



**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 02 DE ALCORCÓN**

C/ Carballino, s/n, esq. C/ Timanfaya, Planta Baja - 28925

Tfno: 916129361 Penal, 916129311 Civil

Fax: 916194119

42020110

NIG: 28.007.00.2-2016/0005584

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario 565/2016**

Materia: Nulidad

**Demandante:** D./Dña. I

PROCURADOR D./Dña. A

**Demandado:** UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO

PROCURADOR D./Dña. .

**SENTENCIA Nº 158/2020**

En Alcorcón a veintiocho de octubre de dos mil veinte.

El Ilmo. Sr. Don Juan Ramón Rodríguez Llamosí, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Alcorcón, ha visto los presentes autos de Juicio Ordinario núm. 565/16 seguidos ante este Juzgado a instancias de **DON I**

**DOÑA M**

representados por el Procurador **DOÑA I** contra **UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS ESTABLECIMIENTO FINANCIERO** representada por el Procurador **DON .** sobre acción de nulidad de condiciones generales de la contratación y reclamación de cantidad, intereses y costas procesales, recayendo la presente resolución en base a los siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por la indicada representación de la parte actora se formuló demanda de Juicio Ordinario contra la expresada parte demandada sobre acción de nulidad de condiciones generales de la contratación y reclamación de cantidad, intereses y costas procesales, acompañando a la demanda los documentos que estimaba oportunos, citando los Fundamentos de Derecho que estimaba de aplicación al caso y terminando por suplicar al Juzgado que, previos los trámites legales, se dictase sentencia estimando la demanda y condenando a la demandada a los pedimentos contenidos en la misma.

**SEGUNDO.-** Presentada la demanda a reparto en el Juzgado Decano de Alcorcón, correspondió a éste y recibida que fue se admitió a trámite, teniéndose por personado y parte al actor, y emplazando a la demandada para que en el plazo legal compareciera y contestara, oponiéndose mediante escrito de alegaciones.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.es/inec](http://www.madrid.es/inec) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1203017632754820377583

**CELTIBERICA**  
ASOGABOS

CIF: B-86747672



**Madrid**



TERCERO.- Convocadas las partes a la celebración de la audiencia previa, la misma tuvo lugar en el día y hora señalado, quedando estos autos para sentencia.

CUARTO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

#### PRIMERO.- Alegaciones de las partes.-

1.- La parte actora formula demanda de juicio ordinario contra la entidad bancaria demandada ejercitando una acción individual de nulidad de condiciones generales de la contratación incluidas en el contrato de préstamo hipotecario firmado entre las partes con fecha 28 DE JUNIO DE 2005 relativas a índice de referencia aplicable, intereses de demora, vencimiento anticipado solicitando la declaración de su nulidad y la correlativa devolución de las cantidades abonadas en tal concepto por el actor-consumidor, así como el pago de los intereses y las costas procesales.

Alega sustancialmente que la Escritura de préstamo con garantía hipotecaria suscrita con la entidad bancaria demandada contiene las siguientes cláusulas que considera nulas:

a.- Índice IRPH por no existir transparencia y no haberse informado precontractualmente sobre el mismo

b.- Clausula de intereses de demora en virtud de la cual de la entidad financiera fija un interés de demora que considera abusivo y contrario a la doctrina jurisprudencial.

c.- Clausula de vencimiento anticipado en virtud de la cual la entidad financiera queda facultada para instar el vencimiento anticipado del contrato de préstamo y reclamar la totalidad de la deuda desde el momento en que resulte impagada cualquiera de las cuotas a que deben hacer frente o incumplida cualquiera de las obligaciones fijadas en la Escritura. A su juicio, dicha nulidad deviene sustancialmente de que la citada cláusula no se vincula a parámetros cuantitativos o temporales ni se modula en ella la gravedad que debe revestir el incumplimiento en función de la duración de la relación obligacional o de las cuantías ya amortizadas o pendientes de amortizar, por lo que no resultaría razonable que ante cualquier incumplimiento, por mínimo que sea, el Banco quede facultado para dar por vencido el préstamo, lo que deja a su mera discrecionalidad la resolución del contrato, lo que considera contrario al principio de proporcionalidad al romper la debida reciprocidad entre las partes, y entrañar un desequilibrio contrario a la buena fe de los actores, en situación de inferioridad.

