



JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 2
Avenida Medular nº 7
Arrecife

Intervención:
Demandante

Interviniente:

Abogado:

Procurador:

Demandado

UNION DE CREDITOS
INMOBILIARIOS
S.A.ESTABLECIMIENTO
FINANCIERO DE CREDITO



**FRANCISCO RODA
ANDRÉS RODA**
abogados

SENTENCIA

En Arrecife, a 14 de Febrero de 2018

D. _____, JUEZ del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Arrecife, habiendo visto los autos seguidos en este Juzgado al número 106/2017 a instancia de _____ representados por el Procurador de los Tribunales _____ y asistido por Letrado, contra UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS S.A ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO, representado por la Procuradora de los Tribunales _____ y asistida por Letrado, sobre juicio ordinario, ha dictado la presente resolución.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación acreditada de se interpuso ante el Decanato de los Juzgados de Primera Instancia de este Partido, repartido a este Juzgado nº 2, demanda de Juicio Ordinario, contra UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS S.A ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO, cuyo suplico es del tenor literal siguiente: "dicte Sentencia por la que:

1º.- Se declaren nulas por abusivas las siguientes condiciones de la contratación:

- Cláusula tercera bis.- Tipo de Interés Variable
- Comisión por reclamación de posiciones deudoras
- Cláusula relativa a los gastos a cargo de la parte prestataria.
- Cláusula relativa a intereses de demora.
- Capitalización de intereses.
- Cláusula que impone la cesión del crédito.

2.- Se condene a la demandada a eliminar el índice IRPH-Cajas y el índice IRPH-Entidades del préstamo hipotecario firmado por los litigantes.





3.- Se condene a la entidad demandada a recalcular las cuotas de los préstamos hipotecarios como si la mencionada cláusula nunca se hubiera aplicado, dejando de aplicar en lo sucesivo el IRPH, quedando obligada la parte demandante a devolver únicamente el capital, manteniendo el préstamo hipotecario hasta su cancelación en la devolución de intereses.

4.- Se condene a la demandada a devolver a la demandante las cantidades cobradas en concepto de interés remuneratorio en aplicación del IRPH-Cajas o IRPH-Entidades, más los intereses legales de dichas sumas desde sus respectivos abonos.

5.- Se condene a la demandada a devolver a la parte demandante los importes que pudieran haber sido abonados indebidamente en aplicación de las cláusulas abusivas relativas a los intereses de demora, a los gastos por reclamación de posiciones deudoras y a los gastos impuestos a la parte prestataria.

6.- Se condene en costas a la demandada."

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda se acordó el emplazamiento del demandado, el cual se efectuó en la forma que consta en autos, oponiéndose a la demanda en base a los hechos y fundamentos de derecho que consideraba pertinentes y terminaba suplicando que se desestimara la demanda.

TERCERO.- Celebrada la Audiencia Previa, habiéndose admitido únicamente la prueba documental, quedaron los autos para sentencia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 429.8 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

CUARTO.- En la tramitación de las presentes actuaciones se han observado y cumplido en lo sustancial, todas las prescripciones legales por las que haya de regirse, documentándose la comparecencia de acuerdo con el mandato contenido en el artículo 147 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en soporte apto para la grabación y reproducción de la imagen y sonido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La parte actora fundamenta su petición, con carácter principal, en las siguientes alegaciones: 1) que las partes suscribieron el préstamo hipotecario descrito en el hecho primero de la demanda; 2) que concurrió ausencia de información precontractual referida en el hecho segundo de la demanda; 3) que son abusivas las cláusulas descritas en el hecho tercero de la demanda.

La demandada se opone, tal y como consta en el escrito de contestación, alegando, con carácter principal, que no concurre la abusividad alegada de contrario en las cláusulas referidas en el escrito de demanda.

SEGUNDO.- El carácter de condición general de las cláusulas referidas en el escrito de demanda. Posibilidad de su control de oficio.

En primer lugar, procede determinar la cuestión de si tales cláusulas tienen o no la consideración de condiciones generales de la contratación, para lo que debemos remitirnos al artículo 1 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación que: "Son condiciones generales de la contratación las cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las partes, con independencia de la autoría material de las mismas, de su apariencia externa, de su extensión y de cualesquiera otras circunstancias, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos".





Tal y como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 (153 y siguientes): "Pues bien, es notorio que en determinados productos y servicios tanto la oferta como el precio o contraprestación a satisfacer por ellos están absolutamente predeterminados. Quien pretende obtenerlos, alternativamente, deberá acatar las condiciones impuestas por el oferente o renunciar a contratar. Así ocurre precisamente en el mercado de bienes o servicios de uso o consumo común, ordinario y generalizado a que alude artículo 9 del TRLCU. En él se cumple el fenómeno que una de las recurridas describe como "take it or leave it" -lo tomas o lo dejas-.

157. Entre ellos, como se ha indicado, se hallan los servicios bancarios y financieros". Pues bien, se trata de un hecho notorio y de público conocimiento el hecho de que dicha cláusula tiene el carácter de condición general de la contratación, pues no ha sido realmente negociada individualmente, el consumidor no tiene una capacidad real de influir en su supresión o en su contenido. A este respecto, cabe señalar que continúa diciendo dicha sentencia que la prueba de que ha existido una negociación individual le corresponde a la entidad bancaria, pues de lo contrario se estaría imponiendo a la parte actora la carga de acreditar un hecho negativo, lo que supondría una prueba diabólica o de imposible cumplimiento. En el presente caso, no se ha acreditado la existencia de una verdadera negociación entre las partes, pues no puede entenderse como tal la existencia de libertad de elección, ya que tal y como señala esa misma Sentencia: " b) No puede equipararse la negociación con la posibilidad real de escoger entre pluralidad de ofertas de contrato sometidas todas ellas a condiciones generales de contratación aunque varias de ellas procedan del mismo empresario.

Tampoco equivale a negociación individual susceptible de eliminar la condición de cláusula no negociada individualmente, la posibilidad, cuando menos teórica, de escoger entre diferentes ofertas de distintos empresarios".

Del análisis de la prueba practicada, no cabe sino concluir que las cláusulas referidas en el escrito de demanda son condiciones generales de la contratación al ser unas cláusulas prerredactadas, destinadas a ser incorporadas a una elevada cantidad de contratos (aún cuando no sea a la totalidad), que no han sido objeto de una negociación individual y consensuada con el cliente sino impuesta por la entidad bancaria a modo de "oferta irrevocable". En todo caso, no consta que el cliente haya podido evitar la imposición de las mismas, correspondiéndole en cualquier caso a la entidad financiera el hecho de acreditar lo contrario –circunstancia ésta que no concurre en el supuesto de autos-

En consecuencia, teniendo en cuenta lo razonado, deberán considerarse, las cláusulas referidas en el escrito de demanda incluidas en el contrato de préstamo hipotecario suscrito con la parte demanda, consumidora (calificación esta no discutida, en el momento procesal oportuno, esto es, en el escrito de contestación a la demanda) como condiciones generales de la contratación.

Por último, cabe señalar que dicho carácter de condición general ha sido reconocido, entre otras, en Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 26 de noviembre de 2014, al analizar las cláusulas limitativas del tipo de interés: "La condición de que se trata fue impuesta por la entidad de crédito, desde que la redacción de la cláusula fue previamente redactada por





la entidad de crédito que no ha acreditado en modo alguno que fuera negociada con el cliente – ni siquiera ha presentado los documentos de oferta vinculante previa que acrediten el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la normativa sectorial a la parte prestamista o de que se diera información previa alguna de que se incluiría una cláusula suelo y de las consecuencias sobre el consumidor de dicha inclusión según la evolución previsible de los tipos de interés- por lo que ha de considerarse cláusula impuesta por la prestamista conforme a lo dispuesto en el art. 3.2 de la Directiva 93/13 a cuyo tener “se considerará que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en particular en el caso de los contratos de adhesión”, pesando sobre el empresario la carga de la prueba de que no se destinaba a ser impuesta y de que se trataba de una simple propuesta a negociar, como razonó la misma STS de 9 de mayo de 2013 en el apartado 162 de su fundamentación jurídica”.

Precisamente al versar algunas de las cláusulas referidas en la demanda sobre un elemento esencial del contrato, pues en sentido estricto vienen a constituir el precio del contrato, se podría discutir si pueden ser objeto de control por parte de los tribunales. A este respecto, señala la sentencia ya aludida de la Audiencia Provincial de Las Palmas que: “Siendo condiciones que definen el objeto principal del contrato, respecto de las que inicialmente no cabría el control de su equilibrio, el sistema sí las somete a un doble control de transparencia (apartado 197 de la STS de 9 de mayo de 2013), tanto respecto a su inclusión (información que se facilita y los términos en que se facilita previamente y al tiempo de celebración del contrato y que no se trate de cláusulas ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles –es decir, transparencia en su redacción e inclusión en el contrato, exigible tanto en contratos entre profesionales y empresarios como en contratos con consumidores conforme expone el apartado 211 de la STS de 9 de mayo de 2013-) como respecto a que, cuando se trata de contratos con consumidores, además “el adherente conozca o pueda conocer con sencillez tanto la “carga económica” que realmente supone para él el contrato celebrado, esto es, la onerosidad o sacrificio patrimonial realizada a cambio de la prestación económica que se quiere obtener, como la carga jurídica del mismo, es decir, la definición clara de su posición jurídica tanto en los presupuestos o elementos típicos que configuran el contrato celebrado, como en la asignación o distribución de los riesgos de la ejecución o desarrollo del mismo”, en palabras de la STS de 9 de mayo de 2013”.

A este respecto, establece la SAP Barcelona de 25 de noviembre de 2014 que: “A modo de conclusión, en los fundamentos 196 y 197 la STS señala que las cláusulas suelo describen y definen el objeto principal del contrato, por lo que, como regla, no cabe el control de su equilibrio. Sin embargo, que no pueda examinarse la abusividad de su contenido, no supone “que el sistema no las someta al doble control de transparencia” que desarrolla en los fundamentos siguientes”.

TERCERO.- Respecto a la cláusula IRPH

Precisado lo anterior, y respecto a la nulidad instada respecto a la cláusula tercera bis en cuanto a la fijación del tipo de interés de referencia (IRPH-Cajas) y tipo de interés de referencia sustitutivo (IRPH-Entidades), se estima plenamente aplicable al caso concreto, lo razonado por, entre otras, la Sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 5 de Arrecife en el Juicio Ordinario nº 361/2015, de Mayo de 2016.





Lo anterior en cuanto la misma razona: "QUINTO .- Sobre la naturaleza del índice oficial del IRPH. La imposibilidad de ejercitar acciones de nulidad de condiciones generales de la contratación sobre el contenido de disposiciones normativas de carácter imperativo .

El IRPH en sus tres variedades de Bancos, Cajas de Ahorros, y Conjunto de Entidades es un índice oficial introducido en la Norma sexta bis de la Circular 8/1990 de 7 de septiembre, modificada por la Circular 5/1994 de 22 de julio del Banco de España, que en su apartado c) indica: " Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por el conjunto de las entidades de crédito ".

El anexo VIII de la Circular 8/90 define el IRPH como "... la media simple de los tipos de interés medios ponderados por los principales de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria de plazo igual o superior a tres años para adquisición de vivienda libre, que hayan sido iniciadas o renovadas en el mes a que se refiere el índice por los bancos, las cajas de ahorros y las sociedades de crédito hipotecario". La norma segunda de la misma circular trata de la información que debe remitirse al Banco de España para que éste confeccione y publique ciertos índices o tipos de referencia del Mercado Hipotecario.

