino de ejercicio de acciones que es evidente no han podido formalizarse en tiempo oportuno, adopte las disposiciones legales o interpretativas conducentes a que - en armonía con el espíritu que inspiró a la Ley Hipotecaria en orden al aseguramiento hipotecario total de los intereses, mientras en circunstancias normales no se opusiera a ello el interés legítimo de un tercero - quede establecido que la hipoteca de los acreedores preferentes asegura no sólo los intereses devengados durante el tiempo fijado en el artículo. 114 de dicha Ley sino por el que media entre el 16 de julio de 1936 y dos meses después de la terminación de la guerra o de la expiración de las moratorias en su caso, período durante el cual es inadmisibile que los terceros puedan

invocar en su favor que presumían que la finca estaba al corriente del pago de interes, ni cabe atribuir a incuria o mala fe del acreedor preferente la no interposición de sus acciones.

Madrid 26 de diciembre de 1940

BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA

EL SUBGOBERNADOR GERENTE

EXCMO. SR. MINISTRO DE JUSTICIA



**PROYECTO DE LEY SOBRE INTERESES DE LOS
PRESTAMOS HIPOTECARIOS
MARZO DE 1941
LEY 5 DE MAYO DE 1941 (R.883)
COPIA DEL PROYECTO ENTREGADO AL SR.
MINISTRO DE JUSTICIA**

EXCMO. SR.:

Esta Comisión General de Codificación, en su Permanente, ha examinado la instancia dirigida a V. E. por el Banco Hipotecario de España en 26 de diciembre último en súp`lica de que se establezca que la hipoteca de los acreedores preferentes asegura no solo los intereses devengados durante el tiempo fijado en el Artículo 114 de la Ley Hipotecaria sino por el que media entre el 18 de julio de 1936 y dos meses después de la terminación de la guerra o de la expiración de las moratorias en su caso.

Plantea esta solicitud un grave problema, pues por una parte no puede menos que reconocerse el elevado espíritu con que el Banco Hipotecario de España ha actuado sin el ejercicio de acciones precipitadas contra sus deudores, y por otra parte, forzoso es

partir de que la disposición que pueda dictarse debe tener carácter general para todos los acreedores hipotecarios y de que no cabe olvidar que la legislación hipotecaria es fundamentalmente de garantía para terceros.

Basada en estas consideraciones la Comisión tiene la honra de someter a la alta decisión de V. E. el adjunto proyecto de ley. En su artículo 1° se acoge la ampliación de la garantía hipotecaria para los intereses correspondientes al tiempo mediado entre el 18 de julio de 1936 y el 1° de junio de 1939, siempre que concurren las circunstancias que en él se precisan, sin que a la ampliación pueda oponerse el deudor colocando al acreedor en el trance de reclamarla en juicio ordinario. El artículo 2° acepta, aún en el caso de derechos inscritos a favor de tercero con posterioridad a la hipoteca de que se trate, que esta garantice todo el importe que los intereses comprendidos en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria tengan en circunstancias normales aunque correspondan a un mayor lapso de tiempo que el marcado en dicho artículo. El tercero tiene por objeto facilitar la

efectividad de los intereses que puedan no resultar garantizados. El 4° establece una presunción favorable al acreedor en el caso de inscripciones posteriores causadas por contratos celebrados durante la dominación roja y los dos meses subsiguientes. Y el artículo 5° en fin señala un plazo transcurrido el cual se volverá al régimen de la Ley Hipotecaria porque la Comisión ha entendido que así lo aconseja el debido respeto al crédito territorial.

PROYECTO DE LEY

Artículo 1° .- Las Hipotecas constituidas con anterioridad al 18 de julio de 1936 en garantía de créditos que devenguen interés, asegurarán con perjuicio de tercero, además de los intereses a que se refiere el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, los correspondientes al tiempo comprendido entre el 18 de julio de 1936 y el 1° de junio de 1939, siempre que con posterioridad a la inscripción de la hipoteca de que se trate no conste en el Registro ninguna otra inscripción causada por una transmisión total o parcial de dominio

a título oneroso por una constitución de derecho creditual.

Artículo 2° .- En el caso de constar en el Registro alguna inscripción de las que alude el precedente artículo, posterior a las hipotecas en el mismo referidas asegurarán éstas en cuanto a intereses con perjuicio de tercero, la cantidad que en circunstancias normales importen los comprendidos en el Artículo 114 de la Ley Hipotecaria, aunque por aplicación del artículo 9° de la Ley de 5 de noviembre de 1940 corresponda la suma total a un mayor lapso que el fijado en el citado artículo 114.

Artículo 3° .- En el mismo procedimiento que pueda promover el acreedor hipotecario, para la efectividad de su crédito e intereses podrá perseguir otros bienes de propiedad de su deudor para la de aquella parte de los intereses que pueda no resultar garantizada con la hipoteca.

Artículo 4° .- En el caso a que se refiere el artículo 2°, podrá el acreedor hipotecario acogerse a los beneficios del artículo 1° si probare que la

inscripción posterior tiene su causa en un contrato celebrado con el propósito de estorbarle la efectividad de los intereses de su crédito no garantizados por el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, quedará por presunción, exento de dicha prueba, en el caso de que la inscripción posterior hubiere sido causada por contrato celebrado durante la dominación roja y los dos meses subsiguientes, a no ser que el titular de dicha inscripción acredite su buena fe en la adquisición.

Artículo 5° .- Las ampliaciones de garantía establecidas, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, y sus efectos cesarán transcurridos tres años desde la fecha de publicación de esta Ley en el Boletín Oficial del Estado; consignándose así expresamente en las notas marginales que se produzcan.

Artículo 6° .- Por el Ministro de Justicia se dictarán las disposiciones que estime necesarias para la aplicación de la presente Ley que regirá desde el día siguiente de su publicación.

Madrid, marzo de 1941

FECHA DE ELABORACION DEL PROYECTO DEFINITIVO: MADRID,
26 de febrero de 1941

ANEXO III

ANEXO LEGISLATIVO: LA USURA Y SU TRATAMIENTO JURÍDICO. DOS MODELOS DISTANTES: LA LEY ESPAÑOLA DE 8 DE JULIO DE 1908 Y LA LEY ITALIANA DE 7 DE MARZO DE 1996

1. Proposición de ley del Sr. Azcárate sobre nulidad de ciertos contratos de préstamos

AL CONGRESO

Constituyó una aspiración esencial de la Revolución en su primer período el anhelo de consagrar la libertad en todas las esferas sociales. Por lo que hace á la industria, se caracterizaba su organización en el antiguo régimen por una extensa intervención del Estado en la misma, como lo muestran la institución de los gremios, las Compañías privilegiadas, la policía de abastos, el régimen aduanero prohibicionista, la tasa, etc. Y, como no podía ser menos de suceder, se afirmó la libertad del interés en los préstamos, más pronto ó más tarde, hasta tal punto, que al presente muy contados pueblos conservan la tasa.

Pero es este un particular respecto del cual puede bien apreciarse la necesidad, no de destruir lo que ha sido resultado de la aspiración más arriba anotada, sino de completar lo hecho, en vista de los resultados que ha ofrecido en la práctica. Por eso Austria y Alemania, conservando la libertad de interés que consagraron, respectivamente, las leyes de 14 de Junio de 1868 y de 14 de Noviembre de 1867, han venido, la primera por las de 19 de Junio de 1887 y 28 de Mayo de 1881, y la segunda por las de 24 de Mayo de 1880 y 19 de Junio de 1893, á salir al encuentro de los abusos escandalosos de los prestamistas.

De igual modo, en la Gran Bretaña, donde á pesar de no existir la tasa desde 1854, los Tribunales de equidad venían en ayuda de los prestatarios tratados duramente, invocando el principio *fraus omnia viciatur*, se ha dictado recientemente la ley de 8 de Agosto de 1900, por la cual se atribuye esa misma facultad á los Tribunales de Condado, y se determinan los

casos en que los prestamistas pueden contraer una responsabilidad criminal. En el mismo sentido se inspira una ley dictada en Suecia en 14 de Junio de 1901.

Quizá se diga, como ya se dijo en Austria y en Alemania, que resultará ineficaz el intento de poner coto á esos desmanes de los prestamistas, porque ellos arbitrarán medios de eludir la ley. Pero es el caso que la estadística de ambos países demuestra que, si no todo lo que era de desear, se logró lo bastante para justificar la formación de las leyes en cuestión, puesto que próximamente tuvieron aquéllas aplicación en la mitad de los casos reclamados.

La doctrina en que se inspiran esas leyes es una aplicación de la general referente á las circunstancias que vician el consentimiento; y es manifestación de la política que ha dado en llamarse intervencionista, en la que se inspiraba el actual Presidente de la República norteamericana al escribir estas palabras:

"Será quizás necesario intervenir en las transacciones privadas más de lo que se ha hecho hasta aquí, y poner trabas á la astucia, como las hemos puesto á la violencia."

Por estas razones é inspirándose en el espíritu de los artículos 1.255, 1.265, 1.275, 1.303 y 1.305 del Código civil, el que suscribe hubo de presentar en la Cortes últimas una proposición de ley, sobre la cual la Comisión correspondiente acordó un dictamen, de que no llegó á darse lectura por haberse disuelto aquéllas.

Al reproducir en éstas esa proposición, lo hace introduciendo en ella las modificaciones acordadas por la Comisión referida, relativas la una al carácter retroactivo que procede dar hasta cierto punto á la ley, estableciendo, sin embargo, diferencias entre los contratos posteriores y los anteriores á ella; y la otra á la sanción penal contra las infracciones de la misma, contenida en todas las leyes

extranjerías más arriba citadas y que había omitido el infrascrito, no por falta de convencimiento, sino para facilitar la admisión de esta novedad en nuestro derecho.

En su vista, el Diputado que suscribe tiene el honor de presentar al Congreso la siguiente

PROPOSICIÓN DE LEY

Artículo 1.º 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 ó en condiciones tales que resulte aquél leonino, habiendo motivos para estimar que ha sido aceptado por el prestatario á causa de su situación angustiosa, de su inexperiencia ó de lo limitado de sus facultades mentales.

Artículo 2.º Los Tribunales resolverán en cada caso, formando libremente su convicción en vista de las alegaciones de las partes.

Artículo 3.º Declarada la nulidad de un contrato, el prestatario estará obligado á 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 del total de lo percibido, exceda del capital prestado.

Artículo 4.º Si el contrato cuya nulidad se declare es de fecha anterior á la aprobación de esta ley, se procederá á liquidar el total de lo por el prestamista percibido en pago del capital prestado é intereses vencidos, y si dicha cantidad iguala ó excede al capital é interés normal del dinero, se obligará al prestamista á entregar carta de pago total á favor del prestatario.

Si la cantidad es menor que dicho capital é interés normal, la deuda se contraerá á la suma que falte, la que devengará el interés legal correspondiente hasta su completo pago.

Artículo 5.º A todo prestamista á quien se anulen tres ó más contratos de préstamos hechos con posterioridad á la aprobación de esta ley, se le impondrá la pena de arresto menor ó multa de 500 á 5.000 pesetas, ó ambas cosas, según la gravedad del abuso y el grado de reincidencia del prestamista.

Artículo 6.º Estas penas serán impuestas por el mismo Tribunal que declare nulidad del contrato de préstamo.

Artículo 7.º A los efectos de lo que dispone el artículo 5.º de esta ley, se llevará en los Tribunales un registro de contratos de préstamos declarados nulos, con expresión en cada caso del prestamista contra quien se dictó la sentencia.

Artículo 8.º Toda sentencia declarando nulo un contrato de préstamo llevara anexa expresa condenación de costas, las que habrán de imponerse al prestamista.

Artículo 9.º Lo dispuesto por esta ley se aplicará á toda operación sustancialmente equivalente á un préstamo de dinero, cualesquiera que sean la forma que revista el contrato y la garantía que para su cumplimiento se haya ofrecido.

Artículo 10. El prestamista que contrate con un menor se supondrá que sabía que lo era, á menos que pruebe haber tenido motivos racionales y suficientes para creer que era mayor de edad.

Artículo 11. El que no pudiendo tratar con persona incapacitada legalmente para contratar obligaciones, intente ligarle al cumplimiento de una mediante un compromiso de honor u otro procedimiento análogo, incurrirá en las penas que marca el artículo 5.º de la presente ley, impuesta siempre una ú otra, ó ambas, según los casos, en su grado máximo.

Artículo 12. Quedan derogadas cuantas leyes, decretos y disposiciones se opongan á la

presente, en aquella parte á que dicha
oposición se contraiga.

Palacio del Congreso 15 de Julio de 1907 =
Gumersindo de Azcárate.

2. Ley de 23 de julio de 1908. Nulidad de los contratos de préstamos usurarios

Artículo 1.º 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.

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

Artículo 2.º Los Tribunales resolverán en cada caso, formando libremente su convicción en vista de las alegaciones de las partes.

Artículo 3.º Declarada *con arreglo a esta ley* la nulidad de un contrato, el prestatario estará obligado a entregar tan solo 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.

Artículo 4.º Si el contrato cuya nulidad se declare *por virtud de esta ley* es de fecha anterior a su promulgación, se procederá a liquidar el total de lo recibido por el prestamista en pago del capital prestado e intereses vencidos; y si dicha cantidad iguala o excede al capital e interés normal del dinero, se obligará al prestamista á entregar carta de pago total a favor del prestatario,

sea cual fuere la forma en que conste el derecho del prestamista.

Si la cantidad es menor que dicho capital e interés normal, la deuda se contraerá a la suma que falte, la que devengará el interés legal correspondiente hasta su completo pago, y si no se hubiere satisfecho por el prestatario cantidad alguna, se reducirá la obligación al pago de la suma recibida y el interés normal.

Artículo 5.º A todo prestamista a quien, conforme a los preceptos de esta ley, se anulen tres o más contratos de préstamos hechos con posterioridad a la promulgación de la misma, se le impondrá como corrección disciplinaria una multa de 500 a 5.000 pesetas, según la gravedad del abuso y el grado de reincidencia del prestamista.

Artículo 6.º Esta corrección será impuesta por el mismo Tribunal que declare la nulidad del contrato de préstamo.

Artículo 7.º A los efectos de lo que dispone el artículo 5.º de esta ley, el M.º *Gracia y Justicia*, en vista de los antecedentes que deberán remitirle los Tribunales, formará un Registro Central de contratos de préstamos declarados nulos⁵¹⁴, con expresión en cada caso

⁵¹⁴ Por Real Decreto de 27 de febrero de 1910, del Ministerio de Gracia y Justicia (Gaceta de 1 de marzo), se crea el Registro Central de contratos de préstamo declarados nulos, con el siguiente contenido:

Artículo 1.º El Registro central de contratos de préstamos declarados nulos, creado en el artículo 7.º de la Ley de 23 de julio de 1908, se llevará en la Dirección general de los Registros y del Notariado a cargo de uno de los Jefes de Negociado de la misma con el personal subalterno que fuere necesario.

Artículo 2.º Además del Registro central que establece el artículo anterior se llevarán Registros particulares en la Audiencias territoriales bajo la inspección de la Dirección general.

Artículo 3.º En el Registro central se tomará razón de todas las sentencias firmes, en las que se declare la nulidad de contratos de préstamos con arreglo a lo dispuesto en la Ley de 23 de julio de 1908.

En los Registros particulares de las Audiencias constarán las sentencias firmes de préstamos anulados dictadas por los Juzgados y Tribunales del respectivo territorio.

Artículo 4.º El Registro central de contratos de préstamos declarados nulos, se llevará en tarjetas uniformes, en que se consignarán los nombres y apellidos del prestamista contra quien se dictó la sentencia; pueblo de su naturaleza y vecindad, domicilio, edad y estado; fecha de la sentencia firme, Juzgado o Tribunal que la dictó, fecha del préstamo, nombre y apellidos del prestatario, clase del documento en que consta el préstamo o forma que revistió el contrato y cuantía del mismo.

El Registro particular de cada Audiencia podrá llevarse en la forma que el respectivo Presidente determine, previa aprobación de la Dirección general, que se entenderá concedida si dentro de los quince días siguientes a aquel en que hubiese acusado recibo a la respectiva Presidencia, no comunicase a ésta resolución en contrario.

Artículo 5.º El Registro central y los particulares de cada Audiencia serán reservados, bajo la responsabilidad del personal destinado a este servicio.

Sólo podrán expedirse certificaciones de lo que resulte del Registro central reclamadas por los Jueces o Tribunales de oficio, o a instancia de parte.

Artículo 6.º Los Jueces y Tribunales que se dirijan al Director general de los Registros en demanda de certificaciones, usarán en el escrito que las pidan el papel que corresponda a las actuaciones en que hayan de surtir efecto, expresando el asunto que requiere el certificado, y si éste se solicita de oficio o a instancia de parte.

Artículo 7.º Las certificaciones se expedirán por el Jefe de Negociado o por el Auxiliar que le sustituya en caso de ausencia o enfermedad, en papel blanco o impreso, autorizadas con su firma

entera, el V° B° del Director general y el sello especial de salida del Negociado.

En las que se expidan a instancia de parte, los Jueces y Tribunales cuidarán de que los interesados reintegren cada certificación con un timbre móvil de la clase décima, sin cuyo requisito no serán admisibles ni surtirán efecto alguno en Tribunales ni oficinas.