Por ello, pretende la actora que se dicte sentencia con los siguientes pronunciamientos:

a.- Declarar nulas las cláusulas relativas a tales condiciones

CELTIBERICA  
ASOGADOS  
CIF: B-86747572





b.- Condenar a la devolución de cantidades debidas por su aplicación.

2.- La parte demandada, solicita la desestimación de la demanda con base en la transparencia del contrato alegando, entre otras razones, que las cláusulas impugnadas son un elemento esencial del contrato y como tal supera los controles de incorporación y de transparencia, que no existe ley imperativa que imponga a la entidad bancaria el abono de dichos gastos, que el acuerdo contenido en la escritura es válido de conformidad con el principio de libertad contractual o que no determina un desequilibrio en los derechos y obligaciones de las partes al computarse el mismo para la determinación de la Tasa Anual Equivalente (TAE) del préstamo finalmente concedido y solicita la íntegra desestimación de la demanda, con expresa condena en costas a la actora.

### SEGUNDO.- Índice IRPH.-

La reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de marzo de 2020 (caso C-125-18) resuelve la cuestión de la abusividad del índice IRPH, que muchas entidades financieras han aplicado en los préstamos hipotecarios y por el que han visto aumentados sus beneficios estos últimos años.

El TJUE establece la necesaria protección de los consumidores y establece que los tribunales de los Estados miembros debe asegurarse siempre de que las cláusulas que se refieran al objeto principal de los contratos son claras y comprensibles y en caso de no cumplir este requisito legal cabe su anulación.

En el caso presente, la entidad financiera ha incorporado al contrato de préstamo esta condición como cláusula tercera sin que conste explicación concreta alguna mínimamente reconocible. No se presenta al consumidor una simulación de escenarios diversos relacionados con el comportamiento previsible del índice IRPH, sino que se hace entrega de diversos documentos mezclados entre una abrumadora cantidad de datos, que enmascaran el riesgo y diluyen la atención del consumidor. Omitir esta información equivale a ofrecer información engañosa. Se induce al consumidor a tomar una decisión que de otro modo no hubiera tomado.

Ciertamente, el Índice de Referencia Préstamos Hipotecarios (IRPH) no es un índice transparente por el mero hecho de ser oficial. Además la fórmula de cálculo del IRPH resulta compleja y poco transparente para un consumidor medio, por lo que las entidades deben otorgar a los consumidores información suficiente para que pueda tomar una decisión prudente y con pleno conocimiento de causa, especificando no solo la definición completa del índice de referencia en cuestión, sino también las disposiciones de la normativa pertinentes que determinan dicho índice y, por otra parte, referirse a la evolución en el pasado del índice de referencia escogido, lo que no se aprecia en el caso de autos.

Por tanto, no consta el carácter claro y comprensible de las cláusulas de contratos de préstamo hipotecario que establezcan la aplicación de un tipo de interés



variable basado en el índice de referencia IRPH, procede su nulidad. En este sentido, la cláusula no cumple con los mínimos de transparencia y debe declararse abusiva y anularse.

### **TERCERO.- Intereses de demora.-**

Ha sido una práctica bancaria habitual que en las escrituras de hipoteca para adquisición de viviendas se establecieran intereses moratorios del 20 o 25 por ciento anual. Estos intereses venían a penalizar al consumidor (prestatario) en el caso de que no atendiese a su vencimiento el pago de los recibos de hipoteca, es decir, se aplicaban unos intereses altísimos en los supuestos de incumplimiento de las obligaciones de pago asumidas en la escritura pública.

Tales situaciones de abuso por parte de los Bancos a la hora de fijar el tipo de interés moratorio ("intereses de demora"), máxime en préstamos hipotecarios donde además tienen la garantía real sobre la vivienda, se han visto corregidas por distintas sentencias dictadas por el Tribunal de Justicia de la Comunidad Europea (STJUE), que ha venido a sentar una doctrina de amparo sobre los derechos del consumidor frente a los Bancos, que eran los que imponían unilateralmente estos altos tipos de interés en las escrituras públicas.