Actualmente existen seis índices de referencia oficiales en España según la Orden EHA 2899/2011 de 28 de octubre de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. El art. 27.1.a) refiere el IRPH de las Entidades Españolas; el apartado b) el IRPH de las entidades de la zona euro que elabora y publica el Banco Central Europeo. El Banco de España y el Banco Europeo elaboran y publican el IRPH de las entidades de la zona euro. Para confeccionar el IRPH se toman los valores de las operaciones realmente formalizadas por las entidades con sus clientes en cada periodo, y en cada periodo se publica el índice en el Boletín Oficial del Estado.

La parte demandada alega que las Cajas transmiten sus datos al Banco de España, siendo éste quien realiza el cálculo sin tener en cuenta la importancia de las entidades, o las que tienen mayor relevancia. Y que, a diferencia del Euribor, una vez recibidos los datos de las entidades, se desprecia el 15% de los datos superiores en orden descendente, y el 15% de los datos inferiores en orden ascendente, lo que puede distorsionar el cálculo.

En todo caso se trata de un índice voluntario, es decir, no hay ni un solo precepto que obligue a la entidad oferente a aplicar el tipo de referencia IRPH, una cosa es que se regule, y otra que su introducción en el contrato de préstamo obedezca a una disposición imperativa.

La STS 13 de enero de 2.015 en relación al interés referenciado por La Caixa indica: "Esta Sala no puede aceptar que la revisión del tipo de interés se efectuase unilateralmente (art. 1256 del C. Civil) por la prestamista, pues el tipo estaba referenciado al índice del Mercado Hipotecario publicado por la Dirección General del Tesoro, como interés medio de los concedidos por las entidades de la Asociación Hipotecaria Española, no constando que los tipos suministrados por LA CAIXA provocasen un alza artificial de los mismos".

Llegados a este punto al SAP Guipúzcoa de 15 de julio de 2.015 , que resuelve un supuesto similar expresa: " El hecho de que el legislador estableciera el IRPH Cajas (índice similar al IRPH bancos, existente hasta su desaparición junto con el anterior, aunque en realidad han venido a refundirse en el actual índice IRPH conjunto de entidades de crédito) como uno de los tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario no constituye una lesión de la situación





jurídica del consumidor. No supone una restricción de derechos del consumidor, ni un obstáculo a su ejercicio, ni le impone una obligación adicional no prevista. El desequilibrio se daría si la entidad financiera pudiera influir en la configuración del índice, no por el hecho de que su actuación, por la forma de cálculo del mismo, incida en él. Y, en este sentido, la sentencia de instancia reconoce que la alegación de los actores de manipulación del índice por KUTXABANK no ha sido tan siquiera objeto de prueba. (...)

Por último y por comparación con el Euribor. Este se constituye por "la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación". Como se advierte, el cálculo del indicado índice es complejo, admitiéndose en la contratación aunque el consumidor no conozca los cálculos matemáticos que se verifican para su determinación y que son sometidos al control de los correspondientes organismos de regulación. Igualmente, cabría predicar el carácter influenciado y manipulable del citado índice. Por tanto, si el euribor se admite como válido por tratarse de un índice oficial, y se pretende aplicar como sustitutivo conforme a lo pactado, la misma validez se ha de reconocer al IRPH Cajas". En el mismo sentido SAP Guipúzcoa de 23 de enero de 2.015, y 16 de marzo de 2.015, Guadalajara 16 de julio de 2.015).

Consideramos por tanto, que el IRPH Cajas o Entidades es un índice oficial, sometido a los correspondientes organismos de regulación. Las entidades bancarias remiten los datos necesarios para su cálculo, a partir de estos datos se halla la media por el Banco de España sin que las entidades puedan influir en su determinación. La supuesta manipulación del índice por parte de las Cajas o las Entidades no se ha acreditado, ni siquiera se ha formulado prueba al respecto. UCI lo incluye en sus préstamos hipotecarios por ser uno de los índices publicados por el Banco de España y por los organismos oficiales. Los tipos de referencia oficiales cumplen con los requisitos de validez establecidos en la normativa financiera, utilizables en las operaciones financieras. El IRPH fue diseñado por las autoridades financieras del país, Banco de España y Dirección General del Tesoro, habiendo otorgado carácter oficial desde el momento que lo incluyen en las Circulares del Banco de España mencionadas y se publica en el Boletín Oficial del Estado."

También es plenamente aplicable al presente caso, lo referido en tal resolución respecto al control de transparencia de tales cláusulas/estipulaciones, principalmente lo resaltado en negrita, cuando la indicada resolución razona: "SEXTO.- Sobre el control de transparencia aplicado a la cláusula tercera y tercera bis de los contratos de préstamo hipotecario objeto de la Litis y en consecuencia de los acuerdos de 22 de abril de 2010 y 10 de abril de 2013.

El actor defiende la acción de nulidad ejercitada, basándose en la falta de información prestada por la entidad bancaria lo que habría generado un error excusable en el consentimiento prestado.

Ya nos hemos pronunciado acerca de la validez del índice, lo que excluye su manipulación, pues de considerar que la parte demandada pudiera tener cierta capacidad de influencia en el anterior, se habría entendido el mismo como abusivo en si mismo.

En relación al carácter manipulable del IRPH Entidades o Cajas, ninguna prueba realiza al efecto. La cláusula tercera bis cuya nulidad se solicita define el IRPH como el tipo medio de





los préstamos hipotecarios a más de tres años para la adquisición de vivienda libre, concedidos por el conjunto de entidades de crédito, definido por la Circular 5/94 del Banco de España de 22-7-94 que se publica en el BOE de 3-8-94.

Ya hemos dicho en el fundamento anterior que el IRPH es un índice oficial al igual que otros que también considera oficiales el Banco de España. La OM de 5 de mayo de 1994 regula el proceso de constitución de las hipotecas en garantía de préstamos hipotecarios a los consumidores que, en lo que aquí interesa y de forma sintética, comienza por la entrega al solicitante de un folleto informativo solicitante de un folleto informativo, sigue con una oferta vinculante que incluya las condiciones financieras (entre ellas, en su caso, tipo de interés variable y límites a la variación del tipo de interés), posible examen de la escritura pública por el prestatario durante los tres días anteriores al otorgamiento y, por último, se formaliza el préstamo en escritura pública, estando obligado el notario a informar a las partes y a advertir sobre las circunstancias del interés variable, y especialmente si las limitaciones a la variación del tipo de interés no son semejantes al alza y a la baja.

Esta regulación legal del recorrido preparatorio del contrato garantiza la información al cliente, otra cosa es que el cliente haya tenido conocimiento del contenido de la cláusula que contiene el interés variable, y haya podido comprenderla, de ahí la importancia de su claridad, que no solo debe ser gramatical sino conceptual.

En consecuencia, la primera cuestión a dilucidar es si la información que se facilita, y en los términos en los que se facilita, cubre las exigencias positivas de oportunidad real de su conocimiento por el adherente al tiempo de la celebración del contrato, y las negativas de no ser ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles. El art. 5.5 LCGC indica que la redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez, y añade el apartado séptimo que no quedarán incorporadas al contrato las condiciones que no hayan tenido oportunidad real de conocer de manera completa al tiempo de la celebración del contrato, las ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles.

En conclusión, en relación al control de incorporación, entendemos que el actor tuvo oportunidad de conocer la cláusula tercera y tercera bis que define el interés ordinario como precio del contrato, lo que garantiza razonablemente la observancia de los requisitos exigidos por la LCGC para la incorporación de las cláusulas de determinación de los intereses y sus oscilaciones en función de las variaciones del IRPH, si bien, no con tres días de antelación. En relación a la primera escritura pública, la misma fue firmada ante notario el día 25 de enero de 2008, cuando de la observancia de la fecha de la oferta vinculante, la misma fue emitida un día antes, el día 24 de enero de 2008 (doc. 6 de la contestación a la demanda. En relación a la escritura de préstamo otorgada en fecha 20 de mayo de 2010 (doc. número 6 de la demanda) sucede lo mismo, del examen de la oferta vinculante, se observa que la misma se emite o imprime, tan sólo un día antes del día de la firma en la Notaría, en ningún caso, con antelación suficiente. A ello se suma la puesta a disposición, que no entrega, de un folleto informativo, con datos que abarcan hasta el año 2006, cuando las escrituras se firmaron en enero de 2008 y mayo de 2010, en todo caso, sobre este punto, volveremos más adelante.

Procede ahora examinar si se cumplió el control de transparencia, es decir, si comprendió el significado de la cláusula y si la entidad ofreció otras alternativas más favorables para el cliente. El vigésimo considerando de la Directiva 93/13 indica que "... los contratos deben





redactarse en términos claros y comprensibles, que el consumidor debe contar con la posibilidad real de tener conocimiento de todas las cláusulas ...", y el artículo 5 dispone que "...en los casos de contratos en que todas las cláusulas propuestas al consumidor o algunas de ellas consten por escrito, estas cláusulas deberán estar redactadas siempre de forma clara y comprensible". El artículo. 4.2 de la Directiva 93/13 que la apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá a la definición del objeto principal del contrato siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible.

La STS de 9 de mayo de 2.013 en los apartados 210 y ss en relación con el control de transparencia dice: "... el artículo 80.1 TRLCU dispone que "[e]n los contratos con consumidores y usuarios que utilicen cláusulas no negociadas individualmente [...], aquéllas deberán cumplir los siguientes requisitos: a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa [...]; b) Accesibilidad y legibilidad, de forma que permita al consumidor y usuario el conocimiento previo a la celebración del contrato sobre su existencia y contenido". Lo que permite concluir que, además del filtro de incorporación, conforme a la Directiva 93/13/CEE y a lo declarado por esta Sala en la Sentencia 406/2012, de 18 de junio, el control de transparencia, como parámetro abstracto de validez de la cláusula predispuesta, esto es, fuera del ámbito de interpretación general del Código Civil del "error propio" o "error vicio", cuando se proyecta sobre los elementos esenciales del contrato tiene por objeto que el adherente conozca o pueda conocer con sencillez tanto la "carga económica" que realmente supone para él el contrato celebrado, esto es, la onerosidad o sacrificio patrimonial realizada a cambio de la prestación económica que se quiere obtener, como la carga jurídica del mismo, es decir, la definición clara de su posición jurídica tanto en los presupuestos o elementos típicos que configuran el contrato celebrado, como en la asignación o distribución de los riesgos de la ejecución o desarrollo del mismo".

211. En este segundo examen, la transparencia documental de la cláusula, suficiente a efectos de incorporación a un contrato suscrito entre profesionales y empresarios, es insuficiente para impedir el examen de su contenido y, en concreto, para impedir que se analice si se trata de condiciones abusivas. Es preciso que la información suministrada permita al consumidor percibir que se trata de una cláusula que define el objeto principal del contrato, que incide o puede incidir en el contenido de su obligación de pago y tener un conocimiento real y razonablemente completo de cómo juega o puede jugar en la economía del contrato.

212. No pueden estar enmascaradas entre informaciones abrumadoramente exhaustivas que, en definitiva, dificultan su identificación y proyectan sombras sobre lo que considerado aisladamente sería claro. Máxime en aquellos casos en los que los matices que introducen en el objeto percibido por el consumidor como principal puede verse alterado de forma relevante.

213. En definitiva, como afirma el IC 2000, "[e]l principio de transparencia debe garantizar asimismo que el consumidor está en condiciones de obtener, antes de la conclusión del contrato, la información necesaria para poder tomar su decisión con pleno conocimiento de causa".