En el caso de que se advierta algún error en el certificado, se devolverá éste a la Dirección, para que examinando en el Negociado los antecedentes o pidiendo aclaración al Presidente de la respectiva Audiencia, si fuere necesario, se verifique la rectificación que proceda, y se utilizarán los mismos timbres si ya se hubiese adherido, haciendo constar en el nuevo certificado que se expide por rectificación.

De toda certificación que se expida quedará archivada la minuta correspondiente, autorizada con la rúbrica del Jefe del Negociado o Auxiliar que hubiese firmado aquélla.

Artículo 8.º Los Juzgados y Tribunales que dicten sentencias declarando la nulidad de préstamos con arreglo a lo dispuesto en la ley de 23 de julio de 1908 dirigirán, dentro del tercer día en que aquellas fueran firmes, al Presidente de la Audiencia respectiva, una comunicación, en la que, por párrafos separados y numerados, se consignen las noticias determinadas en el artículo 4º.

Los Presidentes de las Audiencias acusarán recibo a los Juzgados y Tribunales por medio de comunicación, que éstos deberán conservar, y si transcurrido el tiempo necesario para recibir aquélla no llegare a poder del Juez o Tribunal sentenciador, repetirá éste el envío de datos hasta obtenerla.

Artículo 9.º Inmediatamente que los Presidentes de las Audiencias reciban las

del prestamista contra quien se dictó la sentencia. *La Dirección general de los Registros expedirá las certificaciones que de*

comunicaciones a que se refiere el párrafo primero del artículo anterior, dispondrán que se consignen los datos en el Registro particular que ha de llevarse en la Audiencia.

Artículo 10. Verificada la inscripción en el Registro particular de la respectiva Audiencia, procederá consignar los mismos datos en las tarjetas que con la debida antelación deberán los Presidentes obtener de la Dirección general de los Registros.

Además se expresará en cada tarjeta la letra inicial del primer apellido del prestamista y el número con que figura en el Registro particular.

Las tarjetas se remitirán por el primer correo a la Dirección, que acusará recibo en la forma que se disponga.

El Jefe del Negociado dispondrá la inmediata ordenación e intercalación por riguroso orden alfabético de las tarjetas que remitan los Presidentes de las Audiencias.

Artículo 11. Los Juzgados y Tribunales cuidarán de remitir inmediatamente a los Presidentes de la respectiva Audiencia los datos que enumera el artículo 4° del presente decreto, de todas las sentencias firmes en las que se haya declarado la nulidad de préstamos con arreglo a la Ley de 23 de julio de 1908 desde que ésta comenzó a regir, a fin de que puedan formarse con la mayor rapidez los Registros particulares de las Audiencias y éstas envíen a la Dirección las tarjetas que constituirán el Registro central de contratos de préstamos declarados nulos.

las inscripciones del Registro Central expresado reclamen los Tribunales, de oficio o a instancia de parte.

Artículo 8.º Toda sentencia declarando nulo, con arreglo a esta ley, un contrato de préstamo, llevara anexa expresa condenación de costas, las que habrán de imponerse al prestamista.

Artículo 9.º Lo dispuesto por 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.

Artículo 10. El prestamista que contrate con un menor se supondrá que sabía que lo era, a menos que pruebe haber tenido motivos racionales y suficientes para creer que era mayor de edad.

Artículo 11. El que no pudiendo tratar con persona incapacitada legalmente para contraer obligaciones, intente ligarle al cumplimiento de una, mediante un compromiso de honor u otro procedimiento análogo, incurrirá en las penas que marca el artículo 5.º de la presente ley, impuesta siempre, según los casos, en su grado máximo.

Artículo 12. Para entender en las demandas en que se pida la nulidad de los contratos a que se refiere esta ley, serán los competentes los Jueces de primera instancia, cualquiera que sea la cuantía del préstamo, y se tramitarán los litigios, según las reglas del procedimiento vigente, en relación con su cuantía, y en los que no exceda de 500 pesetas, admitirán para ante la Audiencia territorial respectiva las apelaciones que se entablen en el tiempo y forma que establece la ley de Justicia municipal respecto de las sentencias recaídas en los juicios verbales. Estas

apelaciones se sustanciarán en la forma establecida para los incidentes.

Artículo 13. El ejercicio de la acción de nulidad no detendrá la tramitación del juicio ejecutivo sino después de verificado el embargo de bienes.

Artículo 14. Las manifestaciones que se hicieren en los contratos declarados nulos conforme a esta ley, simulando garantías ilusorias o alterando la fecha de la obligación, para dar a esta una eficacia de que sin eso carecería, podrán determinar responsabilidad criminal en los casos previstos en el Código penal para los prestamistas siempre, y para los prestatarios cuando por las circunstancias del contrato y la resultancia del juicio lo estime procedente el Tribunal.

Artículo 15. Los establecimientos de préstamos sobre prendas se regirán por las

leyes o reglamentos especiales dictados o que se dicten.

Artículo 16. Quedan derogadas cuantas leyes, decretos y disposiciones se opongan a la presente, en aquella parte a que dicha oposición se contraiga.

(Gaceta 24 de julio de 1908)

3. Legge 7 marzo 1996, n. 108. Disposizioni in materia di usura

La Camera dei deputati e il Senato della Repubblica hanno approvato;

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

PROMULGA

la seguente legge:

ART. 1.

1. L'articolo 644 del codice penale è sostituito dal seguente:

"Art.. 644.- (*Usura*).- Chiunque, fuori dei casi previsti dall'articolo 643, si fa dare o promettere, sotto qualsiasi forma, per sé o per altri, in corrispettivo di una prestazione di denaro o di altra utilità, interessi o altri vantaggi usurari, è punito con la reclusione da uno a sei anni e con la multa da lire sei milioni a lire trenta milioni.

Alla stessa pena soggiace chi, fuori del caso di concorso nel delitto previsto dal primo comma, procura a taluno una somma di denaro od altra utilità facenda dare o promettere, a sé o ad altri, per la mediazione, un compenso usurario.

La legge stabilisce il limite oltre il quale gli interessi sono sempre usurari. Sono altresì usurari gli interessi, anche se inferiori a tale limite, e gli altri vantaggi o compensi che, avuto riguardo alle concrete modalità del fatto e al tasso medio praticato per operazioni similari, risultano comunque sproporzionati rispetto alla prestazione di denaro o di altra utilità, ovvero all'opera di mediazione, quando chi li ha dati o promessi si trova in condizioni di difficoltà economica o finanziaria.

Per la determinazione del tasso di interesse usurario si tiene conto delle commissioni, remunerazioni a qualsiasi titolo e

delle spese, escluse quelle per imposte e tasse, collegate alla erogazione del credito.

Le pene per i fatti di cui al primo e secondo comma sono aumentate da un terzo alla metà:

1) se il colpevole ha agito nell'esercizio di una attività professionale, bancaria o di intermediazione finanziaria mobiliare;

2) se il colpevole ha richiesto in garanzia partecipazioni o quote societarie o aziendali o proprietà immobiliari;

3) se il reato è commesso in danno di chi si trova in stato di bisogno;

4) se il reato è commesso in danno di chi svolge attività imprenditoriale, professionale o artigianale;

5) se il reato è commesso da persona sottoposta con provvedimento definitivo alla misura di prevenzione della sorveglianza speciale durante il periodo previsto di

applicazione e fino a tre anni dal momento in cui è cessata l'esecuzione.

Nel caso di condanna, o di applicazione di pena ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei delitti di cui al presente articolo, è sempre ordinata la confisca dei beni che costituiscono prezzo o profitto del reato ovvero di somme di denaro, beni ed utilità di cui il reo ha la disponibilità anche per interposta persona per un importo pari al valore degli interessi o degli altri vantaggi o compensi usurari, salvi i diritti della persona offesa dal reato alle restituzioni e al risarcimento dei danni".

2. L'articolo 644-bis del codice penale è abrogato.

ART. 2.

1. Il Ministro del tesoro, sentiti la Banca d'Italia e l'Ufficio italiano dei cambi, rileva trimestralmente il tasso effettivo globale medio, comprensivo di commissioni, di

remunerazioni a qualsiasi titolo e spese, escluse quelle per imposte e tasse, riferito ad anno, degli interessi praticati dalle banche e dagli intermediari finanziari iscritti negli elenchi tenuti dall'Ufficio italiano dei cambi e dalla Banca d'Italia ai sensi degli articoli 106 e 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385, nel corso del trimestre precedente per operazioni della stessa natura. I valori medi derivanti da tale rilevazione, corretti in ragione delle eventuali variazioni del tasso ufficiale di sconto successive al trimestre di riferimento, sono pubblicati senza ritardo nella *Gazzetta Ufficiale*.

2. La classificazione delle operazioni per categorie omogenee, tenuto conto della natura, dell'oggetto, dell'importo, della durata, dei rischi e delle garanzie è effettuata annualmente con decreto del Ministro del tesoro, sentiti la Banca d'Italia e l'Ufficio italiano dei cambi e pubblicata senza ritardo nella *Gazzetta Ufficiale*.

3. Le banche e gli intermediari finanziari di cui al comma 1 de ogni altro ente autorizzato alla erogazione del credito sono tenuti ad affiggere nella rispettiva sede, e in ciascuna delle proprie dipendenze aperte al pubblico, in modo facilmente visibile, apposito avviso contenente la classificazione delle operazioni e la rilevazione dei tassi previsti nei commi 1 e 2.

4. Il limite previsto dal terzo comma dell'articolo 644 del codice penale, oltre il quale gli interessi sono sempre usurari, è stabilito nel tasso medio risultante dall'ultima rilevazione pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* ai sensi del comma 1 relativamente alla categoria di operazioni in cui il credito è compreso, aumentato della metà.

ART. 3.

1. La prima classificazione di cui al comma 2 dell'articolo 2 verrà pubblicata entro il

termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Entro y successivi centottanta giorni sarà pubblicata la prima rilevazione trimestrale di cui al comma 1 del medesimo articolo 2. Fino alla pubblicazione di cui al comma 1 dell'articolo 2 è punito a norma dell'articolo 644, primo comma, del codice penale chiunque, fuori dei casi previsti dall'articolo 643 del codice penale, si fa dare o promettere, sotto qualsiasi forma, per sé o per altri, da soggetto in condizioni di difficoltà economica o finanziaria, in corrispettivo di una prestazione di denaro o di altra utilità, interessi o altri vantaggi che, avuto riguardo alle concrete modalità del fatto e ai tassi praticati per operazioni similari dal sistema bancario e finanziario, risultano sproporzionati rispetto alla prestazione di denaro o di altra utilità. Alla stessa pena soggiace chi, fuori del caso di concorso nel delitto previsto dall'articolo 644, primo comma, del codice penale, procura a soggetto

che si trova in condizioni di difficoltà economica o finanziaria una somma di denaro o altra utilità facendo dare o promettere, a sé o ad altri, per la mediazioni, un compenso che, avuto riguardo alle concrete modalità del fatto, risulta sproporzionato rispetto all'opera di mediazione.

ART. 4.

1. Il secondo comma dell'articolo 1815 del codice civile è sostituito dal seguente:

"Se sono convenuti interessi usurari, la clausola è nulla e non sono dovuti interessi".

ART. 5.

1. Nell'articolo 132, comma 1, del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385, le parole: "quattro anni" sono sostituite dalle seguenti: "cinque anni".

ART. 6.

1. Sono fatte salve le disposizioni contenute nell'articolo 12-sexies del decreto-legge 8 giugno 1992, n.306, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 1992, n.356, introdotto dall'articolo 2 del decreto-legge 20 giugno 1994, n.399, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1994, n.501.

ART. 7.

1. Nell'articolo 32-quater del codice penale, dopo la parola: "640-bis," è inserita la seguente: "644,".

ART. 8.

1. Nella lettera f) del comma 1 dell'articolo 266 del codice di procedura penale, dopo le parole: "reati di ingiuria, minaccia," sono inserite le seguenti: "usura, abusiva attività finanziaria,".

2. Nel comma 1 dell'articolo 10 del decreto-legge 31 dicembre 1991, n.419,

convertito, con modificazioni, dalla legge 18 febbraio 1992, n.172, le parole: "dei delitti di cui agli articoli 629, 648-*bis* e 648-*ter* del codice penale," sono sostituite dalle seguenti: "dei delitti di cui agli articoli 629, 644, 648-*bis* e 648-*ter* del codice penale," sono sostituite dalle seguenti: "dei delitti di cui agli articoli 629, 644, 648-*bis* e 648-*ter* del codice penale."

ART. 9.

1. Nel comma 1 dell'articolo 14 della legge 19 marzo 1990, n.55, e successive modificazioni, le parole: "ovvero ai soggetti indicati nel numero 2) del primo comma dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 1956, n.1432, quando l'attività delittuosa da cui si ritiene derivino i proventi sia una di quelle previste dagli articoli 629, 630, 648-*bis* o 648-*ter* del codice penale, ovvero quella di contrabbando." Sono sostituite dalle seguenti: "ovvero ai soggetti indicati nei numeri 1) e 2)

del primo comma dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 1956, n.1423, quando l'attività delittuosa da cui si ritiene derivino i proventi sia una di quelle previste dagli articoli 629, 630, 644, 648-bis o 648-ter del codice penale, ovvero quella di contrabbando.".

2. All'articolo 3-quater della legge 31 maggio 1965, n.575, introdotto dall'articolo 24 del decreto-legge 8 giugno 1992, n.306, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 1992, n.356, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) nel comma 1. Le parole: "ovvero di persone sottoposte a procedimento penale per taluno dei delitti previsti dagli articoli 416-bis, 629, 630, 648-bis e 648-ter del codice penale," sono sostituite dalle seguenti: "ovvero di persone sottoposte a procedimento penale per taluno dei delitti indicati nel comma 2,";

b) nel comma 2, le parole: "persone sottoposte a procedimento penale per taluno dei delitti previsti dagli articoli 416-bis, 629, 630, 648-bis e 648-ter del codice penale," sono sostituite dalle seguenti: "persone sottoposte a procedimento penale per taluno dei delitti previsti dagli articoli 416-bis, 629, 630, 644, 648-bis e 648-ter del codice penale,".

ART. 10.

1. Nel giudizio penale di cui all'articolo 1 della presente legge possono costituirsi parte civile anche le associazioni e le fondazioni di cui all'articolo 15.

ART. 11.

1. Prima dell'articolo 645 del codice penale è inserito il seguente:

"ART. 644-ter. - (*Prescrizione del reato di usura*).- La prescrizione del reato di usura decorre dal giorno dell'ultima riscossione sia degli interessi che del capitale".

ART. 12.

1. Al decreto-legge 31 dicembre 1991, n.419, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 febbraio 1992, n.172, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) nell'articolo 1, comma 4, le parole: "alla data di entrata in vigore del presente decreto" sono sostituite dalle seguenti: "alla data del 1° gennaio 1990";

b) nell'articolo 3, comma 3, dopo le parole: "dalla data dell'evento lesivo" sono aggiunte le seguenti: "ovvero dalla data in cui l'interessato ha conoscenza che dalle indagini preliminari sono emersi elementi dai quali appare che l'evento lesivo consegue a un fatto delittuoso commesso per taluno delle finalità indicate nell'articolo 1":

c) nell'articolo 4:

1) al comma 1, secondo periodo, dopo le parole: "dell'ammontare del danno patrimoniale, dettagliatamente documentato" sono aggiunte le seguenti: ", salvo quanto previsto dal comma 2-*bis*";

2) dopo il comma 2, è inserito il seguente:

"2-*bis*. L'ammontare del danno patrimoniale è determinato comprendendo la perdita subita e il mancato guadagno. Se quest'ultimo non può essere provato nel suo preciso ammontare, è valutato con equo apprezzamento delle circostanze del caso tenendo conto anche della riduzione di valore dell'avviamento commerciale";

3) al comma 4, secondo periodo, le parole: "comprovante l'impiego delle somme già corrisposte per il ripristino dei beni distrutti o danneggiati" sono sostituite dalle seguenti: "comprovante che le somme già corrisposte non sono state impiegate per

finalità estranee all'esercizio dell'attività in relazione alla quale si è verificato l'evento lesivo".

2. All'onere derivante dall'attuazione del presente articolo si provvede nei limiti della dotazione finanziaria del Fondo di solidarietà per le vittime dell'estorsione di cui all'articolo 5 del citato decreto-legge n.419 del 1991, e successive modificazioni.

ART. 13.

1. Le domande di cui all'articolo 3 del decreto-legge 31 dicembre 1991, n.419, convertito, con modificazioni, il cui termine di presentazione sia spirato alla data di entrata in vigore della presente legge, possono essere presentate, a pena di decadenza, entro novanta giorni dalla stessa data.

2. Per le domande relative a fatti verificatisi tra il 1° gennaio 1990 e il 2 novembre 1991, il termine fissato dal medesimo articolo 3 del citato decreto-legge n.419 del

1991 decorre dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Anche d'ufficio, il comitato previsto dall'articolo 5, comma 2, del citato decreto-legge n.419 del 1991 procede al nuovo esame delle domande per le quali è stato proposto o deciso il rigetto perché presentate oltre i termini fissati a pena di decadenza.

4. Su domanda che il soggetto legittimato deve presentare, a pena di decadenza, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il comitato di cui al comma 3 procede all'esame delle domande sulle quali ha già formulato proposta al Presidente del Consiglio dei ministri senza tener conto del lucro cessante nelle valutazioni sull'ammontare del danno patrimoniale.

ART. 14

1. È istituito presso l'ufficio del Commissario straordinario del Governo per il coordinamento delle iniziative anti-racket il

"Fondo di solidarietà per le vittime dell'usura".