Todo este tema de la abusividad de los intereses de demora en préstamos hipotecarios empieza a cambiar con distintos Autos y Sentencias dictadas por el TJUE. De todas estas destacamos la de fecha 21 enero de 2015 que declara que *"si el interés de demora es abusivo no se puede moderar ni recalcular"*. Igualmente se ha dictó por el TJUE, Auto de fecha 11 de junio de 2015 en el que vuelve a insistir que declarada abusiva la cláusula del interés de demora, *"ya no se pueden recalcular los intereses"*. Como antesala de todas estas recientes resoluciones dictadas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, hemos de remontarnos hacia atrás, y resaltar por su importancia la dictada en fecha 30 de mayo de 2013, en la que el TJUE ya venía diciendo que:

*"declarada la nulidad de los intereses de demora en el préstamo hipotecario (por considerarse cláusula abusiva), el contrato debe subsistir, en principio, sin otra modificación que el resultante de SUPRIMIR DICHA CLÁUSULA ABUSIVA, ... "pues si el Juez nacional tuviera la facultad de modificar el contenido de las cláusulas abusivas, debilitaría el efecto disuasorio que ejerce sobre los profesionales (Bancos) el hecho de que, pura y simplemente, tales cláusulas abusivas no se apliquen frente a los consumidores"*.

Esta doctrina del Tribunal Europeo ha sido reinterpretada por el Tribunal Supremo en distintas sentencias entre las que destacamos las de 18.02.2016, o la dictada por el Pleno de fecha 3.06.2016 en el sentido siguiente: declarada abusiva la cláusula de los intereses de demora en el préstamo hipotecario, la nulidad solo afectará al exceso respecto del interés remuneratorio pactado, que se seguirá devengando.

A partir del día 15 de mayo de 2013 entró en vigor la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, modificando, entre otros



Madrid







preceptos, el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, dejándolo redactado del siguiente modo:

*“Los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil”.*

Es decir, a partir de la fecha de entrada en vigor de la reforma (15-05-2013), el interés de demora en los préstamos hipotecarios no podrá superar el límite de tres veces el interés legal del dinero. Este interés de demora máximo cuando se firma un préstamo hipotecario (triple del interés legal) es el que vienen fijando las nuevas hipotecas firmadas con posterioridad al 15.05.2013. No obstante, como dice la Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de 3.06.2016, también podrá declararse abusivo si superar 2 puntos el interés ordinario.

El Tribunal Supremo ha dictado varias sentencias importante en estos dos últimos años (22.04.2015, 18.02.2016, 3.06.2016, entre otras), estableciendo que si el Juez declara abusiva la cláusula del interés moratorio de un préstamo hipotecario, la nulidad solo afectará al incremento del tipo de interés que supone el interés de demora pactado. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 1ª Pleno), de 3.06.2016 establece:

*“La consecuencia de la apreciación de la abusividad del interés de demora no debe ser (...) la moderación de dicho interés hasta un porcentaje que se considere aceptable (que sería lo que se ha dado en llamar “reducción conservadora de la validez”), pero tampoco el cese en el devengo de cualquier interés, ni la aplicación de la norma de Derecho supletorio que prevé el devengo del interés legal. Es, simplemente, la supresión del incremento del tipo de interés que supone el interés de demora pactado, y la continuación del devengo del interés remuneratorio hasta que se produzca el reintegro de la suma prestada”.*

Dado que en el caso de autos, el préstamo hipotecario contiene intereses de demora más altos a lo establecido legal y jurisprudencialmente, pues supera ampliamente en 3 veces el interés legal del año 2005 (fecha de formalización del contrato de préstamo) y aproximadamente tres veces el interés pactado como fijo del 5,45% relativo al periodo inicial establecido en la cláusula tercera de la escritura de préstamo, debe ser declarado abusivo.