El Tribunal concluye (apartado 215): a) Que el cumplimiento de los requisitos de transparencia de la cláusula aisladamente considerada, exigidos por la LCGC para la incorporación a los contratos de condiciones generales, es insuficiente para eludir el control de abusividad de una cláusula no negociada individualmente, aunque describa o se refiera a la definición del objeto





principal del contrato, si no es transparente. b) Que la transparencia de las cláusulas no negociadas, en contratos suscritos con consumidores, incluye el control de comprensibilidad real de su importancia en el desarrollo razonable del contrato.

Por otra parte la STS de 8 de septiembre de 2.014 en relación a este tema (FJ 2º, apartado 9) dice: "... no se observa que el predisponente incluyera los criterios precisos y comprensibles en orden a que los prestatarios pudieran evaluar directamente el alcance jurídico de la cláusula suelo respecto a la modulación de la oferta comercial que se realizaba. En efecto, fuera del debate acerca de si la denominada cláusula suelo (sujeción a un interés mínimo) desnaturaliza o no el concepto de interés variable, lo cierto es que, a los efectos del principio de transparencia real, constituye un elemento significativo en la modulación o formulación básica de la oferta de este tipo de contratos, que debe ser objeto de un realce específico y diferenciable. En el presente caso, esto no fue así pues el alcance de la cláusula suelo no formó parte de las negociaciones y tratos preliminares que se llevaron a cabo, ni tampoco resultó destacado y diferenciado, específicamente, ni en el marco de la oferta comercial realizada, ni en el contexto de las escrituras públicas de los préstamos hipotecarios objeto de estudio, en donde su referencia se realiza sin resalte o especificidad alguna, dentro de una cláusula más amplia y extensa rubricada, significativamente, en atención a la regulación del interés variable del préstamo ...".

Volviendo a la STS 9 de mayo 2.013 (parágrafo 225), para determinar que las cláusulas analizadas no son transparentes enumera una serie de parámetros a tener en cuenta:

" a) Falta información suficientemente clara de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato.

b) Se insertan de forma conjunta con las cláusulas techo y como aparente contraprestación de las mismas.

c) No existen simulaciones de escenarios diversos relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar.

d) No hay información previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otras modalidades de préstamo de la propia entidad -caso de existir- o advertencia de que al concreto perfil de cliente no se le ofertan las mismas.

e) En el caso de las utilizadas por el BBVA, se ubican entre una abrumadora cantidad de datos entre los que quedan enmascaradas y que diluyen la atención del consumidor".

(...)

235.Como regla el enjuiciamiento del carácter eventualmente abusivo de una cláusula debe referirse al momento en el que se suscribe el contrato y teniendo en cuenta todas las circunstancias que concurren en su celebración y las demás cláusulas del mismo, de conformidad con lo que dispone el art. 4.1 de la Directiva 93/13 [...] el carácter abusivo de una cláusula contractual se apreciará [...] considerando, en el momento de la celebración del mismo, todas las circunstancias que concurren en su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato, o de otro contrato del que dependa" (en este sentido SSTJUE antes citadas Pannon GSM, apartado 39, y VB Pénzügyi Lízing, apartado 42, Banif Plus Bank, apartado 40 y Aziz, apartado 71).





236. También el artículo 82.3 TRLCU dispone que "[e]l carácter abusivo de una cláusula se apreciará [...] considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato o de otro del que éste dependa".

237. Consecuentemente, para decidir sobre el carácter abusivo de una determinada cláusula impuesta en un concreto contrato, el juez debe tener en cuenta todas las circunstancias concurrentes en la fecha en la que el contrato se suscribió, incluyendo, claro está, la evolución previsible de las circunstancias si estas fueron tenidas en cuenta o hubieran debido serlo con los datos al alcance de un empresario diligente, cuando menos a corto o medio plazo. También deberá valorar todas las circunstancias que concurran en su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato, o de otro contrato del que dependa." Y Cita al respecto el considerando decimoctavo de la Directiva 93/13, el art. 4.1 LCGC y art. 82.3 TRLCU.

Descendiendo a nuestro caso resulta que la cláusula se dio a conocer al cliente, hubo una oferta vinculante que se trasladó a los actores, como hemos dicho, emitida (o imprimida) tan sólo un día antes de la firma notarial, lo que hace suponer que ni tan siquiera fue entregada a los actores hasta la cita en la Notaría, hecho que viene reforzado porque sólo la Sra. firma la oferta vinculante, y sólo la Sra. compareció en la Notaría (ya que lo hizo en su nombre y en el de su esposo el Sr.), lo que refuerza la idea de que fue en la Notaría donde se firmaron todos los documentos, incluida la oferta vinculante imprimida el día anterior. En el folleto adjunto a la contestación a la demanda como documento nº 5 -cuya entrega a los actores tampoco se ha acreditado ya que no se encuentra firmado por ninguno de ellos- consta información del comportamiento del IRPH si bien solo hasta el año 2006 pese a que la primera de las escrituras se firmó el 25 de enero del 2008, no pudiendo considerar completa la información prestada por la entidad bancaria, en particular sobre las cláusulas cuya nulidad se insta.

Y la cuestión de omitir la información existente desde el año 2006 hasta el año 2008 en el caso de la firma de la primera escritura, y hasta el año 2010 en el caso de la segunda, no es baladí. El IRPH se establece sobre la base de los datos que facilitan las entidades al Banco de España. Este organismo elabora el índice sobre la base de la fórmula que igualmente define la Circular 8/90 (hoy Circular 5/12). Se trata en todo caso de unos tipos de interés obtenidos de los datos resultantes de la participación y comportamiento de las propias entidades en el mercado hipotecario, de forma que en función de los tipos de interés aplicados en cada momento por las entidades se va a configurar el índice de referencia para los préstamos a IRPH. Ello implica que, si en los préstamos referenciados a Euribor, el conjunto de entidades financieras, ante las bajadas del Euribor conceden préstamos con un diferencial elevado, influyen en la configuración del IRPH y amortiguan así la bajada de otros tipos de interés. Así, en el cuadro de evolución que aporta la demandada como doc. 5 de la contestación, vemos el comportamiento del IRPH solo hasta el año 2006. Sin embargo, es un hecho notorio que en julio de 2008 cuando el Euribor subió a su máximo histórico del 5,393% el IRPH Entidades se encontraba al 6,006 % . A medida que ha ido bajando el Euribor, el IRPH no ha experimentado una bajada proporcional . Así en enero de 2009 cuando el Euribor bajó al 2,622%, el IRPH Entidades lo hizo solo al 4,983% y por ejemplo cuando en diciembre del mismo año el Euribor





se situaba en un 1,242% el IRPH Entidades se encontraba al 2,819%. Cuando a lo largo del 2011 el Euribor experimentó un repunte el IRPH también lo hizo, lógicamente, pues no puede obviarse que el Euribor es el tipo de referencia más extendido y las subidas del Euribor se reflejan inevitablemente en el IRPH, pero en cambio el descenso del Euribor no tiene el mismo reflejo proporcional en el IRPH. Por ejemplo en julio de 2011 el Euribor se encontraba en un 2,183% y el IRPH Entidades en 3,540% y en cambio en octubre de 2012 cuando el Euribor se encontraba en un 0,650% el IRPH Entidades se situaba en un 3,078 %. Es decir, el IRPH, siempre superior al tipo de referencia más extendido, ha servido para amortiguar las bajadas del Euribor en los préstamos referenciados al IRPH. El motivo es evidente y se infiere con claridad de lo expuesto: cuanto más bajo se encuentra el Euribor más elevados son los diferenciales que los bancos están dispuestos a ofrecer con lo que los tipos que comunican al Banco de España y que sirven para la elaboración del IRPH amortiguan la caída del Euribor.

Y lo que es más importante a nuestro entender, UCI no ofreció al cliente otros índices diferentes como el Euribor para que pudiese optar entre ellos. Es evidente que cuando un particular contrata un préstamo quiere abonar el menor interés posible, más cuando es una cantidad de principal tan importante. Pues bien, se puede afirmar que si UCI hubiese explicado la diferencia entre varios índices, y hubiese mostrado gráficos sobre la forma de comportamiento del IRPH y del Euribor, pudiendo elegir el cliente entre uno y otro con las explicaciones oportunas, el actor habría optado por el Euribor más un diferencial, expuesta la evolución anterior, en especial a partir del año 2006, que es justo la que no se refleja en la información, que en su caso se hubiera entregado a los actores, e insistimos “en su caso” pues aun aportado con la contestación a la demanda, no se ha acreditado que la misma fuera entregada a los actores. es más, se dice que la misma estaba a su disposición.

Corresponde a la entidad demandada acreditar que explicó a los clientes la cláusula tercera y tercera bis y para descartar el abuso, también corresponde a la entidad acreditar que ofreció al cliente otras alternativas, que el índice IRPH no fue la única propuesta, y que dentro del posible abanico el cliente pudo elegir lo que más convenía a su interés en ese momento, pero nada de esto ha acreditado.

Cuando con la negociación de la segunda escritura pública en y ampliación del plazo de devolución del principal en el año 2.010, UCI tuvo una buena oportunidad para modificar la cláusula tercera bis del contrato admitiendo que el IRPH perjudicaba al cliente, pudo ofrecer en ese momento otro índice diferente en beneficio de los actores, más aun conociendo que el motivo de esta segunda escritura pública era aliviar la carga económica de los actores, pues estaban pasando por una mala situación económica, pero si no lo hizo es porque con el IRPH cobra más intereses por el préstamo, reservándose las ventajas de su posición dominante.

A ello se añade que como dice la sentencia de 9 de mayo de 2.013 , las cláusulas son lícitas siempre que su transparencia permita al consumidor identificar la cláusula como definidora del objeto principal del contrato y conocer el real reparto de riesgos de la variabilidad de los tipos. En este caso la cláusula no aparece de forma destacada en la escritura pública, sino inmersa y confundida entre las demás, como si aquello que tan esencial reconoce el demandado que es, hasta el punto de considerar que en caso de anularse no habría subsistencia contractual, en el momento de la firma de la escritura no fuera tan relevante.

Aunque entendiéramos superado el primer control de transparencia -pues acredita la





demandada la entrega de una simulación no vinculante del comportamiento del IRPH, así como la oferta vinculante y el folleto informativo que recoge índices que abarcan desde el año 2002 al 2006, pese a que la primera escritura ya se firma el 25 de enero de 2008- lo que **en ningún caso estaría probado es que se proporcionara al demandante información de calidad suficiente que le permitiera percibir la naturaleza y verdadero funcionamiento del IRPH. Ni se aporta prueba documental alguna acerca de lo que se pudo explicar al prestatario acerca del IRPH y otros índices alternativos como el Euribor, ni la declaración como testigo de D. Roman Romero Bruñas (trabajador de la gestoría que intervino en la formalización del préstamo) deja claro que se actuara con transparencia frente al cliente proporcionándole información cierta y fiable sobre este índice.**

De hecho, lo dicho en el fundamento anterior acerca del IRPH lleva a pensar que el consumidor medio, correcta y completamente informado por el empresario predisponente, no hubiera escogido la opción del IRPH. Nada se indica acerca de la información que se pudo facilitar al adherente acerca de cómo se elabora el IRPH, acerca de si comprende o no los gastos y comisiones de la media de los préstamos concedidos por entidades financieras, acerca de la importancia que tiene que además de ello se añada un diferencial positivo, además de sus propios gastos y comisiones, acerca de la evolución comparativa del euribor con el IRPH.

Lo que declara D. Roman Romero Bruñas, como trabajador de la gestoría encargada del préstamo, es precisamente que ellos intervienen cuando ya está terminada la negociación y que desconoce la información que prestan los comerciales bancarios. Únicamente recuerda que el Notario leyó la escritura de préstamo hipotecario, si bien, sobre este punto, cabe destacar que la lectura notarial no puede suplir el deber de información del empresario predisponente y que deriva de la propia Ley de condiciones generales de la contratación; norma que dirige sus disposiciones de transparencia al empresario predisponente y no al notario que autoriza la escritura.