2. Il Fondo provvede alla erogazione di mutui senza interesse di durata non superiore al quinquennio a favore di soggetti che esercitano attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o comunque economica, ovvero una libera arte o professione, i quali dichiarino di essere vittime del delitto di usura e risultino parti offese nel relativo procedimento penale. Il Fondo è surrogato, quanto all'importo dell'interesse e limitatamente a questo, nei diritti della persona offesa verso l'autore del reato.

3. Il mutuo non può essere concesso prima del decreto che dispone il giudizio nel procedimento di cui al comma 2. Tuttavia, prima di tale momento, può essere concessa, previo parere favorevole del pubblico ministero, un'anticipazione non superiore al 50 per cento dell'importo erogabile a titolo di mutuo quando ricorrano situazioni di urgenza specificamente

documentate; l'anticipazione può essere erogata trascorsi sei mesi dalla presentazione della denuncia ovvero dalla iscrizione dell'indagato per il delitto di usura nel registro delle notizie di reato, se il procedimento penale di cui al comma 2 è ancora in corso.

4. L'importo del mutuo è commisurato al danno subito dalla vittima del delitto di usura per effetto degli interessi e degli altri vantaggi usurari corrisposti all'autore del reato. Il Fondo può erogare un importo maggiore quando, per le caratteristiche del prestito usurario, le sue modalità di riscossione o la sua riferibilità a organizzazioni criminali, sono derivati alla vittima del delitto di usura ulteriori rilevanti danni per perdite o mancati guadagni.

5. La domanda di concessione del mutuo deve essere presentata al Fondo entro il termine di sei mesi dalla data in cui la persona offesa ha notizia dell'inizio delle indagini per il delitto di usura. Essa deve essere corredata da

un piano di investimento e utilizzo delle somme richieste che risponda alla finalità di reinserimento della vittima del delitto di usura nella economia legale. In nessun caso le somme erogate a titolo di mutuo o di anticipazione possono essere utilizzate per pagamenti a titolo di interessi o di rimborso del capitale o a qualsiasi altro titolo in favore dell'autore del reato.

6. La concessione del mutuo è deliberata dal Commissario straordinario del Governo per il coordinamento delle iniziative anti-racket sulla base della istruttoria operata dal comitato di cui all'articolo 5, comma 2, del decreto-legge 31 dicembre 1991, n.419, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 febbraio 1992, n.172. Il Commissario straordinario può procedere alla erogazione della provvisionale anche senza il parere di detto comitato. Può altresì valersi di consulenti.

7. I mutui di cui al presente articolo non possono essere concessi a favore di soggetti condannati per il reato di usura o sottoposti a misure di prevenzione personale. Nei confronti di soggetti indagati o imputati per detto reato ovvero proposti per dette misure, la concessione del mutuo è sospesa fino all'esito dei relativi procedimenti. La concessione dei mutui è subordinata altresì al verificarsi delle condizioni di cui all'articolo 1, comma 2, lettere c) e d), del citato decreto-legge n.419 del 1991.

8. I soggetti indicati nel comma 2 sono esclusi dalla concessione del mutuo se nel procedimento penale per il delitto di usura in cui sono parti offese, ed in relazione al quale hanno proposto la domanda di mutuo, hanno reso dichiarazioni false o reticenti. Qualora per le dichiarazioni false o reticenti sia in corso procedimento penale, la concessione del mutuo è sospesa fino all'esito di tale procedimento.

9. Il Fondo procede alla revoca dei provvedimenti di erogazione del mutuo e della provvisionale ed al recupero delle somme già erogate nei casi seguenti:

a) se il procedimento penale per il delitto di usura in relazione al quale il mutuo o la provvisionale sono stati concessi si conclude con provvedimento di archiviazione ovvero con sentenza di non luogo a procedere, di proscioglimento o di assoluzione;

b) se le somme erogate a titolo di mutuo o di provvisionale non sono utilizzate in conformità al piano di cui al comma 5;

c) se sopravvengono le condizioni ostative alla concessione del mutuo previste nei commi 7 e 8.

10. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano ai fatti verificatisi a partire dal 1° gennaio 1996. Le erogazioni di cui al presente articolo sono concesse nei limite delle disponibilità del Fondo.

11. Il Fondo è alimentato:

a) da uno stanziamento a carico del bilancio dello Stato pari a lire 10 miliardi per l'anno 1996 e a lire 20 miliardi a decorrere dal 1997; al relativo onere si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 1996-1998, al capitolo 6856 dello stato di previsione del Ministero del tesoro per l'anno 1996, all'uopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero di grazia e giustizia. Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio;

b) dai beni rivenienti dalla confisca ordinata ai sensi dell'articolo 644, sesto comma, del codice penale;

c) da donazioni e lasciti da chiunque effettuati.

12. È comunque fatto salvo il principio di unità di bilancio di cui all'articolo 5 della legge 5 agosto 1978, n.468, e successive modificazioni.

13. Il Governo adotta, ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n.400, apposito regolamento di attuazione entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

ART. 15.

1. È istituito presso il Ministero del tesoro il "Fondo per la prevenzione del fenomeno dell'usura " di entità pari a lire 300 miliardi, da costituire con quote di 100 miliardi di lire per ciascuno degli anni finanziari 1996, 1997 e 1998. Il Fondo dovrà essere utilizzato quanto al 70 per cento per l'erogazione di contributi a favore di appositi fondi speciali costituiti dai consorzi o cooperative di garanzia collettiva fidi denominati "Confidi", istituiti dalle

associazioni di categoria imprenditoriali e dagli ordini professionali, e quanto al 30 per cento a favore delle fondazioni ed associazioni riconosciute per la prevenzione del fenomeno dell'usura, di cui al comma 4.

2. I contributi di cui al comma 1 possono essere concessi ai Confidi alle seguenti condizioni:

a) che essi costituiscano speciali fondi antiusura, separati dai fondi rischi ordinari, destinati a garantire fino all'80 per cento le banche e gli istituti di credito che concedono finanziamenti a medio termine e all'incremento di linee di credito a breve termine a favore delle piccole e medie imprese a elevato rischio finanziario, intendendosi per tali le imprese cui sia stata rifiutata una domanda di finanziamento assistita da una garanzia pari ad almeno il 50 per cento dell'importo del finanziamento stesso pur in presenza della

disponibilità del Confidi al rilascio della garanzia;

b) che i contributi di cui al comma 1 siano cumulabili con eventuali contributi concessi dalle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura.

3. Il Ministro del tesoro, sentito il Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, determina con decreto i requisiti patrimoniali dei fondi speciali antiusura di cui al comma 2 e i requisiti di onorabilità e di professionalità degli esponenti dei fondi medesimi.

4. Le fondazioni e le associazioni riconosciute per la prevenzione del fenomeno dell'usura sono iscritte in apposito elenco tenuto dal Ministro del tesoro. Lo scopo della prevenzione del fenomeno dell'usura, anche attraverso forme di tutela, assistenza e informazione, deve risultare dall'atto costitutivo e dallo statuto.

5. Il Ministro del tesoro, sentiti il Ministro dell'interno ed il Ministro per gli affari sociali, determina con decreto i requisiti patrimoniali delle fondazioni e delle associazioni per la prevenzione del fenomeno dell'usura ed i requisiti di onorabilità e di professionalità degli esponenti delle medesime fondazioni e associazioni.

6. Le fondazioni e le associazioni per la prevenzione del fenomeno dell'usura prestano garanzie alle banche ed agli intermediari finanziari al fine di favorire l'erogazione di finanziamenti a soggetti che, pur essendo meritevoli in base ai criteri fissati nei relativi statuti, incontrano difficoltà di accesso al credito.

7. Fatte salve le riserve di attività previste dalla legge, le fondazioni e le associazioni per la prevenzione del fenomeno dell'usura esercitano le altre attività previste dallo statuto.

8. Per la gestione del Fondo di cui al comma 1 e l'assegnazione dei contributi, il Governo provvede, entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, all'istituzione di una commissione costituita da rappresentanti dei Ministeri del tesoro e dell'industria, del commercio e dell'artigianato e del Dipartimento per gli affari sociali presso la Presidenza del Consiglio dei ministri nonché all'adozione del relativo regolamento di gestione. La partecipazione alla commissione è a titolo gratuito.

9. I contributi di cui al presente articolo sono erogati nei limiti dello stanziamento previsto al comma 1.

10. All'onere derivante dall'attuazione del comma 1 si provvede mediante riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 1996-1998, al capitolo 6856 dello stato di previsione del Ministero del tesoro per l'anno 1996, utilizzando parzialmente

l'accantonamento relativo al medesimo Ministero.

ART. 16.

1. L'attività di mediazione o di consulenza nella concessione di finanziamenti da parte di banche o di intermediari finanziari è riservata ai soggetti iscritti in apposito albo istituito presso il Ministero del tesoro, che si avvale dell'Ufficio italiano dei cambi.

2. Con regolamento del Governo adottato ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n.400, sentiti la Banca d'Italia e l'Ufficio italiano dei cambi, è specificato il contenuto dell'attività di mediazione creditizia e sono fissate le modalità per l'iscrizione e la cancellazione dall'albo, nonché le forme di pubblicità dell'albo medesimo. La cancellazione può essere disposta per il venire meno dei requisiti indicati al comma 3 e per gravi violazioni degli obblighi indicati al comma 4.

3. I requisiti di onorabilità necessari per l'iscrizione nell'albo di cui al comma 1 sono i medesimi previsti dall'articolo 109 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385.

4. Ai soggetti che svolgono l'attività di mediazione creditizia si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni del Titolo VI del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385, e del decreto-legge 3 maggio 1991, n.143, convertito, con modificazioni, dalla legge 5 luglio 1991, n.197, e successive modificazioni.

5. L'esercizio dell'attività di mediazione creditizia è compatibile con lo svolgimento di altre attività professionali.

6. La pubblicità a mezzo stampa dell'attività di cui al comma 1 è subordinata all'indicazione, nella pubblicità medesima, degli estremi della iscrizione nell'albo di cui allo stesso comma 1.

7. Chiunque svolga l'attività di mediazione creditizia senza essere iscritto nell'albo

indicato al comma 1 è punito con la reclusione da sei mesi a quattro anni e con la multa da quattro a venti milioni di lire.

8. Le disposizioni dei commi precedenti non si applicano alle banche, agli intermediari finanziari, ai promotori finanziari iscritti all'albo previsto dall'articolo 5, comma 5, della legge 2 gennaio 1991, n.1, e alle imprese assicurative.

9. Salvo che il fatto costituisca reato più grave, chi, nell'esercizio di attività bancaria, di intermediazione creditizia, indirizza una persona, per operazioni bancarie o finanziarie, a un soggetto non abilitato all'esercizio dell'attività bancaria o finanziaria, è punito con l'arresto fino a due anni ovvero con l'ammenda da quattro a venti milioni di lire.

ART. 17.

1. Il debitore protestato che abbia adempiuto all'obbligazione per la quale il

protesto è stato levato e non abbia subito ulteriore protesto ha diritto ad ottenere, trascorso un anno dal levato protesto, la riabilitazione.

2. La riabilitazione è accordata con decreto del presidente del tribunale su istanza dell'interessato corredata dai documenti giustificativi.

3. Avverso il diniego di riabilitazione il debitore può proporre reclamo, entro dieci giorni dalla comunicazione, alla corte di appello che decide in camera di consiglio.

4. Il decreto di riabilitazione è pubblicato nel Bollettino dei protesti cambiari ed è reclamabile ai sensi del comma 3 da chiunque vi abbia interesse entro dieci giorni dalla pubblicazione.

5. Nelle stesse forme di cui al comma 4 è pubblicato il provvedimento della corte di appello che accoglie il reclamo.

6. Per effetto della riabilitazione il protesto si considera, a tutti gli effetti, come mai avvenuto.

ART. 18.

1. Su istanza del debitore che sia parte offesa del delitto di usura il presidente del tribunale può, con decreto non impugnabile, disporre la sospensione della pubblicazione, ovvero la cancellazione del protesto elevato a seguito di presentazione per il pagamento di un titolo di credito da parte dell'imputato del predetto delitto, direttamente o per interposta persona, quando l'imputato sia stato rinviato a giudizio. Il decreto di sospensione o cancellazione perde effetto nel caso di assoluzione dell'imputato del delitto di usura con sentenza definitiva.

La presente legge, munita del sigillo dello Stato, sarà inserita nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana.

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla
e di farla osservare come legge dello Stato.

Data a Roma, addì 7 marzo 1996

SCÀLFARO

DINI, Presidente del Consiglio dei Ministri

CAIANIELLO, Ministro di grazia e giustizia

ANEXO IV: CONSUMO Y SERVICIOS BANCARIOS: La repercusión de múltiples variables en la determinación del tipo de interés. Aspectos prácticos

Introducción

El interés, como precio pagado por la utilización o detentación del dinero ajeno, se relaciona directamente con la disciplina del crédito bancario y con la inversión del capital en el mercado financiero.

Como noción básica y general, todo préstamo bancario consiste en la entrega de una suma de dinero por la entidad a un particular por un tiempo determinado. La cantidad que se hace efectiva en el momento de formalizar el contrato, debe devolverse por el consumidor a su vencimiento pactado, generalmente en consecutivos plazos periódicos, aumentada esa cantidad según el interés convenido.

La inversión, de otro modo, supone la aportación de cierta cantidad de dinero por parte del particular, hacia fórmulas establecidas (de ahorro o inversión) en el mercado financiero, con el objetivo de obtener sobre ese dinero invertido una cierta rentabilidad.

De hecho, ambas modalidades se contraponen, en la consideración del agente o consumidor. Mientras que en el último caso, la inversión supone que el consumidor opta por trasladar parte de su capacidad económica al futuro para incrementar su poder adquisitivo. Por el contrario, en el consumidor que acude a los procedimientos de préstamo bancario, su capacidad adquisitiva se encuentra por debajo de su necesidad de consumo.

En consecuencia, en la modalidad de inversión el consumidor se convierte en acreedor de potenciales intereses mientras que en el supuesto de préstamo se sitúa como deudor de intereses respecto de la entidad acreedora.

No obstante, la contratación bancaria de un préstamo lleva aparejada una terminología propia, que resulta necesario conocer y comprender para analizar con seguridad la deuda de interés más común en la práctica actual.

Principales modalidades de préstamos bancarios

A) Los denominados préstamos al consumo o préstamos personales

Éstos suponen básicamente, la constitución de un crédito por una cantidad de dinero a favor de la entidad bancaria, mediante su puesta a disposición del cliente-consumidor, pactándose con éste la devolución de esta cantidad aumentada con la adición del interés pactado.

Este tipo de préstamos, cuya amortización se establece generalmente por un período no superior a cinco años, es más frecuente en época estival. Su destino suele ir dirigido a la adquisición de bienes de consumo habitual, cuyo coste representa un desajuste en la capacidad adquisitiva del consumidor (por ejemplo, un automóvil o un equipo informático). En el convenio de intereses suele ser de consideración, a la baja, la existencia de relaciones comerciales entre las partes (por ejemplo, mediante la domiciliación de sueldos y salarios). Sin embargo, deben ser de consideración las comisiones o gastos de apertura y estudio, que actualmente oscilan en este tipo de préstamos entre el 0 y el 0,2 por 100 sobre la cantidad solicitada, y el establecimiento, en

ocasiones, de una penalización para el consumidor en el caso de cancelación anticipada del préstamo, que puede suponer hasta un 5 por 100 sobre el capital que se pretende anticipar, encareciendo estos conceptos, junto con el interés, el coste total del préstamo.

B) Préstamos Hipotecarios

Los préstamos hipotecarios son los más solicitados en la práctica, generalmente para la adquisición de vivienda o para su mejora.

Dado que el nivel adquisitivo que requiere la adquisición de vivienda suele ser más elevado que el poder económico actual del consumidor medio, éste se ve precisado de solicitar este tipo de préstamo para cubrir esta necesidad primaria.

Un gran número de consumidores destina un promedio del 48,6 por 100 de sus rentas a la adquisición de la vivienda habitual y, con independencia de los beneficios fiscales al respecto, el tipo de interés oscila en torno al 10 por 100.

C) Préstamos a través de tarjeta de crédito

Esta modalidad de crédito, difundida con denominaciones comerciales de toda índole⁵¹⁵, representa la asignación de una cantidad de dinero por parte de la entidad bancaria a disposición del cliente-consumidor, que puede o no utilizar, y en cuyo caso afirmativo, se devengan intereses sobre la cantidad de la que efectivamente se ha dispuesto.

Esta modalidad no comporta generalmente ningún tipo de gasto o comisión, aunque a menudo se requiere que sea utilizada como mínimo una vez al año.

D) Préstamos a la autoconstrucción o autopromoción

En este tipo de préstamos la cantidad va destinada a la construcción de uno o varios inmuebles y como particularidad suele tener un período de carencia más elevado que en otras modalidades de préstamo bancario, hasta de dos años.

⁵¹⁵ "El Tarjetón" (Banco Bilbao-Vizcaya), "El Pago Fácil" (Banco Central Hispano) o "La Tarjeta Shopping" (Barclays).

E) Préstamos para Locales Comerciales

Estos préstamos, por el carácter productivo de la actividad a que se destina el inmueble, suelen tener condiciones más favorables para el prestatario, con períodos de carencia que alcanzan hasta ocho años, el tipo de interés suele ser revisable, y se sitúa en torno al 11,5 por 100, y la cantidad de dinero objeto del préstamo es habitualmente la equivalente a un 50 por 100 del valor real, de tasación o de mercado, de la finca que se trate.