#### **CUARTO.- Vencimiento anticipado.-**

También pretende la actora que se declare nula de pleno derecho la cláusula relativa al vencimiento anticipado inserta en la Escritura de préstamo con garantía hipotecaria suscrita entre las partes, eliminando la misma de la citada Escritura de préstamo, teniéndola por no puesta, manteniendo la vigencia del contrato sin aplicación de la misma.



Madrid





Considera que en virtud de la misma la entidad financiera queda facultada para instar el vencimiento anticipado del contrato de préstamo y reclamar la totalidad de la deuda desde el momento en que resulte impagada cualquiera de las cuotas a que deben hacer frente o incumplida cualquiera de las obligaciones fijadas en la Escritura.

A juicio de la parte actora dicha nulidad deviene de que la citada cláusula no se vincula a parámetros cuantitativos o temporales ni se modula en ella la gravedad que debe revestir el incumplimiento en función de la duración de la relación obligacional o de las cuantías ya amortizadas o pendientes de amortizar, por lo que no resultaría razonable que ante cualquier incumplimiento, por mínimo que sea, el Banco quede facultado para dar por vencido el préstamo, lo que deja a su mera discrecionalidad la resolución del contrato, lo que considera contrario al principio de proporcionalidad al romper la debida reciprocidad entre las partes, y entrañar un desequilibrio contrario a la buena fe de los actores, en situación de inferioridad.

Con fecha 26 de enero de 2017 se ha dictado Sentencia por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) por el que se resuelve una de las cuestiones prejudiciales planteadas por un Tribunal español que requirió la interpretación del Tribunal Europeo sobre la declaración de nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado tal como viene dispuesta en la mayoría de las hipotecas. En el Fallo de la misma se dice sobre esta cuestión:

*“El artículo 3, apartado 1, y el artículo 4 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que: “Por lo que se refiere a la apreciación por parte de un tribunal nacional del eventual carácter abusivo de una cláusula relativa al vencimiento anticipado por incumplimientos de las obligaciones del deudor durante un período limitado, incumbe a ese tribunal nacional examinar, en particular, si la facultad que se concede al profesional de declarar el vencimiento anticipado de la totalidad del préstamo está supeditada al incumplimiento por parte del consumidor de una obligación que revista carácter esencial en el marco de la relación contractual de que se trate, si esa facultad está prevista para los casos en los que tal incumplimiento tiene carácter suficientemente grave en relación con la duración y la cuantía del préstamo, si dicha facultad constituye una excepción con respecto a las normas generales aplicables en la materia en ausencia de estipulaciones contractuales específicas y si el Derecho nacional prevé medios adecuados y eficaces que permitan al consumidor sujeto a la aplicación de esa cláusula poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado del préstamo. Antes de entrar en las tremendas repercusiones jurídicas que la declaración de nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado pueda tener en la ejecución hipotecaria, considero necesario recordar en qué consiste esta cláusula y como estaba interpretándose la misma hasta ahora. La Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una interpretación jurisprudencial de una disposición de Derecho nacional relativa a las cláusulas de vencimiento anticipado de los contratos de préstamo, como el artículo 693, apartado 2, de la Ley 1/2000, modificada por el Real Decreto-ley 7/2013, que prohíbe al juez nacional que ha constatado el carácter abusivo de una cláusula contractual de ese tipo declarar su nulidad y dejarla sin aplicar cuando, en la práctica, el profesional no la ha aplicado, sino que ha observado los requisitos establecidos por la disposición de Derecho nacional.”*







A raíz de esta sentencia, el Tribunal Supremo mediante Auto de fecha 8.02.2017 ha elevado cuestión prejudicial al Tribunal Europeo para que se pronuncie si la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado impide al Juez nacional español continuar con el procedimiento hipotecario (sobrescribirlo) o no.

La elevación de la cuestión prejudicial por el Tribunal Supremo a Europa, está suponiendo que muchos Juzgados e incluso Audiencias Provinciales (Córdoba, Murcia, Sevilla, etc.) hayan decidido suspender los procedimientos hipotecarios donde se haya alegado la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado hasta que se pronuncie el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE).