Sobre la intervención del Notario en el otorgamiento de la escritura, establece el TS en la sentencia de 08.09.2014 :

"-también resulta significativo que la parte recurrida, fuera de probar los anteriores extremos en el curso de la reglamentación predispuesta, descargue el cumplimiento de su propio deber de transparencia en los protocolos notariales de los contratos celebrados. En este sentido debe señalarse, sin perjuicio de la importante función preventiva que los Notarios realizan sobre el control previo de las condiciones generales de la contratación que, conforme a la caracterización y alcance del control de transparencia expuesto, la comprensibilidad real debe inferirse del propio juego o desarrollo de la reglamentación predispuesta, de forma que la lectura de la escritura pública y, en su caso, el contraste de las condiciones financieras de la oferta vinculante con la del respectivo préstamo hipotecario, no suplen, por ellos solos, sin protocolo o actuación específica al respecto, el cumplimiento de este especial deber de transparencia".

No se ha practicado otra prueba como pudiera haber sido el interrogatorio de los actores, a propuesta del demandado, con el fin de profundizar en la información que estos hubieran recibido, o la declaración del trabajador del banco encargado de la negociación e información sobre las condiciones del préstamo, lo que a la demandada habría correspondido.





Las cláusulas no pueden pasar el filtro de la transparencia, se incorporó al contrato sin que la entidad bancaria se asegurase que el cliente comprendía su contenido, sin explicarle la forma de determinar este índice por el Banco de España ni las diferencias entre el IRPH y el resto de los índices, y su comportamiento en los últimos años, camuflada entre otras muchas y, lo que es más importante, sin poder elegir entre este índice y otros como el Euribor que eran más ventajosos para el cliente y precisamente por esta razón se omitieron. Falta de transparencia que, a juicio de esta juzgadora, se establece como suficiente para declarar la nulidad de la cláusula tercera y tercera bis del contrato de fecha 25 de enero de 2008 y 20 de mayo de 2010, y en consecuencia los acuerdos unilaterales de sustitución del anterior índice -cuya nulidad se declara- por aquel que la entidad bancaria consideró equivalente."

Por último, también debe acogerse el razonamiento de la Sentencia referida en cuanto a las consecuencias de la nulidad de las cláusulas/estipulaciones IRPH Entidades y subsidiaria IRPH Bancos: **"SEPTIMO .- Consecuencias de la nulidad .**

Partimos del art. 9.2 LCGC que dispone que la declaración judicial de nulidad de las cláusulas que contienen condiciones generales aclarará la eficacia del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el art. 10 o declarará la nulidad del propio contrato cuando la nulidad de aquellas o su no incorporación afectara a uno de los elementos esenciales del mismo en los términos del artículo 1261 del Código Civil . El art. 10.1 LCGC establece que la no incorporación al contrato de las cláusulas de las condiciones generales o la declaración de nulidad de las mismas no determinará la ineficacia total del contrato, si éste puede subsistir sin tales cláusulas, extremo sobre el que deberá pronunciarse la sentencia.

El apartado 2 del mismo precepto señala que la parte del contrato afectada por la no incorporación o por la nulidad se integrará con arreglo a lo dispuesto por el artículo 1258 del Código Civil y disposiciones en materia de interpretación contenidas en el mismo.

Sin embargo, pese a esta última previsión, el art. 83 TRLGDCU, en la redacción dada por la ley 3/2014 de 27 de marzo , señala: Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas.

No hay ya previsión de integración del contrato en el ámbito de la protección de consumidores y usuarios. Y no puede haberla conforme a la normativa y jurisprudencia comunitaria. El art. 6.1 de la Directiva 93/13 dispone que los Estados miembros establecerán que no vincularán al consumidor, en las condiciones estipuladas por sus derechos nacionales, las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional y dispondrán que el contrato siga siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, si éste puede subsistir sin las cláusulas abusivas.

El TJUE en Sentencia de 14 de junio de 2012 (Caso Banesto/Calderón Camino), después de recordar que el sistema de protección que establece la Directiva 93/13 se basa en la idea de que el consumidor se halla en situación de inferioridad respecto al profesional y que, justamente por esta situación de inferioridad, el art. 6.1 de la Directiva prevé que las cláusulas





abusivas no vincularán al consumidor. dedica los apartados 58 a 73 a resolver la cuestión prejudicial suscitada sobre si el art. 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 se opone a una normativa de un Estado miembro, como la contenida en el anterior artículo 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007, que atribuía al juez nacional, cuando éste declara la nulidad de una cláusula abusiva contenida en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, la facultad de integrar dicho contrato modificando el contenido de la cláusula abusiva, declarando que:

"65 Así pues, del tenor literal del apartado 1 del citado artículo 6 resulta que los jueces nacionales están obligados únicamente a dejar sin aplicación la cláusula contractual abusiva, a fin de que ésta no produzca efectos vinculantes para el consumidor, sin estar facultados para modificar el contenido de la misma. En efecto, el contrato en cuestión debe subsistir, en principio, sin otra modificación que la resultante de la supresión de las cláusulas abusivas, en la medida en que, en virtud de las normas del Derecho interno, tal persistencia del contrato sea jurídicamente posible". .

Tales argumentos son plenamente extrapolables al art. 10.2 LCGC.

En igual sentido, la STJUE de 30 de mayo de 2013, caso Dirk Frederik Asbeek Bruse : § 57: "El Tribunal de Justicia ha deducido de esa redacción del artículo 6, apartado 1, que los jueces nacionales están obligados a dejar sin aplicación la cláusula contractual abusiva, a fin de que ésta no produzca efectos vinculantes para el consumidor, sin estar facultados para modificar el contenido de la misma". En el siguiente párrafo, § 58, se explica la razón: "Pues bien, si el juez nacional tuviera la facultad de modificar el contenido de las cláusulas abusivas que figuran en tales contratos, dicha facultad podría poner en peligro la consecución del objetivo a largo plazo previsto en el artículo 7 de la Directiva ya que la mencionada facultad debilitaría el efecto disuasorio que ejerce sobre los profesionales el hecho de que, pura y simplemente, tales cláusulas abusivas no se apliquen frente a los consumidores". Lo que arrastra la consecuencia que señala el § 59 y el fallo: "De ello se deduce que el artículo 6, apartado 1, de la Directiva no puede interpretarse en el sentido de que permita al juez nacional, cuando aprecie el carácter abusivo de una cláusula penal en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, reducir el importe de la pena contractual impuesta al consumidor, en lugar de excluir plenamente la aplicación a éste de la referida cláusula".

El TJUE también ha resuelto sobre la improcedencia de la integración del contrato en el caso de que la cláusula abusiva sea la que establece el interés de demora en un contrato de préstamo, pues le fue planteada una cuestión prejudicial con este objeto por un tribunal español. En la sentencia que resolvió esta cuestión, la de 21 de enero de 2015, asuntos acumulados C-482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13, caso Unicaja y Caixabank, párrafo 29, con cita de la sentencia de 30 de mayo de 2013, asunto C-488/11, caso Asbeek Bruse y de Man Garabito, párrafo 59, el TJUE declaró que el art. 6.1 de la Directiva 1993/13/CEE no puede interpretarse en el sentido de que permita al juez nacional, cuando aprecie el carácter abusivo de una cláusula penal en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, reducir el importe de la pena convencional impuesta al consumidor, en lugar de excluir plenamente la aplicación a éste de la referida cláusula. Y en el apartado 34 añadió que en los litigios principales (procedimientos de ejecución hipotecaria) la anulación de las cláusulas que establecían el interés de demora no podía acarrear consecuencias negativas para el consumidor (que era la única justificación para que se integrara el contrato mediante la





aplicación supletoria de normas de Derecho dispositivo, para evitar la nulidad total del contrato en perjuicio del consumidor), ya que los importes en relación con los cuales se iniciaron los procedimientos de ejecución hipotecaria serán necesariamente menores al no incrementarse con los intereses de demora previstos por dichas cláusulas.

Ni siquiera podemos plantearnos que el art. 10.2 de la LCGC y el art. 10 bis 2 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios vigentes cuando se celebró el contrato, establecían la integración judicial del contrato, pues esta cuestión también ha recibido respuesta en el STS de 22.04.2015 al señalar:

" El TJUE ha declarado que en un litigio entre particulares, una Directiva comunitaria que no haya sido adecuadamente transpuesta no permite al juez adoptar una decisión que sea contraria al Derecho interno. Pero que el juez está obligado, al aplicar las normas del Derecho interno, a tomar en consideración todas las normas del Derecho nacional y a interpretarlas, en la medida de lo posible, a la luz de la letra y de la finalidad de la Directiva aplicable en la materia para llegar a una solución conforme con el objetivo perseguido por ésta.

En este caso, es posible realizar esta interpretación del Derecho nacional conforme a la Directiva comunitaria, de modo que la previsión de integración de la parte del contrato afectada por la nulidad que se contiene en el art. 10.2 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación , cuando se esté en el caso de un contrato concertado con consumidores, y la que en el mismo sentido contenían los arts. 10.bis.2 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y 83.2 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios , antes de la reforma operada por la Ley 3/2014, de 27 de marzo, son aplicables cuando la integración reconstructiva del contrato, tras la supresión de la cláusula abusiva, fuera necesaria para que el contrato subsistiera, en beneficio del consumidor. En los casos en que no fuera así, cuando el contrato puede subsistir simplemente con la supresión de la cláusula abusiva, sin causar perjuicio al consumidor, una interpretación del Derecho interno conforme con la Directiva exige que la cláusula abusiva sea suprimida y el contrato no sea integrado".

Conforme a la normativa y jurisprudencia citada, la nulidad de la cláusula que establece como tipo de interés de referencia el IRPH Entidades, produce en primer lugar la expulsión de la misma del contrato de préstamo, que, pese a ello subsiste en la medida en que no se ven afectados los elementos esenciales del mismo en los términos del artículo 1261 del Código Civil . Debe recordarse que en nuestro ordenamiento jurídico el préstamo es un contrato naturalmente gratuito (art. 1755 CC : No se deberán intereses sino cuando expresamente se hubieran pactado; en similares términos el art. 314 C.Com : Los préstamos no devengarán interés si no se hubiere pactado por escrito). Por tanto, el interés remuneratorio no es elemento esencial del contrato. Al ser un pacto prescindible el contrato puede permanecer en vigor sin la referida cláusula.

Conforme a la interpretación sentada por el TJUE no cabe la integración del contrato señalando el interés que haya de sustituir al IRPH Entidades. Sabemos que el TS en Sentencia de 22.04.2015 , analizando las consecuencias de la nulidad del interés de demora, dijo: " La abusividad de la cláusula del interés de demora implica la supresión de la misma y, por tanto, la supresión de los puntos porcentuales de incremento que supone el interés de demora respecto del interés remuneratorio. Este se seguirá devengando porque persiste la





causa que motivó su devengo, la entrega del dinero al prestatario y la disposición por este de la suma entregada, y la cláusula del interés remuneratorio no resulta afectada por la abusividad del interés de demora ".

Además de la expulsión de las meritas cláusulas del contrato, conforme al art. 1303 CC , deben las partes restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, en nuestro caso materia de la cláusula declarada nula, con sus frutos y el precio con los intereses . Por tanto, la nulidad del tipo de referencia conlleva que la entidad demandada debe restituir al prestatario la totalidad de los intereses remuneratorios cobrados al prestatario a partir de la fecha en la que se comenzó a aplicar el tipo de interés variable, es decir, transcurrido el primer año de vigencia del contrato. Y ello con el interés legal del dinero de dichas cantidades (art. 1108 CC) desde las respectivas fechas de su cobro hasta el pago íntegro al demandante, sin perjuicio de la aplicación del art. 576 LEC a partir de la presente sentencia."''