TIPOS DE INTERÉS

Aunque la determinación del tipo de interés se refiere, por un lado, y como se ha comprobado, al destino final, más o menos productivo, de la cantidad prestada; también resulta determinante, por otro lado, la calidad de las partes vinculadas, tanto del deudor (desde el consumidor privado al industrial) como del acreedor (sean una entidad financiera o bancaria).

Los dos tipos de interés estudiados, el interés fijo y el interés variable, tienen actualmente

distinta consideración práctica, a raíz del Tratado de Maastricht.

A) Tipo de interés fijo

Como es sabido, el tipo de interés fijo permanece inalterado desde al comienzo hasta el final de la operación, por lo que en su transcurso se pagará una cantidad o cuota fija.

Dado que el interés entendido como precio del dinero, puede variar en la medida que este valor se ve afectado por dos vectores de gran trascendencia para la economía, como son la inflación o el déficit público, el consumidor puede preferir un tipo de interés estable, de forma que sepa en todo momento qué cantidad debe pagar.

Como ventaja práctica de este tipo de interés generalmente existe un período de carencia. Es decir, durante un lapso temporal inicial desde la constitución del préstamo no se pagan intereses, sino que se determina su devengo a partir del transcurso de dicho período de tiempo.

Este tipo puede ser conveniente en operaciones de préstamo que se pretendan amortizar anticipadamente

Por otra parte, en esta modalidad, existen unos gastos de apertura mínimos, mientras que los de cancelación son, en cambio, mayores a los habituales.

En la medida que una de las condiciones que establece el Tratado de Maastricht es la reducción de los tipos de interés en nuestro país, de forma que se equiparen a la media de los Estados miembros de la Unión

Europea, no resulta actualmente recomendable este tipo de interés, ya que previsiblemente España pretende adherirse al Tratado en el año 1997, debiendo por tanto seguir una política de reducción de los tipos de interés del mercado interior.

Los plazos por los que se plantean estos préstamos a interés fijo, suelen ir de 10 a 15 años, aunque en algunas entidades se pueden constituir hasta por 30 y 50 años⁵¹⁶.

⁵¹⁶ Este último lo tiene actualmente en exclusiva "La Caixa".

B) Tipo de interés variable

Este tipo de interés oscila en función del rendimiento económico del capital en el mercado hipotecario; o sea, viene determinado por la "subida" o "bajada" de indicadores como el interés básico que establece el Banco de España, lo que incide en la cuota a pagar por el consumidor, que puede ser revisada en la misma proporción.

Esta modalidad es aconsejable si se espera una reducción de los tipos de interés; supuesto que resulta probable de tener en cuenta la adhesión de nuestro país al Tratado de Maastricht.

Si se produce un descenso del tipo de interés, la cuota se reduce en tal proporción. No obstante, esta relación de correspondencia puede traducirse, no en una reducción de la cuota, sino manteniéndose la cuota con una reducción del término final (o fecha prevista para la extinción del contrato por su pago total).

Junto a los tipos de interés fijo y variable, surge con cierta actualidad el denominado interés mixto.

C) Tipo de interés mixto

Este tipo de interés se suele aplicar a préstamos hipotecarios con garantía. En esta modalidad se combinan el interés fijo y el interés variable de forma consecutiva en distintos períodos temporales; así, por ejemplo, los primeros años se pagaría un interés fijo y a partir de determinado momento se pagaría un interés variable a partir de un determinado tipo de referencia.

El término "nominal" indica el coste o amortización periódica de un préstamo o retribución de una cantidad depositada, generalmente mensual, sin añadir ningún tipo de rédito o interés, ni de coste, gasto o comisión alguna. En contraposición, el "TAE" o Tipo Anual Equivalente, regulado en la Circular 13/1993, de 21 de Diciembre, comprende el interés que la entidad bancaria cobra o paga respecto del capital que el cliente le debe o tiene en cuenta, dependiendo

de si es una operación de préstamo o depósito. En esta cantidad se incluye toda especie de gasto y comisión.

Según un Informe de la "European Mortgage Federation" en el que se comparan los tipos de interés de los países de la Unión Europea, en la actualidad (1996), se relacionan como países con tipos de interés más altos Grecia, Finlandia, Portugal y España, que oscilan entre el 10 y el 17 por 100, situándose en el extremo contrario países como Luxemburgo u Holanda, con tipos en torno al 6,5 y 6,7 por 100.

EJEMPLO PRÁCTICO ACTUAL DE CRÉDITOS A INTERÉS FIJO

ENTIDAD	TIPO	PLAZO AMORTI ZACIÓN (AÑOS)	CUOTA MES X MILLÓN	COMISIÓN	MÁXIMO FINAN- CIADO
	INTERÉS NOMINAL - TAE			APERTURA - CANCELACIÓN: % o (cuantía)	
Banesto	9,50 - 10,38	12	11.664	2,00 (50000) - 4,00	80
Central- Hispano	9,50 - 10,50	12	11.664	2,50 - 4,00	80
Guipuzcoa no	9,50 - 10,38	12	11.664	2,00 - 4,00	80
Santander	9,50 - 10,38	12	11.664	2,00 (100000) - 0,00	80
Caixa de Catalunya	12,50 - 13,74	12	13.439	2,00 - 0,00	80
Barclays	11 - 12,87	20	10.392	1,75 - 0,00	80
Caja Madrid	12,00- 12,92	25	10.532	1,50 - 2,00	85

Si analizamos este cuadro se comprueba que ventajas, como el interés nominal (en las cuatro primeras entidades, del 9,5 por 100 anual, aunque al transformarse en "TAE" no se corresponde con ese interés), se ven por el contrario contrapuestas a inconvenientes, como el plazo máximo de amortización (de hasta 12 años) y las comisiones de apertura y cancelación, que resultan más elevadas. En cambio, aquellas entidades que ofrecen un plazo de amortización mayor, cobran gastos de apertura inferiores.

También debe tomarse en consideración el plazo de amortización y la cantidad que se puede llegar a financiar sobre el valor del inmueble, que repercuten sin duda en el tipo de interés.

EJEMPLO PRÁCTICO ACTUAL DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS A INTERÉS VARIABLE

ENTIDAD	TIPO INTERÉS NOM. - TAE	PLAZO INICIAL	PLAZO AMORTIZACIÓN (años)	CUOTA MENSUAL POR MILLÓN	COMISIÓN APERTURA	MÁXIMO FINANCIADO	CLÁUSULAS REVISION "Mibor" = 1,5 puntos "IRPH" = 0,5 "
Argentina	7,90-12,05	6 meses	25	7652/ 10084	1,75 (125000)	80	"Mibor" (1 año) + 2,00 o "Irph" + 0,50
Bankinter	7,50-10,96	1 año	35	6742/ 9090	1,00	80	"Mibor" (1 año) + 1,25
Santander	7,90-11,86	1 año	30	7268/ 9806	2,00 (100000)	80	"Mibor" (1 año) + 2,00
"La Caixa"	10,25-12,19	1 año	50	8594/ 9629	1,50 (2500)	80	"Irph cajas" + 0,50
Comercio	8,50-11,64	1 año	25	8052/ 9988	1,70 (100000)	100	"Mibor" (1 año) + 1,75 o "Irph bancos" + 0,25

En éstos puede comprobarse que el tipo de interés, muy reducido en un plazo inicial de 6 meses a un año, se incrementa posteriormente mediante

cláusulas de revisión, en las que se aplican los índices "Mibor" o "Irph" incrementados, con lo que el interés que realmente se va a devengar supera en más de tres puntos al ofrecido inicialmente, lo que influye en la cuota mensual de amortización más intereses. También debe considerarse que los gastos de apertura son algo más elevados que en los préstamos a interés fijo.

Por tanto, debe comprobarse el tipo de interés después de la cláusula de revisión y el plazo de amortización, así como la cantidad financiada sobre el valor de la finca.

Los créditos hipotecarios a cuota constante, suelen presentar una cuota invariable a un interés del 7,90 ó del 9,25 por 100. No obstante, posteriormente el margen que se le añade al índice "Mibor" suele situarse en 1,75 o 2 puntos.

En los créditos hipotecarios mixtos, se ofrece un periodo inicial amplio como puede ser 10 años a un interés fijo y transcurrido éste se instaura un sistema variable, generalmente mediante el índice "Mibor" a un año más 2 puntos de margen.

LOS ÍNDICES DE REFERENCIA

Los índices de referencia se encuentran definidos en la Circular 5/1994, de 22 de Julio, del Banco de España. En ésta se reafirma la mejora en la información que deben ofrecer las entidades bancarias a los consumidores y usuarios -la denominada transparencia-, y la publicación de los préstamos a interés variable. En realidad, esta circular no hace más que seguir el dictado de la Ley 3/1994, de 14 de abril, sobre Adaptación de la Legislación Española a la Segunda Directiva Bancaria, núm. 89/646 de la CEE, donde se obliga a los Estados Miembros a impulsar la transparencia de las ofertas realizadas por las entidades bancarias y el deber de ofrecer estas ofertas por escrito a sus clientes.

Los principales índices de referencia a tener en cuenta en nuestro mercado son los siguientes:

A) Índice "CECA" (Confederación Española de Cajas de Ahorros)

Este índice se basa en acuerdos intersectoriales adoptados por las Cajas de Ahorros en el seno de la Confederación de Cajas de Ahorros, equivalente al ya

desaparecido Consejo Superior Bancario, para crear un índice de referencia, sino único, si principal.

Este índice, situado actualmente en un 10,83 por 100, puede considerarse de máxima rentabilidad, aunque no sea el tipo más bajo, pero es criticable su falta de transparencia.

B) Índice "MIBOR" (Madrid Interbank Offered Rate)

Este índice hace referencia al interés interbancario negociado a través de la Bolsa de Madrid. Su determinación por el Banco de España consiste en el cálculo de la media simple de los tipos de interés diarios aplicados a operaciones por plazo de un año en el mercado de depósito interbancario, durante los días hábiles del mes correspondiente.

Actualmente se sitúa en un 8,65 por 100.

En idéntico sentido, el índice "LIBOR", se utiliza como expresión del tipo de interés interbancario de Londres.

C) Índice "Deuda Pública"

Este tipo, situado actualmente en un 9,99 por 100, parte del rendimiento interno del Mercado Secundario de la Deuda Pública. No obstante, al no provenir de datos crediticios del sistema bancario, no suele ser utilizado por las entidades financieras o de crédito.

D) Índice "IRPH" (Índice de Referencia de los Préstamos Hipotecarios)

Este índice, situado actualmente en un 10,81 por 100, consiste en el tipo medio aplicado a los créditos hipotecarios por las entidades financieras, por lo que son aplicados como referencia por Bancos y Cajas de Ahorros. No obstante, este índice resulta en la práctica muy inestable, ya que ofrece constantes oscilaciones.

Finalmente, debe considerarse que a los índices de referencia se les adiciona el denominado diferencial, que oscila entre 0,5 y 2 puntos, por lo que junto con los iniciales indican lo que realmente va a satisfacer el consumidor (por ejemplo, si se

adopta el índice Mibor a un año, que resulta ser del 8,65 por 100 anual, y se le añade un diferencial de dos puntos, supone un interés efectivo a pagar por el consumidor del 10,65 por 100 anual).

La Circular 8/90 del Banco de España, además de disponer que la comisión por cancelación anticipada no puede superar el 1 por 100, establece las formas de actualización de los préstamos hipotecarios. Puede constatarse la confianza que ofrecen los índices "Mibor" o sobre Deuda Pública, y que no comparten los índices que dependen del mercado financiero, ya que estos últimos pueden no ser fruto de la libre competencia, ni ofrecer la transparencia y protección del consumidor pretendidas.

RENEGOCIACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN LA PRÁCTICA

La constitución de un préstamo bancario, a un tipo de interés debido y, en su caso, bajo un índice de referencia concreto, no puede obstaculizar la libertad contractual, sino que por el contrario, el consumidor debe salir beneficiado de la competencia entre las entidades bancarias. La finalidad de las

entidades es atraer a nuevos clientes, presentando mejoras sobre el préstamo que puede tener suscrito un consumidor en otra entidad, con la intención de que cancele el préstamo con la vieja entidad y lo suscriba con una nueva.

Sin embargo, esta posibilidad puede ser inconveniente para el consumidor, ya que en ocasiones los gastos de cancelación del préstamo originario y la constitución de otro nuevo puede no resultar rentable, a pesar de que los intereses de este último sean menores.

Existe dos figuras jurídicas contempladas en la Ley 2/1994, de Subrogación de Préstamos Hipotecarios, en cuanto a la posible renegociación o modificación de los préstamos hipotecarios:

a) La Novación Modificativa

Considerada como una auténtica renegociación del préstamo hipotecario con la misma entidad bancaria, consiste en la modificación de las condiciones en que se estableció el crédito, aunque principalmente se plantea hacia la reducción del tipo de interés aplicado.

b) La Subrogación de la entidad acreedora

Supone un cambio del sujeto acreedor, por otro que ofrece un tipo de interés más reducido. Sin embargo, esta modificación puede llevar aparejada una serie de gastos adicionales, principalmente la penalización, que se corresponde con un porcentaje a aplicar sobre la cantidad que se pretende cancelar; lo que puede encarecer el procedimiento, en préstamos al consumo a interés fijo, en torno a un 3 por 100 del total de un préstamo y a un 1,5 por 100 si fuera a interés variable; en caso de préstamos hipotecarios este encarecimiento puede llegar a un 5 por 100 si fuera a interés fijo y 1 por 100 si fuera variable.

Esta Ley pretende favorecer la decisión del consumidor de acudir a otra entidad con un interés más bajo, pero no autoriza la modificación de ninguna otra condición del crédito originario (como pueden ser el momento extintivo o la periodicidad de las cuotas). No obstante, nada impide y así se formenta en la práctica para evitar los gastos que la Ley pretende reducir, que tras la subrogación efectuada, las partes pacten las nuevas condiciones mediante

contrato privado con el respaldo legal del artículo 1.225 del Código Civil.

COMISIONES Y GASTOS AÑADIDOS AL TIPO DE INTERÉS

En la formalización de un préstamo a un tipo de interés pactado, y que será devuelto a través de las cuotas periódicas establecidas por las partes, existen una serie de gastos desde el inicio hasta el final de la vigencia del préstamo, que son a cargo del consumidor, y que pueden encubrir el verdadero coste del préstamo disimulado bajo un tipo de interés reducido.

Todos estos gastos adicionales a los que vamos a hacer sucinta referencia, deben estar especificados según exige la normativa sobre transparencia.

El consumidor debe, a menudo, calcular el coste efectivo de la operación, ya que estos gastos pueden camuflar un incremento adicional del tipo de interés pactado, encareciendo la operación.

a) comisión de apertura:

es la cantidad que cobra la entidad bancaria por el estudio de la viabilidad de constitución o no del préstamo y que puede suponer un 2 por 100 de la cantidad solicitada.

Resulta paradójico que esta valoración no se vea compensada por el estudio que también debe llevar a cabo el consumidor, respecto las múltiples ofertas publicitadas por las entidades.

b) La amortización y cancelación anticipada:

es el porcentaje que cobra la entidad bancaria en caso de cancelar el crédito establecido antes del término pactado, pudiendo establecerse una cantidad, que en la práctica se sitúa entre el 0,5 y el 4 por 100, en el caso de préstamo hipotecario, sobre la cantidad anticipada.

c) La Subrogación:

es la cantidad que debe pagar el consumidor por cambiar el préstamo a otra entidad bancaria.

El gasto consiste en aplicar un porcentaje sobre la cantidad pendiente de pago, que alcanza hasta el 1 por 100.

d) La Gestión por reclamación de impagos:

en el supuesto que se haya devuelto un recibo se suele llegar a cargar al cliente hasta 3.000 ptas. por recibo devuelto.

e) La tasación:

consiste en determinar el valor real de la finca por parte de peritos profesionales, con la finalidad de que la cantidad prestada no supere su valor (generalmente ésta alcanza el 80 por 100 del valor de tasación).

El coste de esta operación ocasiona unos gastos de entre 20.000 y 30.000 ptas.

f) Honorarios de gestoría y notaria:

que se aplican según las correspondientes minutas.

g) La Inscripción en el Registro de la Propiedad,

con un coste proporcional al principal del préstamo hipotecario.

h) El Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados:

supone la aplicación de un tipo de gravamen del 0,5 por 100 sobre el valor determinado en la escritura pública.

i) el Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de Naturaleza Urbana

en su caso, este impuesto (también conocido como plusvalía) viene dado por el resultado del porcentaje que se aplique al diferencial o beneficio obtenido por dicha compraventa.

j) Un Seguro de daños

que debe contratarse por el consumidor sobre la finca, incluido el riesgo de incendio, donde el beneficiario es la entidad bancaria hasta la finalización del préstamo. Su coste se sitúa entre 8.500 y 16.000 ptas.

k) El Corretaje:

es la cantidad que cobra un agente o corredor de comercio por intermediar en una determinada operación (por ejemplo, intervenir una póliza de préstamo o seguro).

EL PLAN DE LA VIVIENDA Y SU RELACIÓN CON LA DEUDA DE INTERÉS

Con la promulgación del Real Decreto 2.190/95, de 28 de Diciembre, se plantea la subvención de los préstamos hipotecarios a partir del tipo de interés habitual en el tráfico.