La cuestión que debe apreciarse es cómo ha venido interpretándose dicha cláusula de vencimiento anticipado. Y hay un antes y un después. La fecha que marca estos dos periodos es el 15.05.2013, fecha en que entra en vigor la Ley 1/2013 que modifica (entre otras muchas cosas) el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

a.- Antes de esa fecha (15.05.2013):

El artículo 693.2 de la LEC estaba redactado de la siguiente forma: "2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de alguno de los plazos diferentes y este convenio constase inscrito en el Registro". En este tiempo, los Bancos acogiéndose a la cláusula de vencimiento anticipado y a lo dispuesto en la Ley podían dar por resuelto la totalidad del préstamo hipotecario por impago de una sola de las cuotas, pudiendo iniciar la ejecución hipotecaria. Es cierto que los Bancos esperaban la acumulación de deuda de varias mensualidades, pero la Ley les protegía si querían hacerlo antes. También es cierto, que algunas resoluciones de tribunales, examinando el caso concreto, consideraban que los Bancos no podían utilizar dicha cláusula de vencimiento anticipado, si el deudor llevaba bastante tiempo pagando la hipoteca y se había atrasado en 2 o 3 cuotas.

b.- Después de la reforma (15.05.2013):

El artículo 693.2 de la LEC se modifica en el siguiente sentido: "2.- Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y este convenio constase en la escritura de constitución y en el asiento respectivo". A raíz de la reforma, la Ley exige que para iniciar una ejecución hipotecaria, deben impagarse al menos 3 cuotas hipotecarias. Por lo tanto los Bancos deben esperar, como mínimo 3 mensualidades para interponer la demanda de ejecución.

¿Qué ha ocurrido a partir del Auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de fecha de 11 de junio de 2015?

El Tribunal Europeo, lo que viene a establecer es que los Jueces españoles si consideran la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado de abusiva, "aunque tal cláusula no haya llegado a aplicarse", y a los efectos de garantizar el efecto disuasorio de su establecimiento por los Bancos, el Juez español debe deducir todas las consecuencias que lleva aparejada la declaración de tal carácter abusivo.

CELTIBÉRICA  
ABOGADOS

CIF: E-B5747672



Madrid





En base a este argumento algunas Audiencias Provinciales han dictado resoluciones que o bien inadmiten el procedimiento de ejecución hipotecaria si el Juez declara la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado como "abusiva", o bien han declarado el sobreseimiento del procedimiento.

En este sentido la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 9ª) mediante auto de fecha 15.09.2015 ha señalado:

*"En el supuesto presente, la entidad bancaria dio por vencido anticipadamente el contrato con el impago de ocho cuotas, si bien la redacción de la cláusula sexta bis permitía el vencimiento anticipado por el impago, en todo o en parte, de una cuota de capital o intereses. Partiendo pues de lo anteriormente expuesto, hemos de modificar el criterio que hasta ahora hemos venido manteniendo, en el sentido de que si la cláusula, en su redacción, es nula, y así debe predicarse de la anteriormente transcrita, en abstracto, puesto que el mero impago, aun parcial, por capital o intereses, faculta al vencimiento anticipado de todo el préstamo, aunque se haya ajustado el ejercicio del derecho a la norma legal hoy vigente (art. 693.2 LEC) tal derecho se apoya en una cláusula nula, por abusiva, con independencia de su aplicación o no, por lo que no ha de prosperar la ejecución, y procede, en definitiva, el sobreseimiento del presente procedimiento de ejecución hipotecaria y la confirmación de la resolución recurrida. No podrá hacerse uso de tal cláusula, declarada nula, en orden a la declaración de vencimiento anticipado de la totalidad de lo debido, sin perjuicio, obviamente, de las demás vías de reclamación que resulten pertinentes, que no impliquen la aplicación de dicha cláusula."*

La Audiencia Provincial de Pontevedra (Sección 1ª) en su Auto de 30.10.2015 señala:

*"En estas condiciones, aun reconociendo que estamos ante una cuestión discutida y llena de matices, la Sala considera que la ponderada valoración crítica de los razonamientos expuestos conduce a estimar que, al menos en el procedimiento de ejecución hipotecaria, la cláusula de vencimiento anticipado forma parte de la causa de pedir y constituye presupuesto, y, en consecuencia, fundamento de la ejecución, a modo de condición de procedibilidad impropia, por lo que la declaración de nulidad determina la imposibilidad de continuar con el procedimiento de ejecución hipotecaria y, lógicamente, el sobreseimiento de la ejecución instada al amparo de la cláusula que se declara nula. Decisión de sobreseer que no impide un ulterior procedimiento de ejecución ordinaria, al existir un título que lleva aparejada fuerza ejecutiva (art. 517.2.5º LEC), como tampoco obsta al proceso declarativo que pudiera instarse en reclamación de las cantidades vencidas o, en su caso, del total importe del préstamo al socaire de los arts. 1124 y 1129 Código Civil, en cuyo caso la sentencia estimatoria podría ejecutarse manteniendo la preferencia derivada del derecho real de hipoteca, el cual lógicamente sigue subsistente."*

El Juzgado de Primera Instancia nº 17 de Granada mediante Auto de 8.06.2016 establece:

*"En el caso de autos y pese a las afirmaciones vertidas por el ejecutante en el acto de la vista, el vencimiento anticipado del plazo llevado a cabo por Banco Santander S.A. en relación con el contrato de préstamo hipotecario celebrado por D.*

CELTIA  
ABOGADOS  
CIF: B-86747672







*Manuel y D<sup>a</sup> Carmen no cumple las exigencias del art. 693 LEC en la redacción dada al mismo como consecuencia de la STJUE de 14 de marzo de 2013, según el cual: "1.- Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses, (...)". En el supuesto que nos ocupa, y tal como se desprende del propio acta de liquidación del saldo deudor aportado con la demanda, al tiempo de producirse el vencimiento anticipado, no se había producido el impago de tres cuotas íntegras, sino que los ejecutados habían dejado de pagar dos cuotas íntegras, y una sólo parcialmente y en la cantidad irrisoria de 11,73 euros, lo que, además de no superar el límite establecido en el precepto citado, impide calificar como grave el incumplimiento en el que habían incurrido los deudores. Se estima la oposición y en consecuencia se declara la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado del contrato de préstamo y se acuerda el sobreseimiento de la presente ejecución".*

De cuanto se ha expuesto, se estima que en virtud de dicha cláusula la entidad financiera quedaría facultada para instar el vencimiento anticipado del contrato de préstamo y reclamar la totalidad de la deuda desde el momento en que resulte impagada cualquiera de las cuotas a que deben hacer frente o incumplida cualquiera de las obligaciones fijadas en la Escritura, sin sujeción a parámetros cuantitativos o temporales ni modularse en ella la gravedad que debe revestir el incumplimiento en función de la duración de la relación obligacional o de las cuantías ya amortizadas o pendientes de amortizar, por lo que no resultaría razonable que ante cualquier incumplimiento, por mínimo que sea, el Banco quedara facultado para dar por vencido el préstamo, lo que dejaría a su mera discrecionalidad la resolución del contrato, y esto es contrario al principio de proporcionalidad al romper la debida reciprocidad entre las partes, y entrañar un desequilibrio contrario a la buena fe de los actores, en situación de inferioridad.

En este sentido, por las razones expuestas se debe declarar nula de pleno derecho la cláusula relativa al vencimiento anticipado inserta en la Escritura de préstamo con garantía hipotecaria suscrita entre las partes, eliminando la misma de la citada Escritura de préstamo, teniéndola por no puesta, manteniendo la vigencia del contrato sin aplicación de la misma.

#### **QUINTO.- Efectos de la declaración de nulidad**

En cuanto a los efectos derivados de la declaración de nulidad de los apartados que se consideran abusivos, se ha de estar a lo dispuesto en el art. 1.303 del CC, que impone a las partes la obligación de restituirse recíprocamente las prestaciones que hubiesen sido objeto del contrato (en este caso las cantidades satisfechas por el consumidor en aplicación de los apartados declarados nulos), tratándose de una nulidad radical o de pleno derecho (ex art. 83 TRLGDCU y 8.2 LCGC), no habiendo producido efecto alguno desde el momento mismo de celebración del contrato (*quod nullum est nullum producit effectum*), y debiéndose restituir la situación de hecho y de Derecho en la que se encontrase el consumidor de no haberse incluido dicha cláusula en el contrato.