También, y en relación con lo anterior, se debe tener en consideración, al respecto, lo dispuesto en el voto particular de la STS, Sala de lo Civil, 669/2017 de 14 de Diciembre de 2017.

En el presente caso la versión de los hechos sostenida por la parte demandada en cuanto al cumplimiento de las obligaciones de información que, en los términos de la jurisprudencia referida, correspondían a tal parte hoy demandada, no ha sido respaldada por la prueba propuesta, admitida y practicada en las presentes actuaciones. No siendo desvirtuado tal razonamiento por la documental aportada en tanto la misma, por si sola, no se estima suficiente para tener por acreditado el cumplimiento, por la demandada, de las obligaciones de información que respecto a la cláusula/estipulación en cuestión, en los términos de la jurisprudencia referida le correspondían.

Por todo lo anteriormente razonado, y en consecuencia, procede declarar, la nulidad de la cláusula IRPH Cajas e IRPH Entidades (índice sustitutivo), insertas en la estipulación tercera bis de la operación de préstamo hipotecario sobre la que versan las presentes. Ello con condena a la entidad demandada a eliminarlas del contrato, a volver a calcular las cuotas del préstamo hipotecario como si las mencionadas cláusulas no se hubiera aplicado, recalculando las respectivas cuotas sin intereses remuneratorios desde el momento de la aplicación del tipo de interés variable, así como a abonar a la actora las cantidades cobradas en concepto de interés remuneratorio calculado sobre la base de los índices de referencia referidos desde su aplicación. Cantidad que devengará los intereses legales desde la fecha de cada cobro.

CUARTO.- Comisión por reclamación de posiciones deudoras

Se dispone en la estipulación/cláusula Cuarta letra A. d): "El préstamo hipotecario otorgado en esta escritura devengará a favor de UCI y a cargo del prestatario las siguientes comisiones: (...) d) Comisión po reclamación de posiciones deudoras. La parte prestataria vendrá obligada a satisfacer a UCI en concepto de reclamación de posiciones deudoras, una comisión devengada en el momento de producirse la reclamación y liquidable y pagadera a su cancelación, cuyo importe será el que se encuentre comunicado al Banco de España y vigente en el momento de devengarse."

Tal estipulación se establece como una cláusula penal lo que constituye la propia esencia de los intereses moratorios, que constituyen una especie de pena pactada que se deriva del





incumplimiento de una obligación principal, consistiendo, mas o menos, en una cláusula penal que se contiene en los contratos como promesa accesoria y condicionada a la obligación principal, con doble función, reparadora y punitiva cuya finalidad es la de evitar la existencia de unos perjuicios para los casos de deficiente o total incumplimiento (STS de 20 de mayo de 1986).

A esta cláusula le es aplicable, por tanto el control de abusividad instado, debiéndose declarar su nulidad, por cuanto se estipula la reclamación de una cantidad ya preestablecida con independencia de los efectivos y reales gastos que se hubieren ocasionado.

Tal estipulación, en contexto de valoración conjunta del contrato, impuesta para el caso de incumplimiento, es abusiva ex art. 85.6 y 87.6 del T.R. de 2007. Así el art. 85.6 considera abusivas "las cláusulas que supongan imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor y usuario que no cumpla sus obligaciones" y el art. 87.6 "las estipulaciones que impongan obstáculos onerosos y desproporcionados para el ejercicio de los derechos reconocidos al consumidor y usuario en el contrato, en particular, en los contratos de prestación de servicios... el establecimiento de limitaciones que excluyan u obstaculicen el derecho del consumidor y usuario a poner fin a estos contratos... o la fijación de indemnizaciones que no se correspondan con los daños efectivamente causados"

De forma similar se ha pronunciado la jurisprudencia respecto a la fijación de mínimos en comisiones de devolución. Así, entre otras, la SAP de Las Palmas, Sección 4ª, S de 8 Oct. 2012, dispone: "Del propio modo procede declarar de oficio la abusividad de la cláusula en la que se pacta un mínimo por comisión de devolución de los recibos impagados un 18'03 euros por cuota impagada y que se reclaman en relación a las 9 cuotas impagadas que determinaron el vencimiento anticipado, esto es un total de 162'27 euros, pues la fijación unilateralmente impuesta por la entidad financiera prestamista, de la referida comisión por cuantía mínima de 18'03 euros por recibo devuelto impagado, lo que representa en torno al 7'50 % del importe del recibo, sin que se justifique para nada su relación o correspondencia con los hipotéticos gastos que hubiese tenido que soportar la financiera por tal devolución, gastos como los de papel, correo o costes fijos de personal necesarios para hacer la gestión de cobro, de los que no existe acreditación alguna en el proceso, ha de considerarse como cláusula abusiva, conforme a lo normado en el artículo 10 bis de la LGDCU al comportar un desequilibrio de los derechos y obligaciones de las partes que derivan del citado contrato al implicar un incremento injustificado de los costes que debe soportar el prestatario para el caso de impago de los recibos mensuales de amortización."

Por tal razón se declara la nulidad por abusividad de la estipulación/cláusula Cuarta letra A. d) del préstamo sobre el que versan las presentes actuaciones.

No ha lugar a condenar a la parte demandada respecto al abono a la actora de cantidad que se hubiere percibido de esta última en aplicación de la cláusula declarada nula, en atención a la naturaleza de la cláusula/estipulación referida y considerando que no se ha alegado por la parte demandante en el momento procesal oportuno, esto es, en el escrito de demanda que tal cláusula haya sido ya aplicada por la parte demandada.

QUINTO.- Intereses de demora y Capitalización de intereses.





En el préstamo sobre el que versan las presentes, estipulación/cláusula SEXTA A punto 1º se fija un interés de demora del 18%.

Para determinar si una cláusula resulta abusiva o no, ha de atenderse al tipo de interés de demora fijado por el legislador para supuestos distintos.

Así en la anualidad en que se firmó el contrato, año 2007, el interés legal del dinero se fijó en el 5%. Igualmente, los intereses moratorios procesales, están señalados en el art. 576.1 de la L.E.C. en el interés legal incrementado en dos puntos, el art. 20 de la L.C.S. establece un interés moratorio para las compañías aseguradoras que no abonen o consignen la indemnización a favor del perjudicado en el interés legal incrementado en un 50 % y a partir de los dos años en el 20 % y en el art. 20.4 de la Ley 16/2011 de Crédito al Consumo, utilizado frecuentemente por los Tribunales como referencia para determinar el carácter abusivo de las cláusulas de intereses, previsto para los créditos que se concedan en forma de descubierto un interés equivalente a dos veces y media el interés legal del dinero. El último párrafo del artículo 114 de la Ley Hipotecaria introducido por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social limita los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, a tres veces el interés legal del dinero.

En este caso se fija un 18% de interés moratorio, el cual supera en más del doble el máximo de los intereses moratorios fijados legalmente, por lo que debe considerarse nula la cláusula que fija los intereses moratorios y aplicando la doctrina ya expuesta de la sentencia del TJUE de 14 de junio de 2012, procede no tener por puesta dicha cláusula nula no habiendo lugar a moderar la citada cláusula de intereses.

Por tal razón, y teniendo también en consideración el allanamiento parcial de la parte demandada, se declara la nulidad por abusividad de la estipulación/cláusula SEXTA A punto 1º del contrato sobre el que versan las presentes en la que se fija un interés de demora del 18%.

Tal declaración de nulidad implica su extensión al punto 4º de la referida estipulación, en atención a la naturaleza y contenido de esta última, denominada por la actora cláusula/estipulación de capitalización de intereses.

No ha lugar a condenar a la parte demandada respecto al abono a la actora de cantidad que se hubiere percibido de esta última en aplicación de las referidas cláusulas declaradas nulas, en atención a la naturaleza de las cláusulas/estipulaciones referidas y considerando que no se ha alegado por la parte demandante en el momento procesal oportuno, esto es, en el escrito de demanda que tales cláusulas hayan sido ya aplicadas por la parte demandada.

SEXTO.- Cesión del crédito

Dispone la estipulación/cláusula 12ª del contrato sobre el que versan las presentes: *“UCI podrá ceder el crédito que se deriva de este contrato a un tercero, o emitir una participación hipotecaria que lo represente, sin necesidad de notificación de la cesión a la parte prestataria, quien renuncia expresamente a este derecho.”*

La renuncia a dicha notificación de la cesión es nula, sin perjuicio de que nuestro ordenamiento otorgue validez a la cesión aun cuando no se haya notificado la cesión, lo que tendrá efectos





en la relación entre las partes (artículos 1557 CC, 149 y 176 LH), sin embargo, se considera nulo la renuncia a tal derecho desde un primer momento. Así la Sentencia del Tribunal Supremo de 16/12/2009 expone: "Que por el adherente se renuncia a la notificación, es decir, a que pueda oponer la falta de conocimiento, en orden a los efectos de los arts. 1.527 (liberación por pago al cedente) y 1.198 (extinción total o parcial de la deuda por compensación) del Código Civil . Ello supone una renuncia o limitación de los derechos del consumidor que se recoge como cláusula o estipulación abusiva en el apartado 14 de la DA 1ª LGDCU. La jurisprudencia de esta Sala resalta que el negocio jurídico de cesión no puede causar perjuicio al deudor cedido (S. 1 de octubre de 2.001); el deudor no puede sufrir ninguna merma o limitación de sus derechos, acciones y facultades contractuales (S. 15 de julio de 2.002). La renuncia anticipada a la notificación, en tanto que priva de las posibilidades jurídicas anteriores a la misma (conocimiento), merma los derechos y facultades del deudor cedido, y muy concretamente el apartado 11 de la DA 1ª LGDCU que considera abusiva "la privación o restricción al consumidor de las facultades de compensación de créditos". La limitación al principio de autonomía de la voluntad ex art. 1.255 CC se justifica por la imposición, es decir, cláusula no negociada individualmente.

La misma doctrina es aplicable a la cesión del crédito hipotecario. El art. 149 LH admite que puede cederse, siempre que se haga en escritura pública y se dé conocimiento al deudor y se inscriba en el Registro. La falta de notificación no afecta a la validez, pero conforme al art. 151 LH si se omite dar conocimiento al deudor de la cesión (en los casos en que deba hacerse) será el cedente responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta. Es cierto que el art. 242 RH admite que el deudor renuncie a que se le dé conocimiento del contrato de cesión del crédito hipotecario, pero dicho precepto no prevalece sobre la normativa especial en sede de contratos sujetos a la LGDCU que sanciona como abusivas "Todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato. En todo caso se considerarán abusivas los supuestos de estipulaciones que se relacionan en la disposición adicional de la presente ley".

Asimismo, en resoluciones anteriores del Alto Tribunal, Sentencias de 11 de julio de 2005 , 19 de febrero de 2004 y 21 de marzo de 2002 ha declarado que si bien no es preciso el consentimiento del cedido para que tenga lugar la cesión del crédito si ha de conocerla para evitar que pague al cedente y quede liberado, porque recibirá el importe quien ya no es titular del crédito. En definitiva para que la cesión del crédito se produzca no es preciso el consentimiento pero sí para que éste quede vinculado, quedando obligado a pagar a quien es titular, y si no lo hace no se liberará.