Como corolario del plan aprobado por la Administración, se pretende favorecer la adquisición o rehabilitación de viviendas por personas que reúnan una serie de requisitos a través de préstamos subsidiados a intereses inferiores a los de mercado y exentos de comisiones.

La competencia para la concesión de dichas ayudas se atribuye a las Comunidades Autónomas.

Éstas pueden aplicarse a:

. Viviendas de protección Oficial (VPO), con una superficie de 90 m².

. Viviendas a Precio Tasado (VPT), con una superficie de hasta 120 m².

Los tipos de interés oscilan entre un 5 y un 11 por 100, dependiendo del Salario Mínimo

Interprofesional (SMI) en relación con el del prestatario, y si son para la construcción de la vivienda, el plazo de carencia ampliarse hasta 3 años.

El préstamo, establecido a interés mínimo, viene acompañado, si se da el caso de ser primera adquisición de vivienda, de una subvención directa a fondo perdido a favor del comprador, dependiendo del tipo de interés; así, si el interés concedido es del 5 por 100 (Régimen Especial) se abonará al solicitante un 10 por 100 del precio de compraventa. Si el interés es de 6,5 por 100 (Régimen General) se concederá un 5 por 100 de dicho importe. A esto cabe añadir, para los supuestos de "cuentas-vivienda" de titularidad del solicitante de la subvención, que la Administración responde de los intereses del préstamo durante el primer año de amortización.

Para el supuesto que se tratare de la rehabilitación de vivienda, los tipos de interés oscilarían entre el 5 y el 9 por 100. Y la cantidad de subvención que pueden llegar a conceder puede ser de un 20 o un 30 por 100 del importe de las obras a realizar.

EL INTERÉS DERIVADO DE LA INVERSIÓN DE CAPITAL

Existen diferentes modalidades de obtener intereses mediante la inversión del capital, generalmente a través de la rentabilidad que ofrecen los denominados "activos" en los Mercados Financieros.

Los intereses devengados dependen, en cuanto a su cuantía, del precio o valor del dinero.

Sin embargo, lo que, además de rentabilidad de la inversión, se tiene en cuenta por los inversores la seguridad o riesgo económico y su tratamiento fiscal.

La rentabilidad puede ser fija o variable. En el primer caso no existe ningún tipo de riesgo y se recupera el dinero invertido; en el segundo, existe el riesgo de pérdidas sobre lo invertido, por los que se traduce en mayores beneficios.

Un fondo de inversión representa un patrimonio que comparten varios inversores, y que generalmente está gestionado por expertos financieros.

A) FIAMM:

Estas siglas definen el Fondo de Inversión de Activos en el Mercado Monetario a Corto Plazo (como Letras del Tesoro o Pagarés), y se tiende a devengar mayor rentabilidad cuanto menor sea el precio del dinero, efectuado por el Banco de España, lo que supone un recorte en los tipos de interés.

B) FIM:

Son las siglas del Fondo de Inversión Mobiliaria, que consiste en la inversión en títulos, públicos o privados, a corto o medio plazo en acciones, o a largo plazo en acciones y obligaciones. Estos fondos van encaminados a inversiones a un año, como mínimo, con la ventaja de una mayor exención fiscal (desgravación aproximada del 7,14 por 100 el primer año) cuanto más años se mantiene la inversión (a los 15 años el tratamiento fiscal es 0).

Los fondos tienen la ventaja de que se puede recuperar con rapidez el capital invertido, ya que el plazo legal para el rescate o reembolso de lo invertido es de tres días.

C) Depósitos a "plazo fijo"

Cuando se hace un "depósito a plazo fijo", de tres meses a un año se está prestando dinero a un Banco o Caja de Ahorros, del que no se puede disponer durante el tiempo pactado. El interés es exigible al vencimiento del depósito, y suele devengarse entre el 7 y el 8,5 por 100.

En contra de la rentabilidad de esta inversión se establece su tratamiento fiscal, mediante la consideración de los intereses como rendimiento de capital mobiliario y la retención a cuenta del Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas del 25 por 100.

D) Bonos y Obligaciones del Estado:

El tipo de interés se fija en subasta. Puede ser a medio (3 o 5 años) y a largo plazo, y se exige una inversión mínima de diez mil pesetas.

El interés o rendimiento es fijo, a través de cupones anuales, y está sujeto a una retención del 25 por 100, a cuenta del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

E) Letras del Tesoro

Son Títulos del Estado (se presta dinero al Estado a cambio de determinada cantidad en concepto de intereses), que exigen mayor inversión, como mínimo un millón de pesetas, que se emite a modo de descuento, es decir, al comprar la letra el inversor no paga la cantidad nominal, sino una cantidad ligeramente menor, por lo que la diferencia representa los intereses calculados y que podrán exigirse con la cantidad desembolsada cuando venza el plazo determinado. Se adquiere por un período de 3, 6 o 12 meses.

F) Las obligaciones convertibles:

son los Títulos que emiten determinadas Empresas a medio o largo plazo pagando por ellas un interés fijo. A menudo, la Empresa propone al propietario de las obligaciones que adquiriera acciones de la misma empresa a un precio especial siempre que las pague mediante las obligaciones, a esta operación se le denomina conversión. Para adquirir estas obligaciones (cuya inversión puede ser de 5 años) debe acudir a un intermediario financiero. Los intereses que se reciban, en cuanto rendimientos de patrimonio

mobiliario, están sujetos a una retención fiscal del 25 por 100.

H) Acciones:

Éstas no son representativas de un préstamo de dinero, sino que representan una coparticipación en la propiedad de una Empresa, por lo que están expuestas a la suerte de ésta. Si existen beneficios, éstos se traducen en dividendos proporcionales, pero si existen pérdidas, éstas revertirán en el valor de las acciones. Aunque no es preciso un gran desembolso en la adquisición de acciones y, en principio, se facilita su tráfico, la recuperación de lo invertido, mediante su reventa, depende de las condiciones de mercado. El tratamiento fiscal de las acciones en bolsa es idéntico al del depósito a largo plazo, con una retención del 25 por 100 a la hora de cobrar los dividendos.

H) Cédulas Hipotecarias:

Son obligaciones respaldadas por una garantía hipotecaria, que son emitidas por bancos y cajas de ahorros. Su precio suele ser de 10.000 o 100.000

pesetas y también soportan una retención fiscal del 25 por 100.

D Los pagarés de empresa:

Son títulos a corto o medio plazo que emiten empresas y organismos públicos. Son productos dirigidos a ahorradores de envergadura, ya que generalmente las cantidades mínimas para invertir suelen superar los 5 millones de pesetas. Entre éstos, destacan los emitidos por Empresas estatales o públicas, por la mayor seguridad que ofrecen.

La emisión de estos títulos también comportan una serie de gastos o comisiones que se incluyen en estos fondos de inversión como son:

- los gastos de gestión: dependen del patrimonio gestionado o de los beneficios obtenidos o de ambos a la vez. La comisión oscila entre el 1,5 y el 2,5 por 100.

- la comisión en caso de su depósito oscila entre el 0,5 y el 0,15 por 100 en un "Fiamm" y entre el 0,05 y el 0,40 por 100 en un "Fim".

¿En qué medida afectan los tipos de interés a los fondos de renta fija?

En una relación proporcionalmente inversa. Si los intereses suben o bajan, el valor liquidado de los fondos oscila en sentido contrario. Así, si los activos en los que se invierte estos fondos están determinados por su valor o precio de mercado, fijado por las leyes de la oferta y demanda, su rentabilidad se verá directamente afectada. Por ejemplo, un Bono con una rentabilidad del 10 por 100, ante una nueva emisión a un tipo del 8 por 100, supone su revalorización en el mercado por el equivalente a la diferencia de tipos. Si, por el contrario, el tipo de la nueva emisión se sitúa en un 12 por 100, su valor disminuye para compensar al comprador de la pérdida de ese 2 por 100 anual de rentabilidad respecto a la nueva emisión.

O sea, si los tipos de interés suben, la rentabilidad de la Renta Fija baja en el corto plazo, y viceversa.

Precio	Rentabilidad	Pago Final
98	12 por 100 = 12 ptas.	98 + 12 = 110 ptas.
100	10 por 100 = 10 ptas.	100 + 10 = 110 ptas.
102	8 por 100 = 8 ptas.	102 + 8 = 110 ptas.

Existen otras variantes para facilitar la inversión, como son las siguientes:

a) Fondos Internacionales:

Supone una inversión en el Mercado Internacional. Aquí el elemento rentabilidad-riesgo es "la divisa". Se invierte en moneda extranjera.

b) Fondos Garantizados:

Se invierte en Bolsa, aunque está sujeto a un período de 5 años y el Banco garantiza una rentabilidad⁵¹⁷.

⁵¹⁷ Por ejemplo, "IBEX 35".

c) Fondo de pensiones:

Es una forma de ahorro con ventajas fiscales.

d) Las cuentas de ahorro-vivienda:

Suponen un incentivo a la inversión dirigida a la adquisición de la vivienda habitual, en la medida que existe desgravación fiscal (hasta un 15 por 100 de lo invertido al hacer la declaración del IRPF) y por su mayor rentabilidad. Consiste en aperturar una cuenta de ahorro para, en un plazo máximo de cuatro años adquirir la vivienda habitual. En ésta se debe ingresar periódicamente una cantidad de dinero, que viene fijada de forma taxativa por algunas entidades, mientras que otras lo dejan a voluntad del usuario. El interés que ofrece es mayor que el resto de depósitos.

ANEXO V: FÓRMULAS Y FORMULACIONES DE LOS INTERESES.

EL CÁLCULO DEL INTERÉS SIMPLE Y DEL INTERÉS COMPUESTO.

1. INTRODUCCIÓN

El objeto de este anexo es exponer del modo más sencillo posible el cálculo del interés simple y el interés compuesto. Antes de abordar directamente esta cuestión, resulta conveniente, a nivel metodológico, comenzar por definir ciertos conceptos previos a efecto de una mejor comprensión de este cálculo.

El método de cálculo del interés simple y del interés compuesto tiene lugar a través de **operaciones financieras**. La operación financiera es aquella acción encaminada a sustituir uno o varios capitales por otro u otros equivalentes en diferentes momentos temporales, mediante la actuación de una determinada regla o ley financiera.

Las operaciones financieras que nos atañen se diversifican según se aplique la ley financiera de capitalización simple, o bien la ley financiera de capitalización compuesta.

Además del análisis de estas principales **operaciones financieras de capitalización**, justificado por su frecuencia en el tráfico jurídico, también se hará una aproximación a las **operaciones financieras de descuento**, como instrumento de financiación, que encuentra en la actual práctica bancaria un empleo cotidiano.

Toda operación presupone un intercambio de capitales en dos o más momentos diferidos temporalmente, convirtiéndose esos capitales en equivalentes financieramente en función de la ley financiera escogida.

Se suelen denominar, en este ámbito, prestaciones a los capitales recibidos y contraprestaciones a los capitales devueltos por el deudor.

En virtud del emplazamiento temporal, del capital se pueden distinguir básicamente tres momentos, de gran transcendencia a efectos de cálculo:

A) Un momento inicial que se refiere al capital considerado como objeto de la relación jurídica

constituida; gráficamente, sería la cantidad que se entrega por el prestamista al prestatario en el momento en que formalizan el contrato de préstamo. En este instante el capital se considera en su valor actual y se conoce como Capital Inicial (al que reconoceremos como C_0).

B) Un momento final, tras el transcurso del tiempo previsto en la operación. Por ejemplo, en un préstamo de reembolso único viene representado por la fecha en que éste vence y debe ser entregado el capital más los intereses determinados. En este instante el capital alcanza su valor final, por lo que se denomina Capital Final o Montante (reconociéndolo como C_n).

C) Un momento precedente, anterior al inicial, que supone la consideración de ese capital en un momento temporal pretérito a la perfección del contrato. El valor de ese capital se conoce como valor efectivo y es importante a efectos de los denominados descuentos, ya que la diferencia entre el valor actual y el efectivo es lo que propiamente configura el descuento.

Los dos primeros instantes, el momento inicial y el momento final, son esenciales para entender el significado de los conceptos de actualización de capitales y de capitalización, según se haga referencia al valor actual o al valor final respectivamente, como datos de referencia.

También interesa destacar respecto de las operaciones financieras en general la clasificación que se realiza en función de su duración, distinguiéndose así entre:

A) Operaciones financieras "a corto plazo", referido a las operaciones que se realizan en el mercado por periodos inferiores al año.

B) Operaciones financieras "a largo plazo", cuando se opera en el mercado de capitales sobre plazos superiores al año.

Finalmente, resulta obvia la relación de estos conceptos con el propio interés, en cuanto ganancia generada por el capital durante el transcurso del tiempo. Desde una perspectiva económica, se considera el interés como la renta obtenida por el dinero, en cuanto recurso o bien de capital, y desde una

perspectiva jurídica el interés responde al fruto que produce el dinero, como bien fungible.

Respecto del devengo de los intereses debe constatarse que éstos pueden ser vencidos o anticipados, siendo en la práctica lo más habitual el pago/cobro por vencido.

2. CAPITALIZACIÓN SIMPLE O INTERÉS SIMPLE

Se denomina capitalización simple a la operación financiera que tiene por objeto la constitución o la obtención de un capital financieramente equivalente a otro, mediante la aplicación de la ley financiera del interés simple.

La capitalización simple, o la deuda de interés simple, se produce generalmente en operaciones a corto plazo. La razón estriba en que los intereses generados no se acumulan al capital para la generación de nuevos intereses sobre ese total. Por el contrario, los intereses, a medida que van siendo producidos, no devengan interés.

La práctica mercantil, y en concreto la bancaria, sólo recurre a esta ley de capitalización

en las relaciones crediticias a corto plazo, ya que, en el largo plazo resulta siempre más beneficioso para el acreedor aplicar fórmulas de interés compuesto. Por el contrario, en el corto plazo produce una mayor rentabilidad para el acreedor la aplicación del interés simple, por lo que se recurre a este modo de cálculo en operaciones inferiores al año.

2. 1. El cálculo del interés simple por vencido

El interés simple por vencido es el supuesto más corriente en el que los intereses se pagan junto con la devolución del capital inicialmente recibido, en el momento pactado. Estos intereses, que se pagan al cumplir la obligación principal, se calculan multiplicando la cuantía inicial por el plazo y por el tipo o tanto nominal de interés. Es necesario que el plazo y el tipo o tanto de interés estén expresados en la misma unidad temporal.

En consecuencia, los elementos a tener en cuenta en este supuesto son seis:

1º) El capital inicial de la operación (Co).

- 2°) Los intereses producidos en la operación (I_n).
- 3°) El capital final o montante de la operación (C_n).
- 4°) El rédito o tanto por ciento anual (r).
- 5°) El tipo o tanto de interés expresado en tanto por uno, generalmente anual (i).
- 6°) El tiempo o el número de períodos temporales que dura la operación, generalmente expresado en años (n).

Como ya se ha avanzado, estos dos últimos (i y n) han de estar referidos a la misma unidad de tiempo (por ejemplo, años, meses, días).

Si el deudor paga al vencimiento el capital final, en realidad está pagando el capital inicial más los intereses devengados.

Por lo que se cumple la
siguiente regla:

$$C_n = C_0 + I_n$$

Para calcular el valor final que resulta de un capital inicial (Co) en régimen de capitalización simple, deberán tenerse en cuenta los períodos considerados (n) y el tipo o tanto unitario de interés (i), ya que ese resultado final vendrá dado por los sucesivos montantes en que se irá convirtiendo el capital inicial, y que serán considerados en cada período:

- al final del primer período, el capital final (C1) será igual a la suma del capital inicial y el producto del tipo o tanto unitario de interés sobre el mismo capital inicial⁵¹⁸.

- al final del segundo período, el capital es igual a la suma del montante del período anterior y el producto del tipo o tanto unitario de interés sobre el mismo capital inicial⁵¹⁹.

$$518 \quad C1 = Co + (i \times Co) = Co + iCo = Co (1 + i)$$

Se puede simplificar la expresión matemáticamente, mediante factor común Co, resultando la fórmula $C1 = Co (1 + i)$.

$$519 \quad C2 = C1 + iCo = Co (1 + i) + iCo = Co (1 + 2i)$$

Expresando C1 de nuevo en función de Co (acudiendo al período anterior), queda toda la fórmula $C2 =$

- y así sucesivamente, por aplicación del método recurrente se llega a la determinación del montante o capital final del período temporal en el que se desarrolla totalmente la relación jurídica (n).

$$C_n = C_0 (1 + ni)$$

Un sencillo ejemplo numérico de este procedimiento sería calcular el montante a devolver a los 4 años por el deudor, que contrata un préstamo de reembolso único con el acreedor al tipo o tanto nominal anual del 8 por 100 ($i = 0,08$, ya que, recordemos que se expresa al tanto unitario y no al tanto por ciento; por lo que el 8 por 100 deberá expresarse en tanto unitario, lo que se obtiene del siguiente modo: $8/100 = 0,08$) sobre un capital inicial de 200.

$C_0 (1 + i) + iC_0$; obteniendo de nuevo factor común de C_0 se llega a la fórmula $C_2 = C_0 (1 + 2i)$.

Aplicando la fórmula conocida se obtiene como resultado que el montante a devolver al final de los cuatro años es de 264⁵²⁰.

Al término " $(1 + ni)$ " de esa fórmula se le conoce como "**factor de capitalización simple**"; siendo una cifra tal (en nuestro ejemplo es 1,32) que multiplicada por el capital inicial permite obtener el capital financieramente equivalente al final de la relación jurídica (período n , en nuestro ejemplo 4) y que coincide con el capital final.