CELTIBERICA  
ASOCIADOS

CIF: B-86747672



Madrid

### SEXTO.- Intereses legales

Las cantidades que son objeto de condena en la presente sentencia se incrementarán con los intereses legales devengados por cada una de ellas, desde el momento en el que se efectuó su pago por el consumidor (ex art. 1.303 del CC). Dichas cantidades devengarán los intereses de mora procesal del art. 576 de la LEC (interés legal más dos puntos porcentuales) desde el dictado de la presente sentencia.

### SÉPTIMO.- Costas procesales

Conforme al art. 394 de la L.E.Civil procede imponer a la parte demandada las costas procesales.

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

### FALLO

Que estimando la demanda de Juicio Ordinario formulada por **DOÑA** **DOÑA** representados por el Procurador **DOÑA M** **DOÑA** contra **UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS ESTABLECIMIENTO FINANCIERO** representada por el Procurador **DON** **DON** se declara la nulidad de condiciones generales de la contratación y reclamación de cantidad, intereses y costas procesales

1.- Se declara la nulidad de las siguientes condiciones generales de la contratación establecidas en la escritura de préstamo hipotecario otorgado en fecha 28 de julio de 2005 objeto de autos:

a.- la condición general de la contratación relativa al índice de referencia aplicable, "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, de las Cajas de Ahorro", (IRPH Cajas, actualmente desaparecido) prevista en la Estipulación Tercera Bis, titulada "TIPO DE INTERES VARIABLE", concretamente en el apartado 2º, subapartado a), "a)Definición del tipo de interés de referencia"; así como de la condición general de la contratación relativa al índice de referencia sustitutivo, (aplicado actualmente tras desaparición de IRPH Cajas) "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de

CELTIBERICA  
ALCOBACOS  
CIF: B-88747672



vivienda libre, concedidos por el Conjunto de Entidades”, (IRPH Entidades) prevista en la Estipulación Tercera Bis, titulada “TIPO DE INTERES VARIABLE”.

b.- la condición general de la contratación relativa al interés de demora previsto en la Estipulación Sexta (“INTERESES DE DEMORA Y RESOLUCIÓN ANTICIPADA”) titulada “A) INTERESES DE DEMORA

c.- la condición general de la contratación relativa al vencimiento anticipado previsto en la Estipulación Sexta (“INTERESES DE DEMORA Y RESOLUCIÓN ANTICIPADA”) titulada B), RESOLUCIÓN ANTICIPADA.

## 2.- Se condena a la demandada:

a.- a la devolución de las cantidades cobradas en aplicación de la referida cláusula definitoria del interés de referencia contenida en la Estipulación Tercera Bis, 2º a) y b) (IRPH Cajas e IRPH Entidades de la escritura de préstamo hipotecario otorgada en fecha 28 de julio de 2005 y así como a reintegrar todas aquellas cantidades que por ella pudieran ser percibidas en exceso durante el presente procedimiento como consecuencia de la aplicación del índice de referencia (IRPH Entidades) actualmente aplicado y, en todo caso, más el interés legal de dichas sumas desde la fecha de cada cobro y hasta su completa satisfacción.

b.- a recalcular y rehacer, con exclusión de la condición general de la contratación relativa a la fijación del tipo de interés de referencia y el tipo de interés de referencia sustitutivo prevista en la Estipulación Tercera Bis, 2º apartado a) y b) de la escritura de préstamo hipotecario otorgada en fecha 28 de julio de 2005, los cuadros de amortización del préstamo hipotecario suscrito con los demandantes contabilizando el capital que efectivamente debió ser amortizado, más el interés legal desde la fecha de cada cobro y hasta su completa satisfacción.

c.- al pago de las costas procesales.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndolas saber que contra la misma cabe interponer recurso de apelación dentro de los veinte días siguientes a su notificación.

Así por esta mi sentencia, de la que se unirá testimonio a los autos de su razón, definitivamente juzgando en la instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