En ningún caso es admisible que la cesión vulnere los derechos reconocidos a los consumidores y usuarios, así lo tiene declarado el Tribunal Supremo en la sentencia a la que los recurrentes se ha venido refiriendo de 16 de diciembre de 2009, y otras anteriores como la de 15 de julio de 2002 ; porque la cesión no le puede privar de los derechos que él mismo tiene, es decir, el de liberarse pagando a quien era el titular del crédito si no se le ha notificado. En definitiva lo que no es posible es admitir cláusulas que generen perjuicios, por tanto los efectos".





En definitiva, aun cuando no sea necesario el consentimiento ni el conocimiento de la cesión, la renuncia a tal notificación de cesión supone una vulneración de los derechos reconocidos en la normativa protectora de consumidores y usuarios, por lo que procede declarar la nulidad de la cláusula/estipulación 12ª.

SEPTIMO.- Cláusula relativa a los gastos a cargo de la parte prestataria

Solicita la parte actora la declaración de nulidad de la cláusula/estipulación quinta del contrato sobre el que versan las presentes actuaciones.

Respecto a la misma, y en relación con los gastos de Gestoría, Notaría, Registro e impuestos, que son los referidos en el escrito de demanda, se debe estar al siguiente razonamiento.

a) Del impuesto de Actos Jurídicos documentados

El artículo 89.3 c) LGDCYU establece que será abusiva la cláusula que imponga al consumidor el pago de tributos cuyo sujeto pasivo sea el empresario.

Por lo tanto, en el caso que nos ocupa deberemos examinar, a la vista de la normativa reguladora del impuesto, quién es el sujeto pasivo del mismo, pues en el caso de que fuera el prestamista empresario, dicha cláusula tendría que ser declarada abusiva.

El impuesto objeto del presente procedimiento se encuentra regulado en el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como en el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

En concreto, el artículo 29 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados regula que el sujeto pasivo, como criterio principal, es el adquirente del bien o derecho, y en su defecto, establece dos reglas subsidiarias alternativas: las personas que solicitan los documentos notariales o aquellos en cuyo interés se expiden. Este precepto se complementa con el artículo 68 del Reglamento, al determinar también como criterio principal, que el sujeto pasivo es el adquirente del bien o derecho, y que cuando se trata de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considera adquirente al prestatario.

En el mismo sentido, el artículo 8 el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados dispone que: "estará obligado al pago del impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario: a) en las transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere (...) c) en la constitución de derechos reales, aquél a cuyo favor se realice este acto (...) d) en la constitución de préstamos de cualquier naturaleza, el prestatario". No obstante, dicho precepto es matizado en el artículo 15.1 del mismo texto normativo, que señala que: "la constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributarán exclusivamente por el concepto de préstamo".

Por tanto, cuando el mencionado artículo 29 señala que el sujeto pasivo es el adquirente del bien o derecho, el derecho al que se refiere el precepto es el préstamo, y por ende, el adquirente del préstamo es el prestatario.





De esta unánime línea argumental pueden citarse las sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2001 (recurso de casación núm. 2196/1996 [RJ 2002/848]), de 23 de noviembre de 2001 (recurso de casación núm. 2533/1996 [RJ 2002/638]), 24 de junio de 2002 (recurso de casación núm. 3170/1997 [RJ 2002/8214]), 14 de mayo (recurso de casación núm. 4075/1999 [RJ 2004/4924]) y 27 de marzo de 2006 (recurso de casación para la unificación de doctrina núm. 1839/2001 [RJ 2006/5262]), las cuales argumentan que el "derecho" a que se refiere el precepto es el préstamo que refleja el documento notarial, aunque se encuentre garantizado con hipoteca y sea la inscripción de esta en el Registro de la Propiedad elemento constitutivo del derecho de garantía, y que la unidad del hecho imponible en torno al préstamo produce la consecuencia de que el único sujeto pasivo posible sea el prestatario.

Del mismo modo, la Sentencia de 31 de octubre de 2006 (recurso núm. 4593/2001 [RJ 2006/7837]) asume dicha doctrina y sostiene que la unidad del hecho imponible en torno al préstamo produce la consecuencia de que el único sujeto pasivo posible es el prestatario, de conformidad con lo establecido en el artículo 8.d en relación con el 15.1 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados . Asimismo, cabe hacer mención a la Resolución de 24 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Medio Cudeyo-Solares, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario por razón de existir cláusulas abusivas. En la misma se analiza minuciosamente la normativa y la jurisprudencia aplicable, y se concluye que el obligado al pago del impuesto es el prestatario.

A mayor abundamiento, la constitucionalidad de dicho precepto ha sido confirmada por el Tribunal Constitucional en los autos 24/2005, de 18 de enero , y 223/2005, de 24 de mayo , cuando resolvió respecto de la posibilidad de que el artículo 29 del Real Decreto Legislativo 1/1993 puesto en relación con los artículos 8.d y 15.1 del mismo texto pudieran ser contrarios a los artículos 14 , 31.1 y 47 de la Constitución Española . Pues bien, el Pleno del Tribunal Constitucional concluye que no se vulnera el derecho a la igualdad en el sostenimiento de las cargas públicas ni el principio de capacidad económica previsto en el art. 31.1 de la Constitución porque la regulación aplicable atribuye la condición de sujeto pasivo en las escrituras de constitución de préstamos con garantía al prestatario, y no al prestamista. Argumenta que capacidad de endeudarse es una manifestación de riqueza potencial y, por tanto, de capacidad económica susceptible de gravamen, pues sólo quien tiene capacidad de pago, esto es, quien tiene aptitud para generar riqueza con la que hacer frente a la amortización de un préstamo o de una deuda, puede convertirse en titular del mismo.

En virtud de todo lo expuesto, procede la desestimación de la pretensión del actor relativa la declaración de nulidad por abusiva de parte de la cláusula impugnada, en virtud de la cual se imponía al consumidor-prestatario el abono de los impuestos que gravasen el préstamo hipotecario, pues según las normas imperativas aplicables, el sujeto pasivo del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados es el prestatario, y ello no vulnera el artículo 89.3 c) LGDCYU porque no se impone al consumidor el pago de tributos cuyo sujeto pasivo sea el empresario.

b) Del arancel registral y de los gastos notariales.

Sobre la abusividad de las estipulaciones contenidas en las cláusulas 2.2.7.1.b y c de la escritura que aquí nos ocupa. la SAP LAS PALMAS, Sección 4ª, 6 de julio de 2017 declara:





"Primero. Gastos notariales

Con carácter previo, debemos precisar que los gastos en tela de juicio son los relativos a la constitución de préstamos hipotecarios, no los gastos derivados de la compraventa del inmueble.

El artículo 63 del Reglamento del Notariado, comienza: "La retribución de los Notarios estará a cargo de quienes requieran sus servicios y se regulará por el Arancel notarial".

Las escrituras de préstamo hipotecario formalizan dos negocios jurídicos de distinta naturaleza y que gozan de autonomía sustantiva, el contrato de préstamo y el negocio constitutivo de un derecho real de hipoteca. Pero esa diversidad negocial no se traduce arancelariamente en una pluralidad de conceptos minutables, el préstamo, por su cuantía, y la hipoteca, por el importe que garantiza. Prevalece, por el contrario, la consideración unitaria del conjunto negocial y de ella se deriva el que se aplique el arancel por un solo concepto, el préstamo hipotecario. La base minutable en el préstamo hipotecario se determina, de conformidad con la legislación fiscal, a la que se remiten directamente los aranceles (norma 4ª.2), atendiendo al importe global de las obligaciones que asume el prestatario y que resultan garantizadas con hipoteca, esto es, a la cifra de responsabilidad.

El Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios, dispone en el Anexo II, norma Sexta: "La obligación de pago de los derechos¹⁷ corresponderá a los que hubieren requerido la prestación de funciones o los servicios del Notario y, en su caso, a los interesados según las normas sustantivas y fiscales, y si fueren varios, a todos ellos solidariamente".

La obligación de pago se imputa, por tanto, al sujeto requirente o, alternativa-mente, al sujeto interesado.

Existe una diferencia sustancial entre la obligación del requirente y la del interesado.

El requirente debe pagar todos los conceptos minutables; mientras que el interesado, o beneficiario del derecho que se inscribe, solo el concepto minutable en el que esté interesado o correspondiente al derecho que le beneficia.

Para la determinación del " sujeto requirente" , en este caso, hay que valerse de presunciones.

Las presunciones judiciales son un método para fijar la certeza de ciertos hechos (Exposición de Motivos LEC). "A partir de un hecho admitido o probado, el tribunal podrá presumir la certeza, a los efectos del proceso, de otro hecho, si entre el admitido o demostrado y el presunto existe un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano" (art. 386.1 I LEC).

Las máximas de experiencia, también llamadas en el derecho anglosajón estándares de actuación, son juicios hipotéticos de contenido general independientes del caso concreto a decidir en el proceso, y que han sido adquiridos mediante la verificación de su reiteración en el tiempo aunque son autónomos de los casos singulares de cuya observación se infieren. Vienen a ser un juicio lógico obtenido del examen de casos semejantes, y que tienen el valor de juicios, reglas o normas de comportamiento que tienen un valor complementa-rio pudiendo ser utilizadas por el Juez. Obviamente no son verdades urbi et orbe aplicables al caso concreto, pero sí tienen el valor de ser un criterio de interpretación que con carácter auxiliar





pueden ayudar al Juez en la toma de su decisión teniendo el valor de corroborar la decisión adoptada por el Juez en el caso concreto.

En otras ocasiones es el propio Juez el que puede aplicarlas para completar su decisión como ocurre con la apelación a la diligencia de un buen padre de familia, a los usos de la vida social, a la adecuación a pautas y comportamientos sociales

Pues bien, conforme a una elemental máxima de experiencia, la intervención notarial se solicita en la generalidad de los casos por la entidad de crédito, quien envía la minuta en virtud de la cual el notario redactará la escritura del préstamo hipotecario.

El artículo 147 III del Reglamento del Notariado prescribe: "En el texto del documento, el notario consignará, en su caso, que aquél ha sido redactado con-forme a minuta y si le constare, la parte de quien procede ésta y si la misma obedece a condiciones generales de su contratación".

En la escritura que examinamos, consta que la escritura ha sido redactada conforme a la minuta escrita presentada por el Banco.

Por otra parte, es "interesado" aquél al que beneficie la actuación notarial.

Según las propias normas sustantivas, el interesado en la garantía hipotecaria es, sin duda alguna, el Banco prestamista. Así, tenemos:

A). La celebración de un préstamo, que lo que realmente interesa al prestatario, no requiere escritura pública, siendo perfectamente válido el préstamo otorgado en escritura privada.

Dice el artículo 1.258 del Código Civil' que "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley."

B). Por el contrario, el artículo 145 de la Ley Hipotecaria exige para que las hipotecas voluntarias queden válidamente establecidas:

1º. Que se hayan constituido en escritura pública.

2º. Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.

C). La constitución de la hipoteca, que es el motivo por el que se formaliza de escritura pública (con sus gastos) y que la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad (con sus gastos), al único a quien beneficia, obviamente, es al Banco prestamista. Y ello por lo siguiente:

1º. Obtiene el derecho o la garantía de poder vender el inmueble hipotecado para pagar la deuda en caso de incumplimiento de la obligación por parte del prestatario (artículo 1858 del Código Civil').

2º. El crédito es preferente.

Dice el artículo 1923-3º del Código Civil': "Con relación a determinados bienes inmuebles ..., gozan de preferencia: 3.º Los créditos hipotecarios ..., inscritos en el Registro de la Propiedad, sobre los bienes hipotecados ..."





3º. En caso de concurso de acreedores, el crédito garantizado con hipoteca es privilegiado, con privilegio especial (art. 90.1-1º de la Ley Concursal').