Este procedimiento también se utiliza para conocer el valor actual (que coincidirá con el capital inicial) si conocido el capital final, éste se divide por el factor, que deviene en este caso un "factor de actualización simple"⁵²¹.

520 Sabido que Capital final = capital inicial (factor común + tiempo x tipo o tanto de interés anual); O sea,

$$C_n = C_o (1 + ni)$$

$$C_n = 200 (1 + 4 \times 0,08) = 200 \times 1,32 = 264$$

521 Siguiendo con nuestro ejemplo respecto esta última afirmación: $264 / 1,32 = 200$

Combinando las dos fórmulas enmarcadas hasta el momento, se puede obtener directamente los intereses devengados o rendimiento producido (**In**),

mediante la siguiente
expresión:

$$\mathbf{In = Co \times n \times i}$$

lo que permite calcular directamente los intereses totales que deberá pagar el deudor, o lo que es lo mismo, el beneficio que obtendrá el acreedor⁵²².

Retomamos ahora la homogeneidad necesaria en las expresiones del tiempo (**n**) y el tipo o tanto anual de interés (**i**), ya que al considerar períodos inferiores al año deberemos adecuar esta circunstancia (a partir de **n**). La solución en estos casos es la siguiente: si se considera un tanto anual y períodos anuales, para

522 Intereses devengados = capital inicial x tiempo x tipo anual; Por tanto:

$$\mathbf{In = 200 \times 4 \times 0,08 = 64}$$

el cálculo de períodos inferiores al año debe considerarse ese período inferior, dividiendo el año (n) entre las veces (k) que el período inferior se halla dentro del año (n)⁵²³.

Pero del mismo modo que se puede homogeneizar la fórmula en función del tiempo, también se puede (y se suele) optar por hallar y ofrecer el tipo o tanto de interés equivalente al anual⁵²⁴.

523 Así bastará con adoptar la expresión "n / K" en las fórmulas conocidas.

De este modo para los años K = 1; para los semestres K = 2; los trimestres K = 4; los meses K = 12; para los días K sera 360 ó 365 según optemos por el año comercial o el natural respectivamente.

En el ejemplo propuesto, si el deudor quiere conocer qué cantidad de intereses adeuda a los 225 días de concertado el préstamo, deben realizarse los siguientes cálculos bajo la premisa del año comercial:

Intereses devengados = capital inicial x tiempo (año considerado en días) x tipo anual

$$In = 200 \times (225 / 360) \times 0,08 = 10$$

524 Sólo hay que dividir el tipo de interés entre el período considerado (i / K), y se obtiene el tanto equivalente a ese período (i'). La duda que se planteaba al deudor sobre los intereses devengados a los 225 días tiene respuesta a partir del tanto equivalente:

Si el tipo de interés era del 8 por 100 anual

2.2. El cálculo del interés simple anticipado

En la relación jurídica entre deudor y acreedor cabe la posibilidad de que el deudor pague los intereses por anticipado o por adelantado, de modo que la cuantía realmente entregada al acreedor es la diferencia o cantidad líquida resultante de la cantidad cedida con los intereses deducidos.

El tanto unitario de interés anticipado (identificado como "ia"), sobre un capital inicial concreto (Co) determina la cantidad que el acreedor percibirá en concepto de interés anticipado, a partir de la cantidad que resulte de aplicarle el tipo o tanto pactado ($Co \times ia$), siendo ese remanente $[Co(1 -$

$$i = 0,08$$

El tipo equivalente por días es del 0,02 por 100

$$i' = 0,08 / 360 = 0,0002222...; = 0,0002$$

Por lo que los intereses devengados a los 225 son 10, ya que

Intereses = capital inicial x tiempo (días) X
interés (diario)

$$In = 200 \times 225 \times 0,0002 = 10$$

ia)] el capital productor de intereses por vencido al tanto unitario (i)⁵²⁵.

Un ejemplo gráfico es de utilidad para su comprensión: el deudor solicita al acreedor un capital de 100 a devolver al cabo de dos años. El acreedor acepta cederle este capital a condición de cobrar un interés anticipado del 10 por 100. El deudor antes de aceptar desea conocer cuál va a ser la cantidad líquida que percibirá y cuál es el tanto por vencido de interés (como resulta usual en el tráfico mercantil) de la relación jurídica.

525 De esta afirmación resulta el siguiente procedimiento matemático:

$$Co = Co(1 - ia)(1 + i);$$

$$(1 - ia) = 1 / 1 + i;$$

ia = 1 - (1 / 1 + i); del cual resultan las siguientes fórmulas equivalentes:

$$ia = i / 1 + i \quad \text{y} \quad i = ia / 1 - ia$$

Partiendo de esta igualdad, para un tiempo considerado (n) resultará el mismo procedimiento:

Co = Co(1 - nia)(1 + ni); operando en el mismo sentido que en el caso anterior se verificarán las siguientes fórmulas:

$$ia = i / 1 + ni \quad \text{y} \quad i = ia / 1 - nia$$

La cantidad líquida que efectivamente recibirá el deudor será de 80⁵²⁶.

De lo que se deduce que el interés devengado anticipadamente (20) no es del 10 por 100 anual, sino del 12,5 por 100 anual, sobre la deuda de 100, a pesar de haber recibido 80⁵²⁷.

526 El interés es del 10 por 100 ($i = r / 100$; $10 / 100 = 0,1$)

Capital inicial (factor - tiempo x interés anticipado), es:

$$Co(1 - nia); 100 \times [1 - (2 \times 0,1)] = 80$$

527 El tanto por vencido de esta relación jurídica se halla mediante las siguientes fórmulas:

$$\text{O bien, } Co = Co(1 - nia)(1 + ni);$$

$$Co = 80(1 + 2i);$$

$$Co = 80 + 160i;$$

$$i = Co - 80 / 160 = 0,125$$

o bien, aplicando la fórmula directa de conversión:

$$i = ia / 1 - nia;$$

$$i = 0,1 / 1 - (2 \times 0,1) = 0,125$$

3. EL DESCUENTO SIMPLE

Una vez conocida la ley financiera de capitalización simple, es oportuno el análisis del descuento simple. Mediante esta operación financiera se trata de sustituir un capital con un vencimiento futuro por otro con vencimiento presente, lo que se obtiene precisamente mediante la aplicación de la ley financiera del descuento simple. En consecuencia, se trata de la operación inversa a la capitalización simple.

Esta operación se utiliza habitualmente en el tráfico mercantil a través del negocio con letras de cambio conocido como descuento bancario. Mediante esta operación el acreedor de un crédito cambiario, consigue liquidez inmediata sin necesidad de esperar al momento del vencimiento. Pero esta operación implica que no recibirá íntegro el importe nominal de la letra de cambio, sino que se le descontará una cierta cantidad de dinero por este anticipo. El banco o la entidad financiera a la que haya acudido le dará una cantidad conocida como líquido o capital efectivo, una vez descontado el precio o interés por la anticipación.

A su vez las entidades financieras o bancarias pueden acudir al llamado redescuento llevando las letras que han descontado a los particulares al banco central. Éste les realizará un descuento a un tipo de interés inferior al del mercado de capitales, obteniendo las entidades financieras un beneficio en virtud de la diferencia entre los tipos de descuento aplicados.

Aunque éstas sean operaciones habituales del tráfico mercantil o bancario, también se aplica este procedimiento a otras operaciones tan comunes como el pago de una deuda antes de su vencimiento. Hay que matizar en estos casos que siempre que el tipo de interés pactado inicialmente por las partes y el habitual del mercado en el momento que se decide la cancelación sean equivalentes o bien el del mercado sea superior al pactado, el acreedor no se opondrá a ese vencimiento anticipado; sin embargo, si las condiciones de mercado le son desfavorables, exigirá una compensación. Salvando este último matiz que se analizará más adelante; supondremos que se dan las circunstancias favorables a esa cancelación

anticipada de los créditos, a efectos de aplicar la ley financiera del descuento.

Los sistemas de cálculo del descuento más comunes en la práctica son dos: el descuento simple racional y el descuento simple comercial. La diferencia básica entre ambos es la siguiente: en el régimen de descuento comercial, el tanto o tipo de descuento se aplica sobre el capital nominal (C_n); en el régimen financiero de descuento racional, se aplica sobre el capital efectivo o líquido (C_o).

Como resulta obvio, en el régimen de descuento racional, el importe del descuento será siempre menor que el descuento comercial, por cuanto que ese porcentaje se aplica sobre una cantidad menor. Sin ánimo de sarcasmo, la entidad financiera tenderá en aras de la maximización de su beneficio a aplicar el descuento comercial cuando se le lleven letras al descuento; si por contra es ella la que pretende adelantar liquidez mediante la colocación de letras a un particular intentará aplicar el descuento racional o matemático.

Como última puntualización general al tema del descuento debe destacarse que éste no tiene nada que ver con los descuentos considerados como una mera rebaja calculada sobre el nominal (como ventaja para el deudor; por ejemplo, por el pronto pago de una deuda), ya que en éstos no se tiene en cuenta el tiempo en que se adelanta el pago.

3. 1. El Descuento Racional Simple

El descuento racional o matemático se calcula sobre el valor efectivo o líquido. Se obtiene multiplicando el tipo nominal de descuento (d) por el valor efectivo y por el plazo que falta para su vencimiento. Como ya resulta conocido, el tipo de descuento y el plazo deben estar expresados en la misma unidad temporal⁵²⁸.

⁵²⁸ De la expresión de capitalización simple: $C_n = C_0 (1 + ni)$, resulta que el valor descontado de un capital (C_n') al tipo de descuento (disponible al cabo de n períodos), será:

$$C_0 = C_n / 1 + nd$$

donde, al factor: " $1 / 1 + nd$ " se le llama "factor de descuento racional simple".

El descuento racional simple (D_{rs}) será el resultado de la siguiente fórmula:

El descuento es el precio de la anticipación, o lo que es lo mismo el importe de los intereses totales que no se generarán para aquel que descuenta, lo que representa la diferencia entre el nominal y el efectivo. Esto es lo mismo que la consideración del capital nominal al vencimiento minorado por el valor efectivo, calculado mediante la aplicación de ese factor de descuento racional simple al nominal avanzado (de hecho se actualiza el nominal al momento del acuerdo de descuento, al tipo de interés del descuento acordado con el acreedor, el período que se "actualiza" es el que resta para el vencimiento del nominal. Como resulta obvio, la recuperación del nominal por el acreedor repercute en la consideración del devengo de intereses.

Mediante un ejemplo gráfico, se comprenderá totalmente su aplicación práctica: el deudor que tenía que pagar 30.000 pesetas cuyo vencimiento era el 30 de septiembre decide pagarlo de forma

$$Drs = In = Cn - Co = Cn - Cn / 1 + nd = Cn \times n \times d / 1 + nd$$

Por lo que la fórmula sintética para el cálculo del **Drs** es:

$$Drs = Cn \times n \times d / 1 + nd$$

anticipada el 6 de agosto, pero quiere conocer cuál será su descuento efectivo si el acreedor le aplica el 3 por 100 como tipo de descuento.

Para su resolución deben considerarse dos cuestiones previas:

1.- En las operaciones de descuento simple (racional o comercial), a pesar de tomar como base el año comercial se computan los plazos por días naturales. Así, en este caso, el vencimiento avanza 55 días.

2.- El tipo de descuento está expresado a un tanto o mediante un tipo anual, por lo que se debe establecer la necesaria homogeneidad entre el tipo de interés unitario (en este caso del 3 por 100; o sea, $3 / 100 = 0,03$) y el período de tiempo, que en estos casos (al ser descuento simple) será inferior al año (en este supuesto, por días).

Finalmente podemos ya establecer que el descuento será 136,87⁵²⁹.

529 Así:

3. 2. El Descuento Comercial Simple

El descuento comercial simple (Dcs) se obtiene multiplicando el tipo nominal de descuento por el nominal o principal y por el plazo por el que se anticipa el vencimiento. El tipo de descuento (d) y la unidad de tiempo deben estar expresados en el mismo período temporal⁵³⁰.

Como consideración a tener en cuenta es necesario destacar que en el comercio suele utilizarse el descuento comercial. Como ya se ha avanzado, no resulta indiferente aplicar el descuento racional matemático o el comercial; aunque también cabe indicar que dado que los plazos en que se

$$Drs = 30.000 \times (55 / 360) \times 0,03 / 1 + [(55 / 360) \times 0,03] = 136,87$$

⁵³⁰ La fórmula matemática de que se deriva el descuento comercial simple es la siguiente:

$$Dcs = Cn \times n \times d$$

Por otra parte el valor actual de un capital Cn, n períodos antes de su vencimiento, conforme esta ley será:

$$Co = Cn (1 - nd)$$

donde, al factor "(1 - nd)" se le llama "factor de descuento comercial simple".

plantean estas operaciones es breve (inferior al año) las diferencias no suelen ser significativas, excepto en el supuesto de importes cuantiosos.

Para reforzar esta afirmación tomaremos como ejemplo el mismo supuesto visto en el descuento racional o matemático. De este modo, para los mismos datos numéricos, el descuento resultante aplicando el régimen financiero del descuento comercial es de 137,5⁵³¹.

4. CAPITALIZACIÓN COMPUESTA

Las operaciones de capitalización compuesta tienen por objeto la constitución de un capital que, mediante la aplicación de la ley del interés compuesto, resulta de valor equivalente a otro con vencimiento posterior. Como puede advertirse, la finalidad es la misma que en la capitalización simple. La diferencia radica en que en este caso los intereses se acumulan al capital al final de cada período, siendo el montante así formado el capital productor de nuevos intereses.

⁵³¹ Dcs = 30.000 x (55 / 360) x 0,03 = 137,5

En su cálculo resulta importante distinguir dos conceptos trascendentales: el plazo de la operación y el período de capitalización. El plazo de la operación es el tiempo que dura la relación jurídica (por ejemplo, cuatro años). El período de capitalización representa el intervalo temporal que se toma como referencia para el cálculo de los intereses (por ejemplo, intereses capitalizables por semestres).

Al finalizar el plazo de la operación el deudor deberá entregar al acreedor el capital inicial que recibió más los intereses generados en ese plazo.

El interés se calcula por períodos de capitalización, y se determina aplicando un tipo de interés o tanto nominal (i) proporcional a la cuantía existente al inicio de cada período de capitalización y a la extensión temporal del mismo. Los intereses correspondientes a cada período de capitalización se acumulan también periódicamente al capital inicial y produce variaciones consecuentes en la cuantía de dicho capital inicial en cada período.

Las operaciones de capitalización compuesta suelen ser las habituales en el tráfico en relaciones a largo plazo; es decir, por tiempo superior a un año.

4. 1. El régimen financiero del interés compuesto por vencido

Los elementos a tener en cuenta en estas operaciones son seis:

- 1°) El capital inicial prestado (C_0).
- 2°) Los intereses producidos en la operación (I_n).
- 3°) El capital final o montante de la operación (C_n).
- 4°) El rédito o tanto por ciento anual (r).
- 5°) El tipo o tanto de interés expresado en tanto por uno anual (i).
- 6°) El tiempo o número de períodos de capitalización (n).

Estos dos últimos deben estar referidos en la misma unidad temporal.

El deudor deberá pagar al vencimiento el capital inicialmente recibido más los intereses devengados.

Por lo que se cumple la regla
general:

$$C_n = C_0 + I_n$$

No obstante, para determinar el valor final de un capital (C_0) sujeto al régimen de capitalización compuesta, deberán considerarse los sucesivos períodos (n) y el tanto unitario de interés (i), referido al período de capitalización; por lo que deberán tenerse en cuenta los sucesivos montantes obtenidos después de cada período de capitalización⁵³².

⁵³² La representación matemática de cada período es la que sigue:

$$C_1 = C_0 + C_0 \times i = C_0 (1 + i)$$

$$C_2 = C_1 + C_1 \times i = C_1 (1 + i) = C_0 (1 + i)(1 + i) = C_0 (1 + i)^2$$

$$C_3 = C_2 + C_2 \times i = C_2 (1 + i) = C_0 (1 + i)(1 + i)^2 = C_0 (1 + i)^3$$

... y así sucesivamente, hasta C_n

Por aplicación del método recurrente, al final del período temporal en el que se desarrolla totalmente la relación jurídica (n), deriva el montante o capital final, transcurridos los diversos períodos de capitalización.

$$C_n = C_o (1 + i)^n$$

Al término de esta expresión " $[(1 + i)^n]$ ", se le denomina "factor de capitalización compuesta"; ofreciendo las mismas utilidades que el factor de capitalización simple ya considerado.

A partir de esta expresión matemática puede determinarse el capital inicial (C_o)⁵³³, el tipo de interés (i)⁵³⁴ y el número de períodos de

533 Para determinar el capital inicial prestado, despejamos C_o

$$C_o = C_n / (1 + i)^n$$

534 Para determinar el tanto unitario, despejamos i

$$(1 + i)^n = C_n / C_o; \quad 1 + i = \sqrt[n]{C_n / C_o}; \quad i = \sqrt[n]{C_n / C_o} - 1$$

capitalización (n)⁵³⁵, considerados como incógnita y siempre que se conozcan los demás elementos.

Por otra parte, de la comparación de las expresiones antes enmarcadas,

se cumple la siguiente

fórmula:

$$I_n = C_0[(1 + i)^n - 1]$$

se pueden obtener directamente los intereses devengados o rendimiento producido, por un capital (C₀), durante un tiempo (n), al tipo o tanto unitario considerado (i).

Como ejemplo gráfico que nos permita una formulación comprensiva de estas fórmulas, consideremos el supuesto de un deudor que ante la necesidad de numerario solicita y se le concede un préstamo bancario de 100.000 pesetas a devolver al

⁵³⁵ Para determinar el número de períodos de capitalización, despejamos n, siendo necesario recurrir a logaritmos

$$\log C_n = \log C_0 + n \log(1 + i); \quad n = \frac{\log C_n - \log C_0}{\log(1 + i)}$$

cabo de dos años, a un tipo de interés compuesto del diez por ciento nominal anual. Ante esto interesa conocer el montante que debe reintegrar al vencimiento y a cuánto ascienden los intereses totales.

A partir de los datos conocidos puede determinarse que los intereses serán 21.000 y el montante final ascenderá a 121.000⁵³⁶.

En el caso de que se ignorase alguno de esos datos, debería plantearse como incógnita y despejarse matemáticamente a partir de la fórmula ya considerada; por ejemplo, si se desconoce el tipo de

⁵³⁶ Conocidos los datos:

$$C_0 = 100.000$$

$$i = 10 / 100 = 0,1$$

$$n = 2$$

sólo queda desarrollar las fórmulas conocidas:

$$C_n = 100.000 (1 + 0,1)^2 = 100.000 \times 1,21 = 121.000$$

$$I_n = 100.000 [(1 + 0,1)^2 - 1] = 21.000$$

También podría calcularse el interés total (I_n) por la diferencia existente entre el montante y el capital inicial

$$(C_n - C_0 = I_n); 121.000 - 100.000 = 21.000$$

interés que resulta de la operación ejemplificada, ya que el banco informa de la concesión de préstamos de 100.000 pesetas a interés compuesto anual que se devuelven al cabo de dos años de su entrega por un montante de 121.000 pesetas, puede resolverse que el tipo de interés es del 10 por 100⁵³⁷.

Hasta ahora hemos avanzado teóricamente la necesidad de que "i" y "n" estén expresados en la misma unidad temporal. Como nuestro ejemplo estaba expresado en un tanto nominal anual respecto a un período de capitalización que eran años, no surgía ningún problema ya que se cumplía esa regla de homogeneidad. Pero la frecuencia de capitalización no siempre es anual. De hecho, se denomina frecuencia de capitalización al número de veces que se capitaliza dentro del año, es decir, el número de veces que los intereses se incorporan al capital dentro del año. Esta frecuencia coincidirá con el número de veces que

537 Planteada la incógnita "i", a partir de la fórmula enmarcada:

$$i = 2 \cdot 121.000/100.000 - 1 = 0,1 ; r = 0,1 \times 100 = 10 \text{ por } 100$$

Del mismo modo, aunque referidos a sus fórmulas puede hallarse "n" o "Co", si fuesen éstas las incógnitas planteadas.

el año contiene al período de capitalización, por lo que si la capitalización es semestral, la frecuencia será 2; si la capitalización es trimestral, la frecuencia será 4 (y en general si la capitalización se hace cada m -ésima parte de año, la frecuencia es m).

En la capitalización simple que esta cuestión no plantea excesiva complejidad, pues basta dividir proporcionalmente el tanto de interés (i) entre esa frecuencia (K) y aplicarlo a la fórmula. Sin embargo, en la capitalización compuesta, al contrario que en la capitalización simple, no existe proporcionalidad entre los tantos de interés referidos a distintos períodos de tiempo.

El problema reside en determinar, en el régimen de capitalización compuesta de tanto anual (i), el tanto de frecuencia (identificado como im), que debe regir para otra capitalización compuesta de un período (m -ésimo) inferior al año, de tal forma que ambas capitalizaciones sean financieramente equivalentes⁵³⁸.

⁵³⁸ Puede comprobarse la equivalencia partiendo de la fórmula por la que se obtiene el montante (al

Esta equivalencia se resume en la denominada ecuación de los tantos equivalentes o de equivalencia de tantos.

$$i = (1 + im)^m - 1$$

que se corresponde con

cabo de n años) en capitalización compuesta al tanto anual pactado (i):

$$C_n = C_0 (1 + i)^n$$

Si se considera el tanto de frecuencia (im), debe adaptarse la fórmula a la frecuencia que se da dentro del año [n (1 año) \times m (frecuencia dentro de ese año)]:

$$C_n = C_0 (1 + im)^{n \times m}$$

Entre ambas fórmulas se da una equivalencia financiera, puesto que los dos montantes (C_n) tiene el mismo resultado; por lo que son iguales los dos términos de ambas fórmulas:

$$C_0 (1 + i)^n = C_0 (1 + im)^{n \times m} ;$$

en cuanto que el capital inicial (C_0) es múltiplo de ambos términos de la ecuación puede eliminarse, resultando

$$(1 + i)^n = (1 + im)^{n \times m}$$

y extrayendo la raíz n en ambos miembros de la igualdad resulta la fórmula enmarcada:

$$(1 + im)^m = 1 + i$$

$$i_m = (1 + i)^{1/m} - 1$$

(donde $1/m =$ raíz de m)

Esta equivalencia financiera es esencial en el sistema de cálculo del interés compuesto. Recordemos que en el régimen de capitalización compuesta el interés se calcula por períodos de capitalización, que se determinan aplicando un tanto nominal (i) proporcional a la cuantía al inicio de cada período de capitalización y a la extensión del mismo.

El tipo o tanto nominal proporcional significa que, cuando el período de capitalización sea un año, el tanto (i) será anual y también nominal, ya que es el tanto proporcional al período de capitalización.

Pero, ¿qué ocurre cuando ese período de capitalización es inferior al año?; en tal caso, conjugando este principio general con la explicación sobre tantos equivalentes pueden concluirse que será el tanto nominal y proporcional (i_m) aplicable al período de capitalización inferior al año, al que conocemos como frecuencia (m).

Al aplicar la enmarcada ecuación de equivalencia de tantos (i) a este tanto anual (calculado partiendo de im), se resuelve el denominado **tanto efectivo anual**.

Resulta conveniente conocer su régimen ya que un tanto anual nominal no es siempre equivalente a un tanto efectivo anual. De nuevo, un ejemplo gráfico facilitará su comprensión: en el supuesto que una entidad bancaria presta un capital de 1.000.000 al tanto de interés compuesto anual del 12 por 100 a devolver dentro de cinco años; ¿qué montante debe reintegrarse llegado el vencimiento y cuáles han sido los intereses pagados?

Como matización previa cabe plantearse una cuestión sobre ese enunciado: ¿es nominal o efectivo?

Hay que aclarar que en la práctica comercial los bancos, a no ser que expresamente se determine en el contrato, se refieren a un tanto anual nominal y no al efectivo.

No obstante, esta cuestión no tiene relevancia para este supuesto, porque al coincidir el período de capitalización (en años) con el tipo o tanto

expresado en la misma unidad de tiempo (interés anual), resultará que el tanto anual nominal y el efectivo coincidirán. Para su comprobación matemática sólo hay que trasladar la frecuencia ($m = 1$) a la ecuación de equivalencia de tantos, y realizando los cálculos para el año se constata esa afirmación.

Aclaradas estas premisas y operando con las fórmulas conocidas, resulta un montante de 1.762.342, por lo que los intereses devengados en este supuesto son 762.342⁵³⁹.

Puede plantearse el mismo ejemplo variando el dato referente al tipo de interés y al período de capitalización, con el objeto de comprobar la aplicación del interés efectivo anual y su repercusión, tanto en el montante final como en los intereses totales a pagar.

Así, si la entidad bancaria concede un préstamo por importe de 1.000.000 de pesetas al 12 por 100 capitalizable por trimestres y a devolver al cabo de

$$^{539} Cn = 1.000.000 (1 + 0,12)^5 = 1.762.341,7;$$

$$(\text{redondeando por exceso}) = 1.762.342$$

$$In = 1.762.342 - 1.000.000 = 762.342$$

cinco años, realmente el interés se devengará al 12,55 por 100.

Como se ha indicado anteriormente, en la práctica bancaria se utiliza como referencia el tipo de interés nominal y no el efectivo.

A la cuestión sobre cuál es el tipo o tanto nominal que debe aplicarse a cada período de capitalización (en este caso, un trimestre), debe responderse partiendo del tipo o tanto nominal anual referido (0,12 capitalizable por trimestres) y de la frecuencia de capitalización o número de veces que el período trimestral se repite en un año (en tal caso, 4), y el tipo o tanto nominal trimestral resulta del cociente entre el tanto nominal anual y la frecuencia (por tanto, en el caso que nos ocupa, $0,12 / 4 = 0,03$ de tanto nominal trimestral). Realizado este cálculo previo indispensable pueden llevarse a cabo los cálculos con las fórmulas que conocidas.

Así, puede calcularse el tipo o tanto efectivo anual; lo que permitirá operar en años y no en trimestres; además de dar a conocer el tanto por

ciento anual real del interés como coste de la operación⁵⁴⁰.

También se llega a este resultado, sin necesidad del tanto efectivo anual, si se adapta la fórmula conocida a una unidad de tiempo expresada en trimestres. De este modo, para este supuesto bastaría tener en cuenta que en cinco años hay veinte trimestres⁵⁴¹.

El cálculo del tipo efectivo anual permite conocer de una forma más acorde con el tráfico habitual el coste real que representan los intereses en la práctica. Además, del cálculo de los intereses

540 Sabido es que: $i = (1 + im)^m - 1$, por tanto,

$i = (1 + 0,03)^4 - 1 = 0,1255088$, el efectivo anual,

o lo que es lo mismo, el 12,55 por 100.

Entonces, $Cn = 1.000.000 (1 + 0,1255088)^5 = 1.806.111,2$

(redondeamos por defecto) = **1.806.111**

541 De lo que resulta, como se puede comprobar, un resultado idéntico:

$Cn = 1.000.000 (1 + 0,03)^{20} = 1.806.111,2$

redondeado = **1.806.111**

totales devengados (basta comprobar en el supuesto planteado la diferencia entre 762.342 y 806.111, para constatar que la "capitalización por trimestres" tiene una repercusión de 43.769 de intereses de más, que se deberán al vencimiento del contrato).

Este sistema trazado de cálculo del tanto efectivo anual, coincide con el denominado tanto anual equivalente, identificado generalmente por sus siglas como T.A.E.

Como último aspecto de trascendencia sobre la capitalización compuesta por vencido, cabe tratar el supuesto de la capitalización en tiempo fraccionado; porque la fórmula general de capitalización seguida (C_n) se expresaba en períodos representativos de un número entero de años (n). Si el tiempo de capitalización al tanto anual (i) no es entero sino fraccionario, debe recurrirse a una solución alternativa, a partir de la aplicación del llamado Convenio Exponencial, o también del Convenio Lineal o Práctico, para resolver esta particularidad.

El Convenio Exponencial parte de la expresión exponencial de la fórmula general⁵⁴², y el Convenio Lineal o Práctico consiste en la capitalización al interés compuesto por el número de años enteros, capitalizando la fracción al interés simple⁵⁴³.

Sin embargo, el resultado no es idéntico, debido a la aplicación del interés simple a plazos inferiores al año en el segundo supuesto, de lo que resulta siempre un interés mayor que si se aplica el interés compuesto.

⁵⁴² ya que n se considere de modo fraccionario, por lo que se adapta a la siguiente fórmula:

$$C_n = C_0 (1 + i)^a + (p / q)$$

con un ejemplo gráfico resultará más inteligible: la determinación del montante de un capital (10.000) al cuatro por ciento anual en diez años y tres trimestres, se resolverá de ese modo:

$$C_n = 10.000 (1 + 0,04)^{10} + (9 / 12); = 10.000 (1,04)^{10,75} = 15.244,332$$

⁵⁴³ de lo cual resulta la siguiente fórmula:

$$C_n = C_0 (1 + i)^a [1 + (p / q) \times i]$$

Si se aplica al supuesto anterior se obtiene el siguiente resultado:

$$C_n = 10.000 (1,04)^{10} [1 + (9 / 12) \times 0,04] = 15.246,516$$

La disyuntiva entre una u otra alternativa ha perdido gran razón de ser desde la aparición de programas informáticos configurados para realizar estas operaciones con toda suerte de exponentes fraccionados. Antes, el método de resolución del Convenio Exponencial exigía para su resolución la aplicación de logaritmos; de ahí que al Convenio Lineal se le llamase también Práctico, por su facilidad de cálculo frente al Exponencial. Desaparecido este obstáculo instrumental, no parece que nada justifique el convenio lineal en nuestros días más allá que la mayor obtención de intereses.

4. 2. El régimen de capitalización compuesta por anticipado

Responde este régimen a las operaciones financieras en las que el acreedor cobra los intereses por adelantado, en el mismo momento en que se contrata el negocio jurídico que ha de producirlos.

Recordando y adaptando a la ley financiera de la capitalización compuesta lo anteriormente expuesto para la capitalización simple, puede afirmarse que el tanto unitario de interés por anticipado (ia) es

equivalente al tanto unitario de interés por vencido (i), si transcurrida la unidad de tiempo se ha reconstruido el capital prestado (Co)⁵⁴⁴.

Se verificarán las mismas fórmulas de conversión de tipo anticipado en vencido ya tratadas en sede de capitalización simple, al cual remitimos.

4. 3. El régimen de interés compuesto a tipo o tanto variable

Hasta este momento todas las operaciones de capitalización compuesta que han sido objeto de estudio estaban referidas a un tipo de interés compuesto constante a lo largo de toda la operación. Debido a la habitualidad de operaciones con distintos tipos a lo largo del *iter* contractual, merecen un apunte esta clase de situaciones.

Además su complejidad de cálculo es mínima, ya que, en definitiva, se trata de un régimen de capitalización periódica de intereses pero con diferente tipo o tanto para cada período.

⁵⁴⁴ Se cumplirá que: $C_n = Co(1 - ia)^n(1 + i)$

La relación financiera entre el capital inicial (Co) y el capital final (Cn) en un régimen financiero a interés compuesto a tipo o tanto variable queda especificada mediante la siguiente expresión:

$$C_n = C_o(1 + i_1)^{n_1} (1 + i_2)^{n_2} \dots (1 + i_n)^{n_x},$$

donde:

i_1 = interés del primer tramo.

i_2 = interés del segundo tramo.

n_1 = períodos durante los cuáles se aplica el tipo de interés del primer tramo.

n_2 = períodos durante los cuáles se aplica el tipo de interés del segundo tramo.

Con un ejemplo gráfico se despejará cualquier duda sobre su aplicación práctica: Un prestamista entrega al prestatario 5.000.0000 de pesetas a devolver en 4 años, aplicando los dos primeros años el tipo de interés del 15 por 100; el 12 por 100 al tercero; y del 10 por 100 al último. El deudor quiere conocer el montante a reintegrar al vencimiento del

contrato, de lo que resultará una cantidad de 8.146.000⁵⁴⁵.

5. EL DESCUENTO COMPUESTO

Se denomina descuento compuesto a la operación financiera que pretende la sustitución de un capital con vencimiento futuro por otro con vencimiento presente, estableciéndose la oportuna equivalencia financiera en virtud de la ley del descuento compuesto. Es en realidad la operación inversa a la capitalización compuesta.

Como en el descuento simple los elementos a tener en cuenta serán: el Nominal o cantidad que se debe pagar (Cn); el efectivo o cantidad realmente pagada (Co); el descuento o rebaja que sufre un capital pagado antes de su vencimiento (D).

Del mismo modo que al analizar el descuento simple se comprobó que existían dos alternativas (el racional y el comercial), aquí se repite esta disyuntiva.

$$^{545} C_n = 5.000.000 \times (1 + 0,15)^2 \times (1 + 0,12) \times (1 + 0,1) = 8.146.600$$

El descuento compuesto actuará frente al simple en aquellas operaciones a largo plazo; ante un descuento a corto plazo cederá con base en la práctica mercantil frente al descuento simple.

5. 1. El régimen financiero de descuento racional compuesto

Del mismo modo que en el descuento simple, se trata del interés del efectivo que se generaría durante el tiempo que falta para el vencimiento (identificado como **Drc**) y se calcula sobre el valor efectivo, mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Drc} = \text{Cn} [1 - (1 + i)^{-n}]$$

Esta fórmula deriva de la relación de capitalización compuesta; $\text{Cn} = \text{Co} (1 + i)^n$, de la que se obtiene el valor descontado o actualizado (**Co**) de un capital final (**Cn**) con vencimiento al cabo de un determinado lapso temporal (**n** períodos): $\text{Co} = \text{Cn} / (1 + i)^n$; esta expresión también puede reflejarse del siguiente modo:

$$\text{Co} = \text{Cn} \times (1 + i)^{-n}$$

Como derivación, el descuento racional compuesto se desarrollará de la siguiente forma:

$$Drc = Cn - Co = Cn - Cn(1 + i)^{-n} = Cn [1 - (1 + i)^{-n}]$$

Como ejemplo ilustrativo de esta expresión puede plantearse el siguiente supuesto práctico: a una deuda derivada de un préstamo de 1.000.000 de pesetas al diez por ciento de intereses, a devolver en cuatro años; transcurridos dos años se plantea la anticipación de su pago. Si el banco acreedor aplica el tipo de descuento del ocho por ciento, el importe de la rebaja o descuento será de 208.870⁵⁴⁶.