4º. El crédito, finalmente, es ejecutivo.

Dice el artículo 517.2-4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil: "1. La acción ejecutiva deberá fundarse en un título que tenga aparejada ejecución. 2. Sólo tendrán aparejada ejecución los siguientes títulos: ... 4.º Las escrituras públicas, con tal que sea primera copia; o si es segunda que esté dada en virtud de mandamiento judicial y con citación de la persona a quien deba perjudicar, o de su causante, o que se expida con la conformidad de todas las partes."

Y el artículo 130 de la Ley Hipotecaria señala: " El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo".

D). La propia legislación especial hipotecaria contempla como interesado en la garantía al acreedor.

Así resulta del art. 233 Reglamento del Notariado que dice: "A los efectos del artículo 517.2.4.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se considera título ejecutivo aquella copia que el interesado solicite que se le expida con tal carácter".

E). El interesado según las normas fiscales sería también el prestamista¹⁹ (en la actual interpretación de la Sala 1ª del Tribunal Supremo), lo que no contradice la jurisprudencia de lo Contencioso, que grava con el impuesto al prestatario sobre la base de considerarlo "adquirente", no "interesado".

El Tribunal Supremo en su sentencia de 23 de diciembre de 2015 dice lo siguiente:

"Baste recordar, en lo que respecta a la formalización de escrituras notariales e inscripción de las mismas (necesaria para la constitución de la garantía real), que tanto el arancel de los notarios, como el de los registradores de la propiedad, atribuyen la obligación de pago al solicitante del servicio de que se trate o a cuyo favor se inscriba el derecho o solicite una certificación. Y quien tiene el interés principal en la documentación e inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria es, sin duda, el prestamista, pues así obtiene un título ejecutivo (artículo 517 LEC), constituye la garantía real (arts. 1875 CC y 2.2 LH y adquiere la posibilidad de ejecución especial (art. 685 LEC).

En consecuencia, la cláusula discutida no solo no permite una mínima reciprocidad en la distribución de los gastos producidos como consecuencia de la intervención notarial y registral, sino que hace recaer su totalidad sobre el hipotecante, a pesar de que la aplicación de la normativa reglamentaria permitiría una distribución equitativa, pues si bien el beneficiado por el préstamo es el cliente y dicho negocio puede conceptuarse como el principal frente a la constitución de la hipoteca, no puede perderse de vista que la garantía se adopta en beneficio del prestamista .

Lo que conlleva que se trate de una estipulación que ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante, que no hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada; y que, además, aparece expresamente recogida en el catálogo de cláusulas que la ley tipifica como abusivas (art. 89.2 TRLGCU).

En la sentencia 550/2000, de 1 de junio, esta Sala estableció que la repercusión al





comprador/consumidor de los gastos de constitución de la hipoteca era una cláusula abusiva y, por tanto, nula. Y si bien en este caso la condición general discutida no está destinada a su inclusión en contratos seriados de compraventa, sino de préstamo con garantía hipotecaria, la doctrina expuesta es perfectamente trasladable al caso".

Conforme a todo lo que se acaba de exponer, la cláusula aquí examinada es abusiva por atribución de todos los gastos notariales al prestatario."

En cuanto a los gastos registrales, el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, dispone en el Anexo II, norma Octava:

"1. Los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras b y c) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, se abonarán por el transmitente o interesa- do. 2. Los derechos correspondientes a las certificaciones y manifestaciones serán de cargo de quienes las soliciten".

Dice el artículo 6 de la Ley Hipotecaria:

«La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente: a) Por el que adquiera el derecho» .

Conforme a lo anterior, la hipoteca se inscribe a favor del Banco por lo que es el Banco quien debe abonar los derechos de registro.

La respuesta es sencilla y es suficiente remitirse a la doctrina del Tribunal Supremo a este respecto.

La cuestión no debe enturbiarse con el argumento falaz del interés del prestatario en obtener la financiación.

Lo que le interesa al prestatario es el préstamo, no la hipoteca, y no puede inferirse un interés en la hipoteca por el solo hecho de adherirse al conjunto negocial.

Dado que, como antes se ha puesto de manifiesto, tanto la formalización de la escritura pública ante Notario como la inscripción de la garantía hipotecaria en el Registro de la Propiedad se efectúan en el exclusivo interés del Banco prestamista, es éste quien debe correr con dichos gastos, por lo que habrá de pro-ceder a reintegrar al prestamista los que éste haya acreditado haber abonado en aplicación de la cláusula declarada nula."

Los mismos argumentos caben ser reproducidos en cuanto a los gastos de gestoría. Como ya se ha hecho referencia, no existe norma legal de atribución a los mismos. Al no haberse procedido en el contrato a su reparto equitativo, no puede sino atenderse al criterio del interés económico, que nuevamente recaería en la entidad bancaria.

c) Gastos de gestoría.

En lo relativo a estos gastos de gestoría, conviene advertir un primer aspecto que puede influir en el juicio de su eventual carácter abusivo, como es lo previsto en el art. 89 del TRLGDCU, que establece que: "en todo caso tienen la consideración de cláusulas abusivas: 4) la imposición al consumidor y usuario de bienes y servicios complementarios o accesorios no solicitados (...) 5) los incrementos de precio por servicios accesorios, financiación,





aplazamientos, recargos, indemnización o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales susceptibles de ser aceptados o rechazados en cada caso, expresados con la debida claridad o separación".

A estos efectos, la entidad bancaria impone al consumidor la contratación de los servicios de gestión de otra entidad mercantil, con la finalidad de que sea ésta quien se ocupe de la tramitación de la escritura pública (y la expedición de sus consiguientes copias) y de la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, repercutiendo su importe al consumidor.

Son dos las consideraciones a realizar. En primer lugar, la gestión de los trámites previstos anteriormente se impone unilateralmente por el banco al consumidor como condición general no solicitada por el consumidor, siendo la entidad gestora elegida o designada por el propio Banco -aun cuando se hace constar en la escritura que se designará de común acuerdo entre las partes-. Mas no hay que olvidar, que aun cuando se imponga por el Banco, la gestión también beneficia al consumidor, por cuanto supone la realización de los trámites -de carácter técnico o burocrático ante el fedatario público y el registrador- necesarios no solo para la constitución de la hipoteca, sino también para la formalización del préstamo concedido al demandante y, en su caso, el abono del IAJD, cuyo sujeto pasivo es el prestatario.

De esta manera, es abusiva la cláusula que imponga su pago íntegramente al consumidor, mas sería válida cuando estableciese una distribución equitativa de su importe entre ambas partes. De esta manera, se considera proporcionado imputar al consumidor el abono del 50 % de los gastos de gestoría necesarios para la formalización de la escritura pública mientras que el Banco deberá hacerse cargo del 50 % del importe restante.

En el presente caso, teniendo en cuenta que la escritura impone, en su totalidad, el abono de los mismos al consumidor, procede decretar su abusividad y consiguiente nulidad, no solo por la concurrencia de la causa prevista en el art. 89.4 y 5 TRLGDCU, sino por cuanto genera, en detrimento del consumidor, un importante desequilibrio de los derechos y obligaciones que cada una de las partes ostenta en la relación contractual, no habiendo sido aceptada tal cláusula por el consumidor en una negociación individual en igualdad de condiciones siendo por tanto contraria a las exigencias de la buena fe.

En cuanto a las consecuencias de la nulidad por abusividad, el artículo 83 LGDCYU (tras la reforma operada por la Ley 3/2014) establece que: "Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas".

En el caso que nos ocupa, la nulidad de la cláusula no impide la subsistencia del contrato, quedando afectada por la nulidad únicamente la cláusula impugnada que queda sin efecto en lo que se refiere a los gastos notariales, registrales y de gestoría.

Así, declarada la nulidad del pacto contractual sobre los referidos gastos, queda por determinar quién es el obligado legalmente y en atención a la jurisprudencia del Tribunal Supremo que indica la imposibilidad de moderación de aquellas cláusulas declaradas nulas.

El art. 10 bis 2 LGDCU (la reforma operada en el TRLGDCU por la Ley 3/2014, de 27 de 8





marzo, ya no prevé la posibilidad moderadora en esta última norma) establecía en su apartado 2. " Serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas las cláusulas, condiciones y estipulaciones en las que se aprecie el carácter abusivo. La parte del contrato afectada por la nulidad se integrará con arreglo a lo dispuesto por el artículo 1258 del Código Civil . A estos efectos, el Juez que declara la nulidad de dichas cláusulas integrará el contrato y dispondrá de facultades moderadoras respecto de los derechos y obligaciones de las partes, cuando subsista el contrato, y de las consecuencias de su ineficacia en caso de perjuicio apreciable para el consumidor o usuario. Sólo cuando las cláusulas subsistentes determinen una situación no equitativa en la posición de las partes que no pueda ser subsanada podrá declarar la ineficacia del contrato."

La STJUE de 14 de junio de 2012 , declaró que el art. 83 del referido TR (trasunto del antiguo artículo 10 bis 2 de la LGDCU " que atribuye al juez nacional, cuando éste declara la nulidad de una cláusula abusiva contenida en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, la facultad de integrar dicho contrato modificando el contenido de la cláusula abusiva ", es contrario al artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE (apdo. 73) pues "si el juez nacional tuviera la facultad de modificar el contenido de las cláusulas abusivas que figuran en tales contratos, dicha facultad podría poner en peligro la consecución del objetivo a largo plazo previsto en el artículo 7 de la Directiva 93/13 . En efecto, la mencionada facultad contribuiría a eliminar el efecto disuasorio que ejerce sobre los profesionales el hecho de que, pura y simplemente, tales cláusulas abusivas no se apliquen frente a los consumidores (...) en la medida en que los profesionales podrían verse tentados a utilizar cláusulas abusivas al saber que, aun cuando llegara a declararse la nulidad de las mismas, el contrato podría ser integrado por el juez nacional en lo que fuera necesario, garantizando de este modo el interés de dichos profesionales " (apdo. 69) . Por esta razón, aunque se reconociera al juez nacional la facultad de que se trata, ésta no podría por sí misma garantizar al consumidor una protección tan eficaz como la resultante de la no aplicación de las cláusulas abusivas (apdo 70)".

A la vista de la jurisprudencia expuesta hasta ahora, aplicable a las cláusulas sobre gastos notariales, registrales e imputación de gastos de gestoría al prestatario, se considera que las mismas, en la forma que están redactadas y en tanto cargan la totalidad de estos gastos sobre el prestatario deben ser declaradas abusivas y por tanto nulas y no puestas en la escritura.

Ha lugar a tenerlas por no puestas en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el que versan las presentes.

La SAP de Las Palmas arriba expuesta ya fijo, respecto de los gastos de notaría y Registro de la Propiedad: "tanto la formalización de la escritura pública ante Notario como la inscripción de la garantía hipotecaria en el Registro de la Propiedad se efectúan en el exclusivo interés del Banco prestamista, es éste quien debe correr con dichos gastos, por lo que habrá de proceder a reintegrar al prestamista los que éste haya acreditado haber abonado en aplicación de la cláusula declarada nula."

De esta forma debe abonar los gastos por los anteriores conceptos hubiese abonado la parte actora.