5. 2. El régimen financiero de descuento comercial compuesto

El descuento comercial compuesto (Dcc), se determina a partir del interés del nominal durante el

⁵⁴⁶ Para calcularlo, debe resolverse primero el montante final (Cn); $= 1.000.000 (1 + 0,1) = 1.464.100$

y seguidamente puede calcularse el descuento realizado por el banco por avanzar ese capital dos años;

$$Drc = 1.464.100 [1 - (1 + 0,08)^{-2}] = 208.870,23;$$

(redondeado por defecto) = 208.870

tiempo que falta para su vencimiento, por lo que se calcula sobre el valor nominal por el tipo de descuento durante el plazo que se avanza el vencimiento⁵⁴⁷.

$$Dcc = Cn [1 - (1 - d)^n]$$

Si aplicamos a esta expresión el mismo ejemplo gráfico considerado para el descuento racional compuesto, puede comprobarse la distinta repercusión en ambos resultados⁵⁴⁸.

La diferencia entre el descuento comercial y el racional (en nuestro ejemplo, entre 224.886 y

⁵⁴⁷ La fórmula se deriva de la conocida: $Co = Cn (1 - d)^n$; en la que el término de la expresión " $(1 - d)^n$ " se conoce como "factor de descuento comercial compuesto".

Por tanto, el valor del descuento comercial compuesto se desarrolla de la siguiente forma:

$$Dcc = Cn - Co = Cn - Cn (1 - d)^n = Cn [1 - (1 - d)^n];$$

$$^{548} Dcc = 1.464.100 [1 - (1 - 0,08)^2] = 224.885,76$$

redondeamos por exceso= 224.886

208.870), evidencia como más beneficioso para la entidad financiera la opción del descuento comercial.

6. PRÉSTAMOS

Como apéndice final de este anexo y aplicación de lo anterior, resulta de interés práctico el análisis del préstamo mutuo mediante amortización o pago único de capital e intereses.

Como es sabido, en este contexto, el contrato de préstamo mutuo es aquél por el que el prestamista entrega al prestatario una cantidad cierta de dinero, que éste se compromete a devolver en determinadas condiciones y pagando además el interés estipulado, durante el tiempo pactado.

Por tanto, en el momento de formalizarse el contrato debe darse una equivalencia financiera entre la prestación y la/s contraprestación/es; esta equivalencia se consigue mediante la aplicación de una ley financiera, aceptada por las partes. En el caso de que la contraprestación esté integrada por varios capitales financieros, la suma de los valores actuales de éstos tendrá que ser igual al valor

actual del capital recibido en el momento de formalizarse el préstamo.

Las formas más habituales de amortización (es decir, de pago) en el préstamo mutuo pueden agruparse en dos clases:

1.- Préstamos amortizables con reembolso único en los que el capital recibido en préstamo se reembolsa de una sola vez, dentro de este grupo pueden distinguirse dos alternativas:

1.1.- Reembolso único: supone el pago del capital prestado más los intereses acumulados en el momento de la cancelación del préstamo.

1.2.- Reembolso único con pago periódico de intereses: el pago de intereses se difiere en una frecuencia temporal (anuales, semestrales, trimestrales) y la devolución del capital se produce en el momento de la cancelación del préstamo.

2.- Préstamos amortizables mediante una serie de pagos periódicos a modo de renta, que comprenden los intereses aplicados sobre el capital

prestado y una cuota de amortización destinada a la cancelación paulatina de la deuda principal. A su vez, pueden considerarse cuatro alternativas:

2.1.- Préstamos amortizables con cuota de amortización constante, es decir, que se amortiza una cuota igual de capital cada año, con la lógica minoración de la carga de intereses en cada anualidad pagada.

2.2.- Préstamos amortizables mediante una anualidad constante, calculada conforme al sistema francés. Es éste el sistema "clásico" para el cálculo de préstamos con anualidades constantes (es decir, donde todos los años del contrato se paga la misma cantidad)

2.3.- Préstamos amortizables mediante el sistema alemán o de interés anticipado ("*anticipativenzisen*")

2.4.- Préstamos amortizables a través del método del Fondo de amortización o reconstrucción, conocido como sistema americano ("*Sinking-Fund*")

Sobre esta clasificación de los supuestos más comunes de amortización de préstamos se pretende analizar el primer grupo, ya que en el segundo, el cálculo de las rentas excede al de los intereses propiamente; sin embargo, y a modo de apunte final, se expresarán gráficamente los dos primeros apartados, por resultar los más comunes de ese grupo en el tráfico jurídico.

6. 1. Préstamos amortizables mediante reembolso único.

Dado un capital prestado (c), a un tanto unitario de interés (i) y por un plazo estipulado para su devolución (n), a cuyo vencimiento el prestatario deberá reembolsar al prestamista el montante final que resulte del capital (C) al tipo o tanto (i).

Para calcular el montante debe aplicarse la expresión conocida: $C_n = C(1 + i)^n$.

No obstante, puede plantearse un reembolso anticipado si el prestatario quiere cancelar el préstamo a la conclusión de un período temporal menor (identificado como q, siendo q menor que n). La

cantidad adeudada hasta esa fecha será el resultado de ese fórmula adaptada a este momento anterior al vencimiento (n):

$$Cq = (1 + i)^q$$

En principio, de ésta resultaría la cantidad a pagar al prestamista para cancelar la deuda, pero puede ocurrir que el tanto unitario que se estipuló en el contrato de préstamo fuese diferente al tipo vigente en el mercado en el momento en que se pretende por el prestamista la cancelación anticipada del préstamo.

Este tipo de mercado (identificado como i') puede ser superior o inferior al establecido en el contrato. En caso de que sea superior, el prestamista estará generalmente predispuesto a la cancelación anticipada, porque recibirá un capital que le estaba produciendo un tipo de interés más bajo que el de mercado, y ahora podrá obtener mediante su inversión en el mercado el diferencial entre los dos tipos de interés.

Por el contrario, si el tipo de interés vigente en el mercado (i') fuese inferior al que se pactó en

la formalización del contrato de préstamo, el prestamista normalmente no aceptará la cancelación anticipada, salvo que el deudor le pague una cantidad adicional tal que, invertida al tanto de mercado, le produzca, durante el tiempo que resta para el vencimiento del contrato pactado, un montante igual al que tenía asegurado mediante el contrato de préstamo inicial.

En este último caso, el importe de esa cantidad adicional a reembolsar anticipadamente (identificada como R), se determina hallando esa igualdad apuntada en el párrafo anterior⁵⁴⁹.

Este procedimiento puede ejemplificarse gráficamente en el siguiente supuesto: El deudor que en su día contrató con una entidad bancaria un préstamo de 10.000.000 de pesetas a devolver en diez años mediante reembolso único al 10 por ciento, transcurridos siete años se propone su cancelación, pues dispone de liquidez suficiente. Dado que el tipo

549 y que expresada matemáticamente será:

$$R(1 + i')^n - q = C(1 + i)^n$$

Despejando R resulta la cantidad que aceptará el prestamista como reembolso anticipado.

de mercado vigente es de un siete y medio por ciento se intuye que deberá pagar una indemnización por la cancelación anticipada.

El Banco sólo aceptará una cantidad (R) o reembolso que colocado al tipo de mercado durante el plazo que resta de vigencia contractual, le proporcione el mismo montante que si la operación hubiese llegado a su vencimiento⁵⁵⁰.

En cuanto al importe de la indemnización, bastará calcular cuál había sido el montante devengado hasta la fecha en que decide anticipar la cancelación, y compararla con el reembolso que finalmente pagará, por lo que en este supuesto la cantidad de indemnización será de 1.391.433⁵⁵¹.

⁵⁵⁰ Por tanto,

$$R(1 + 0,075)^{10} - 7 = 10.000.000(1 + 0,1)^{10}$$

$$\text{Despejando } R = 10.000.000(1 + 0,1)^{10} / (1 + 0,075)^{10} - 7 = 20.878.604$$

$$\text{551 } C7 = 10.000.000(1 + 0,1)^7 = 19.487.171$$

$$\text{Indemnización} = 20.878.604 - 19.487.171 = 1.391.433$$

Otra posibilidad se da en el supuesto de reembolsos parciales antes de la conclusión del contrato, es decir, cuando durante el íter contractual (al término de q , siendo q menor que n), el deudor ofrece pagar una cantidad (P) a cuenta, que reduzca su deuda.

El saldo (S) que quedará en dicho momento después del pago será el resultado de la siguiente operación:

$$S = C(1 + i)^q - P$$

No obstante, teniendo en cuenta las mismas circunstancias respecto al interés de mercado vistas en el caso de la cancelación anticipada, el saldo después del pago se estipulará por parte del prestamista como una cantidad tal que junto con el reembolso parcial efectuado se transforme en los años que se avanza parte del pago ($n - q$) en el montante asegurado inicialmente mediante el contrato de préstamo⁵⁵².

⁵⁵² Por tanto,

$$Cn = S(1 + i)^{n - q} + P(1 + i')^{n - q} = C(1 + i)^n$$

Así, el saldo devenga el tipo de interés contractual (para esa cantidad siguen vigentes las condiciones contractuales inicialmente pactadas), y la cantidad reembolsada (P) devenga el tipo de interés de mercado.

A partir de esta igualdad podemos hallar el saldo⁵⁵³, y la cantidad a pagar por el prestatario a la conclusión del contrato ($C'n$) finalizado el plazo del contrato (el año n)⁵⁵⁴.

Retomando el ejemplo expuesto para el supuesto de la cancelación anticipada, se plantea por el deudor, en lugar de la cancelación de toda la deuda, un pago parcial de 5.000.000 de pesetas. El saldo que resta tras el pago parcial y la cantidad que se deberá reembolsar al final del contrato⁵⁵⁵, permite

553 Que deberá ser,

$$S = C(1 + i)^q - P \times [(1 + i')^n - q / (1 + i)^n - q]$$

554 vendrá dada por

$$C'n = S(1 + i)^n - q = C(1 + i)^n - P(1 + i')^n - q$$

$$555 S = 10.000.000(1 + 0,1)^7 - 5.000.000 [(1 + 0,075)^{10} - 7 / (1 + 0,1)^{10} - 7]$$

calcular la indemnización en el momento del pago a cuenta calculando el saldo que resultaría de no haber variado el tipo de interés al final del período considerado con el realmente determinado⁵⁵⁶.

El saldo determinado es 14.820.391, por lo que
 $14.820.391 - 14.487.171 = 333.220$, que es la indemnización comprendida en esos cinco millones pagados a cuenta.

También puede calcularse la indemnización en el momento del último pago, para lo que únicamente debe trasladarse esta indemnización capitalizándola por el tiempo que quede hasta entonces⁵⁵⁷.

$$S = 14.820.391$$

$$C'n = 14.820.391(1,1)^{10} - 7 = 10.000.000(1,1)^{10} - 5.000.000(1,075)^{10} - 7$$

$$C'n = 19.725.940$$

⁵⁵⁶ Así,

$$10.000.000(1 + 0,1)^7 - 5.000.000 = 14.487.171;$$

⁵⁵⁷ En el supuesto planteado, por tres años al tipo de interés contractual, lo que supone mayor indemnización = $333.220 \times (1,1) = 443.515,82$

De todas maneras, suele resultar más habitual imputar el importe de la indemnización al momento del pago parcial.

6. 2. Préstamo amortizable con cuota de amortización constante

En este clase de préstamos el deudor satisface al prestamista al final de cada período pactado (normalmente un año) una anualidad compuesta de dos elementos: una cuota de intereses, integrada por los intereses sobre el capital pendiente de amortizar (deuda pendiente), y una cantidad constante, destinada a la amortización del capital entregado en el préstamo.

Los elementos a considerar en este tipo de préstamos son:

1°) La cuota de amortización del año (k) , destinada a la devolución de una parte del capital prestado, (M_k) .

2°) El capital amortizado al final del año (k) , (mk) .

3°) La cuota de intereses del año (k) , destinada al pago de los intereses producidos por la deuda pendiente al comienzo del año (k) , (Ik) .

4°) El capital pendiente de amortización al comienzo del año $(k + 1)$, es decir, después de la última amortización (Mk) . También se le llama "capital vivo", $(Ck + 1)$.

5°) La anualidad que entrega el prestatario al prestamista al final del año (k) , (ak) .

6°) El importe del préstamo $(C1)$.

A través de un ejemplo práctico puede comprobarse cómo se configura la tabla de esta clase de préstamos: el deudor que contrata con un banco un préstamo de 5.000.000, al 12 por 100 anual de interés compuesto, amortizable en cinco años, con cuotas de amortización constantes, qué cantidades deberá abonar cada año, y a cuánto ascienden los intereses anuales y totales.

A partir de la cuota de amortización constante⁵⁵⁸, y de la primera anualidad⁵⁵⁹ que resulta, el cuadro se completa con relativa facilidad.

AÑOS	CAPITAL PENDIENTE	CUOTA DE INTERESES	CAPITAL AMORTIZADO		ANUALIDAD
			ANUAL (Mk)	TOTAL (mk)	
1	5.000.000	600.000	1.000.000	1.000.000	1.600.000
2	4.000.000	480.000	1.000.000	2.000.000	1.480.000
3	3.000.000	360.000	1.000.000	3.000.000	1.360.000
4	2.000.000	240.000	1.000.000	4.000.000	1.240.000
5	1.000.000	120.000	1.000.000	5.000.000	1.120.000

558 será:

$$M = 5.000.000 / 5 = 1.000.000$$

559 vendrá dada por:

$$a_1 = I_1 + M = C_1 \times i + M = 5.000.000 \times 0,12 + 1.000.000 = 1.600.000$$

Configurado el cuadro se obtiene toda la información relevante. Respecto de los intereses totales de la operación basta sumar la columna de cuotas anuales de intereses para averiguarlo.

6. 3. Préstamo amortizable mediante sistema francés

Como se ha avanzado, mediante esta modalidad el deudor se compromete a satisfacer al prestamista una anualidad constante al final de cada período (tomamos el período anual por ser el más habitual).

Esta anualidad estará compuesta por la cuota de intereses, integrada por los intereses calculados sobre el capital pendiente de amortizar al principio de cada año; y por la cuota de capital o amortización, integrada por la cantidad destinada a la amortización parcial de la deuda al final de ese año.

El principal problema de cálculo radica en la determinación de esa anualidad constante (de igual importe todos los años), ya que la cuota de intereses irá disminuyendo en cada pago, y por el contrario, la cuota de amortización aumentará.

Por tal razón, se debe recurrir al cálculo de rentas, en cuanto el importe del préstamo recibido será igual al valor actual de los términos de una renta, valorada al tipo o tanto de interés contratado, donde esos términos de la renta corresponden a las anualidades de nuestro préstamo⁵⁶⁰.

Conociendo estos datos y sabiendo que el importe de las anualidades siempre es el mismo y que los intereses de la anualidad se calculan sobre el capital pendiente de amortización al inicio de cada año, puede configurarse el cuadro de amortización del préstamo amortizable por el sistema francés.

560 Así, la expresión matemática de esta afirmación es la siguiente:

$$C1 = a \times ani ; \text{ donde } a = C1 / ani$$

a efectos de cálculo, "ani" (factor de actualización de una renta) es

$$ani = 1 - (1 + i)^{-n} / i$$

Por otra parte, de la propia definición de anualidad puede deducirse:

$$a = M1 + I1 = M1 + C1 \times i;$$

y puede calcularse la cuota de amortización del primer año, que será:

$$M1 = a - C1 \times i$$

Como ejemplo de esta clase de préstamos pueden emplearse los mismos datos numéricos que los utilizados en el supuesto de préstamo amortizable mediante cuotas de amortización constantes, que en este caso, obviamente, lo será mediante anualidades constantes.

Partiendo de la anualidad⁵⁶¹ se halla la cuota de intereses del primer año, y por diferencia entre la anualidad y la cuota de intereses se obtiene la cuota de amortización del primer pago⁵⁶². A partir de este primer dato puede configurarse el cuadro⁵⁶³.

⁵⁶¹ Calculada la anualidad del siguiente modo:

$$ani = 1 - (1 + 0,12)^5 / 0,12 = 3,6047762$$

$$a = 5.000.000 / ani = 1.387.048,7$$

$$^{562} 1.387.048,7 = 5.000.000 \times 0,12 + M1;$$

$$M1 = 1.387.048,7 - 600.000 = 787.048,7$$

⁵⁶³ Basta saber que ahora el capital vivo en el año 2 = 5.000.000 - 787.048,7 = 4.212.951,3; que será sobre este capital sobre el que se calcula la cuota de intereses 4.212.951,3 x 0,12 = 505.554,16; y la diferencia entre la cuota de intereses del año 2 y la anualidad constante del préstamo proporciona la cuota de amortización del segundo pago 1.387.048,7 - 505.554,16 = 881.494,54. Y así sucesivamente.

Como conclusión, el cuadro de amortización de este préstamo se configuraría del siguiente modo:

A Ñ O	CAPITAL PENDIENTE	CUOTA DE INTERÉS	CAPITAL AMORTIZADO		ANUALIDAD
			ANUAL (Mk)	TOTAL (mk)	
1	5.000.000	600.000	787.048,7	787.048,7	1.387.048,7
2	4.212.951,3	505.554,16	881.494,54	1.668.543,2	1.387.048,7
3	3.331.456,8	399.774,81	987.273,89	2.655.817,1	1.387.048,7
4	2.344.182,9	281.301,95	1.105.746,8	3.761.563,9	1.387.048,7
5	1.238.436,2	148.612,34	1.238.436,4	5.000.000	1.387.048,7



R/z

46