El mismo razonamiento es aplicable a la cláusula/estipulación quinta en cuanto a los gastos del seguro, respecto a los cuales se debe estar a lo razonado, entre otras, por la Audiencia





Provincial de Asturias, Sección 1ª, Sentencia 204/2015 de 17 Jul. 2015, Rec. 178/2015: *"Por último, la cláusula 5ª relativa a gastos se refiere a los de un seguro de crédito contratado por UCI a cargo del cliente como garantía complementaria en la financiación de este tipo de operaciones. Señala el recurso que al desconocerse si dicho seguro sirvió de cobertura al incumplimiento del demandado, debe considerarse cláusula abusiva. Desde este punto de vista, al incidir la alegación en el hecho de que dicho desconocimiento es un "hecho que indudablemente modificaría a favor de la parte prestataria la cantidad reclamada en este acto" (palabras textuales del recurso, en el folio 116 de los autos) nada aporta como criterio para su nulidad, teniendo en cuenta que no forma parte dicha cantidad de la reclamación. Ahora bien, existe un dato decisivo para acoger esta última petición de nulidad: se trata de que en dicha cláusula se fija una concreta entidad con la que la prestamista tiene firmado un contrato de seguro que ya repercutió sobre el consumidor. Se trata de la entidad GE Mortgage Insurance con la que UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS tiene una concreta relación jurídica, dato éste que supone no permitir que el contrato de cobertura de posibles incumplimientos sea decidido por el prestatario, a lo que tiene derecho, lo que también supone impedirle comparar ofertas de otras entidades o condiciones distintas, imponiendo la entidad prestamista la compañía que le interesa que suele formar parte de su grupo o está vinculado a ella en virtud de cualquier clase de relación contractual. En este sentido, se trata de la contratación de bienes y servicios complementarios o accesorios no solicitados, lo que supone la inclusión de dicha cláusula en el apartado 4 del artículo 89 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios (LA LEY 11922/2007) , lo que exige también su declaración como abusiva."*

En síntesis, se declara la nulidad de la cláusula/estipulación quinta del contrato de préstamo sobre el que versan las presentes actuaciones en lo relativo a los honorarios notariales, aranceles registrales, gastos de gestoría y gastos de seguro y en consecuencia se condena a la demandada al abono a la actora de la cantidad ascendente a 6.634,33€ (cantidad referida al respecto desde el escrito de demanda y no discutida de contrario, ni de forma subsidiaria, en el momento procesal oportuno, esto es, en el escrito de contestación a la demanda).

OCTAVO.- No ha lugar al planteamiento de la cuestión prejudicial instada por la parte demandante, siendo que conforme a la normativa europea de aplicación el planteamiento de la misma ostenta un carácter potestativo para el órgano jurisdiccional que, como el presente, conoce del asunto dictando decisión susceptible de ulterior recurso judicial de derecho interno.

Ello máxime habiéndose instado una vez la causa quedó vista para Sentencia.

NOVENO.- Costas.

De todo lo anterior se deduce que se ha estimado la totalidad de la demanda interpuesta, con excepción de lo instado en el punto cinco de su suplico.

Ello implica que nos encontremos, en sentido estricto, con una estimación parcial de la demanda, si bien a efectos de costas procesales debe condenarse a su abono a la parte demandada, al estimar concurrente, con base en lo anteriormente indicado, una estimación sustancial de la demanda presentada.

Al anterior razonamiento no es óbice el allanamiento parcial acontecido, en tanto su configuración como parcial impide la aplicación de lo dispuesto en el art. 395 LEC. En este sentido, entre otras, la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 13ª, Sentencia 216/2008 de 23





May. 2008, Rec. 531/2007: "El allanamiento, como manifestación del principio dispositivo sobre el objeto del juicio reconocido a las partes en el artículo 19 de la Ley del Enjuiciamiento Civil, constituye una declaración de voluntad del demandado, emitida dentro del proceso, a través de la que manifiesta su conformidad, total o parcial, con la petición (es) contenidas en la demanda con el propósito de poner fin a la controversia, también total o parcialmente según la extensión de aquélla, privándola de objeto. Según tienen declarado, entre otras muchas, las Sentencias de las Audiencias Provinciales de Madrid (Sección 10ª) de 18 de enero de 2005, Cáceres (Sección 1ª) de 17 de marzo de 2005, Las Palmas (Sección 4ª), de 22 de mayo de 2006, y Valencia (Sección 8ª), de 5 de mayo de 2006, el allanamiento es un acto de disposición legítimo, expreso e incondicionado del demandado sobre la materia objeto del proceso, que afecta solo al allanado, en caso de ser varios, que produce el efecto de poner fin al procedimiento mediante la emisión por el Juez de una sentencia conforme a lo solicitado por el actor en su demanda, siempre que no se haga en fraude de ley o perjuicio de tercero. El artículo 21 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regula los efectos de este instituto, permite el allanamiento parcial, en cuyo caso el órgano judicial, a instancia del demandante (luego no obligatoriamente siempre) dictará auto de inmediato acogiendo las pretensiones que hayan sido objeto de dicho allanamiento, salvo que su naturaleza no permita un pronunciamiento separado por prejuzgar las restantes cuestiones no allanadas, respecto de las cuales continuará el proceso.

Aquí precisamente se da el supuesto de un allanamiento parcial de los demandados aprobado por el auto de 14 de septiembre de 2006 que, ante la falta de pronunciamiento o razonamiento sobre las costas, luego impuestas a los demandados en la sentencia dictada el 25 de enero de 2007, hace surgir la cuestión de si éstas han de limitarse exclusivamente a la materia excluida del allanamiento (intereses de demora del principal reclamado), que es la tesis mantenida por los demandados y que ha sido acogida por la Juzgadora en el auto de aclaración de 15 de febrero de 2007, o si, por el contrario, comprende las de todo el procedimiento por haberse estimado íntegramente la demanda (una parte por allanamiento de los demandados y la restante por resolución contradictoria), que constituye la tesis de la demandante-recurrente.

Ni el artículo 21.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regula el allanamiento parcial, ni el artículo 395 que reglamenta la condena en costas en caso de allanamiento (total), contienen una disposición expresa para el caso de allanamiento parcial, surgiendo dos posiciones en torno a la situación que se crea. Una, la de quienes escinden en dos los pronunciamientos en materia de costas, el correspondiente sobre las peticiones a las que se ha allanado el demandado y el que ha de recaer sobre la discutida. Y otra, la de los que posponen el único pronunciamiento en costas al momento en que ha de emitirse la resolución definitiva del litigio.

Este Tribunal se inclina por el último posicionamiento o criterio, y ello en consideración a las siguientes razones:

Las costas son los gastos y desembolsos que, con origen directo e inmediato en la existencia del proceso, hayan tenido que realizar las partes en cada una de las instancias -artículos 241 y 394-1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-. Concepto, por tanto, indivisible y no susceptible de fraccionamiento en función de las diversas pretensiones o peticiones contenidas en la demanda. Por ello el pronunciamiento sobre las costas ha de ser único y debe emitirse en la resolución definitiva o que ponga fin al proceso, salvo en aquéllos casos en que se suscitan incidentes que generan su propio e independiente pronunciamiento en materia de costas.





Ningún precepto de la Ley del Enjuiciamiento Civil contiene una específica regulación de la condena en costas para el supuesto de allanamiento parcial. El artículo 395 de dicha Ley se aparta del criterio objetivo general del vencimiento únicamente cuando el demandado se allanase a la demanda (en su integridad) antes de contestarla, salvo que se aprecie que este ha procedido con mala fe. El legislador compensa con esta excepción a la regla general de imposición de costas a la parte que ve rechazadas todas sus pretensiones, la conducta de quien al reconocer el derecho del demandante evita la continuación del procedimiento. Causa que desaparece cuando el allanamiento es parcial, por cuanto continúa el proceso respecto las cuestiones no allanadas, según se señala en el artículo 21-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por tanto, como también declara la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 6ª), en la sentencia de 29 de marzo del 2007, si el allanamiento no es total y previo a la contestación a la demanda, no puede regir el artículo 395 y las costas quedan sujetas a lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y por depender su aplicación de si ha existido o no rechazo total de las pretensiones, o si la estimación o desestimación de las mismas ha sido parcial, habrá de estarse a la conclusión del litigio, para saber si la demanda tiene o no una estimación íntegra.

Porque el allanamiento parcial no puede provocar en el demandante, que se ha visto obligado a continuar la tramitación del procedimiento respecto a las peticiones no allanadas, un gravamen o perjuicio mayor que el que experimentaría del agotamiento de las fases de contradicción y prueba sobre todo el objeto del procedimiento que termina con sentencia estimatoria, que conlleva la condena a la parte demandada al pago de las costas ex artículo 394-1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Puesto que de seguir la tesis mantenida en resolución apelada la condena en costas quedaría reducida a las correspondientes a la parte excluida del allanamiento parcial, debiendo soportar la demandante las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad respecto aquéllas pretensiones que quedaron incursas en el allanamiento.

Situación que se muestra mas absurda si, como aquí ocurre, el allanamiento parcial de los demandados sería merecedor de la condena al pago de las costas, a tenor del artículo 395-1, párrafo segundo, por apreciar en ellos mala fe, al haber precedido requerimiento de pago a la presentación de la demanda y ser desatendido.

En definitiva, el Juzgado actuó correctamente al no hacer pronunciamiento alguno sobre las costas en el auto de 14 de septiembre de 2006, y hacer luego expresa condena a su pago, al amparo del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la sentencia de 25 de enero de 2007; pero erró al emitir el auto aclaratorio de 15 de febrero de 2007, y reducir la extensión de las costas objeto de la condena. Resolución que, por cierto, no infringió el artículo 214 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto no suplió una omisión o introdujo un pronunciamiento nuevo, sino que únicamente precisó o aclaró el contenido de un pronunciamiento ya emitido, eso sí, de modo erróneo."

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO





Que **ESTIMANDO PARCIALMENTE** la demanda presentada en nombre y representación de
contra UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS S.A
ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO, debo:

1) Declarar y declaro la nulidad de la cláusula IRPH Cajas e IRPH Entidades (índice sustitutivo), insertas en la estipulación tercera bis de la operación de préstamo hipotecario sobre la que versan las presentes. Ello con condena a la entidad demandada a eliminarlas del contrato, a volver a calcular las cuotas del préstamo hipotecario como si las mencionadas cláusulas no se hubiera aplicado, recalculando las respectivas cuotas sin intereses remuneratorios desde el momento de la aplicación del tipo de interés variable, así como a abonar a la actora las cantidades cobradas en concepto de interés remuneratorio calculado sobre la base de los índices de referencia referidos desde su aplicación. Cantidad que devengará los intereses legales desde la fecha de cada cobro.

2) Declarar y declaro la nulidad por abusividad de la estipulación/cláusula Cuarta letra A. d) del préstamo sobre el que versan las presentes actuaciones.

3) Declarar y declaro la nulidad por abusividad de la estipulación/cláusula SEXTA A punto 1º del contrato sobre el que versan las presentes en la que se fija un interés de demora del 18%.

Tal declaración de nulidad implica su extensión al punto 4º de la referida estipulación, en atención a la naturaleza y contenido de esta última, denominada por la actora cláusula/estipulación de capitalización de intereses.

4) Declarar y declaro la nulidad de la cláusula/estipulación 12ª del contrato sobre el que versan las presentes actuaciones.

5) Declarar y declaro la nulidad de la cláusula/estipulación quinta del contrato de préstamo sobre el que versan las presentes actuaciones en lo relativo a los honorarios notariales, aranceles registrales, gastos de gestoría y gastos de seguro. En consecuencia, respecto a este punto, se condena a la demandada al abono a la actora de la cantidad ascendente a 6.634,33€.

Todo ello con expresa imposición de costas para la parte demandada.

Notifíquese a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe RECURSO DE APELACIÓN dentro de los VEINTE DÍAS contados desde el siguiente a su notificación, ~~debiendo exponer las alegaciones en que se base la impugnación además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna.~~ El mismo se interpondrá ante el presente Juzgado y será resuelto por la Audiencia Provincial de Las Palmas.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

EL/LA JUEZ

