



**Juzgado de lo Mercantil Nº 1**  
c/ San Roque, 4 - 4ª Planta  
Pamplona/Iruña  
Teléfono: 848 42 42 62  
Fax.: 848 42 42 83  
C0120

Sección: A1

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario**  
**(Contratación - 249.1.5)**  
**Nº Procedimiento: 0000339/2013**  
**(Indicar TODOS los datos al contestar)**  
NIG: 3120147120130000335  
Materia: Derecho mercantil  
**Resolución: Sentencia 000066/2014**

## **SENTENCIA**

En Pamplona/Iruña, a 4 de abril de 2014.

Vistos por D. ESTHER FERNANDEZ ARJONILLA, Magistrado del Juzgado de lo Mercantil Nº 1 de Pamplona/Iruña y su Partido, los presentes autos de Procedimiento Ordinario (Contratación - 249.1.5) nº 0000339/2013 seguidos ante este Juzgado, a instancia de representado por el Procurador D./Dña. INMACULADA MARCOS LAZCANO y asistido por el Letrado D./Dña. ALBERTO PICON CINTAS contra BANCO DE CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES SALAMANCA Y SORIA SA representado por el Procurador JOAQUÍN TABERNA CARVAJAL y asistido por el Letrado D./Dña. EUGENIO SALINAS FRAUCA, sobre condiciones generales de la contratación.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que la meritada representación de la parte actora, formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictara sentencia por la que se declararan nulas por abusivas las cláusulas indicadas en la demanda del préstamo hipotecario firmado entre las partes dado su carácter abusivo.

**SEGUNDO.-** Que admitida a trámite se dispuso el emplazamiento de la parte demandada, para que en el término legal, compareciese en autos asistida de Abogado y Procurador contestara aquélla, lo cuál verificó, en tiempo y forma, mediante la presentación de escrito de contestación a la demanda, arreglado a las prescripciones legales, en el que suplicaba que los previos los trámites legales se dictase sentencia por la que se desestimase los pedimentos de la parte actora y se absuelva a la parte demandada con expresa imposición de las costas a la parte actora.

**TERCERO.-** Cumplido el trámite de contestación de la demanda se convocó a las partes a la celebración de audiencia previa, para cuyo acto se señaló el día 4 de diciembre de 2013. Al acto compareció la parte demandante, no la demandada legalmente citada, proponiendo la parte actora la prueba documental que fue admitida, y acordándose de oficio el interrogatorio del actor. A continuación se señaló el día 2 de abril de 2014 para la celebración del juicio.

**CUARTO.-** El mencionado día comparecieron las partes. Practicadas a continuación las formularon sus conclusiones en los términos que consta en el soporte audiovisual de la vista.

**QUINTO.-** Que en la sustanciación del presente juicio se han observado las prescripciones legales y demás de pertinente aplicación al supuesto de autos.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** La parte demandante ejercita en el presente procedimiento la acción de nulidad de condiciones generales de la contratación por vulneración de la normativa protectora de

consumidores y usuarios de las cláusulas del contrato de préstamo hipotecario firmado con la demandada en lo relativo a la cláusula suelo (cláusula 3 bis2)), la relativa los gastos a cargo del prestatario (cláusula 5ª), la del interés de demora (cláusula 6ª), la del vencimiento anticipado del préstamo (cláusula 6ªBIS), la relativa a la limitación del arrendamiento de la vivienda hipotecada durante la duración del contrato (cláusula 9ª), la relativa al tratamiento de los datos de carácter personal, debiendo como consecuencia de la nulidad declarada devolver las cantidades que en exceso se hayan abonado (arts. 1300 y ss. Cc, arts. 80 y ss. TRLGDCU).

La parte demandada se opone alegando primeramente que no se trata de condiciones generales de la contratación sino que las cláusulas del contrato fueron individualmente pactadas, siendo proporcionales con las circunstancias de las partes y el tráfico jurídico en este tipo de contratos, solicitando de manera subsidiaria para el caso en el que se estime la nulidad que no sea con carácter retroactivo respecto a las cantidades abonadas.

**SEGUNDO.-** En materia de contratos el art. 1261 Cc establece los requisitos generales de validez: consentimiento objeto y causa, elementos cuya falta determina la inexistencia del contrato (art. 1300 Cc y ss., SSTS 5 de marzo de 1987, 14 de marzo de 1983).

El art. 1262 Cc establece que el consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato, siendo nulo cuando se ha prestado por error, violencia, intimidación o dolo (art. 1265 Cc), debiendo probar la existencia de estos vicios quien lo alega (art. 217 LEC, SSTS 30 de mayo de 1995, 13 de diciembre de 1992).

En cuanto a la forma, se sigue en nuestro ordenamiento el principio espiritualista de libertad de forma, salvo que la ley establezca otra cosa (arts. 1278 y concordantes del Cc).

El art. 1258 Cc establece que *los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de o expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.* El art. 1281 Cc establece que *si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquellas. Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar (art. 1283 Cc).*

En esta materia la jurisprudencia entiende que con arreglo al art. 1258 Cc el contrato queda perfeccionado por el consentimiento y obliga a todas las consecuencias que con arreglo a su naturaleza sean conformes a la buena fe, uso y a la ley (SAP Murcia 35/99 de 4 de febrero) El art. 1258 Cc, dice el Tribunal Supremo obliga a las consecuencias lógicas del pacto libre, aunque con la extensión de la responsabilidad contractual al texto literal y derivaciones de buena fe, uso y ley (STS 1 de octubre de 1.991), de modo que el art. 1258 debe interpretarse con el art. 1283 Cc según lo cual en el contrato n pueden comprenderse cosas distintas en casos diferentes para aquellos otros en los que las partes se propusieren contratar (SSTS 23 de noviembre de 1.988, 210/96 de 21 de marzo). En la interpretación de la voluntad de las partes las normas subsidiarias del Código Civil sólo entran en juego cuando los términos del contrato no sean claros (SSTS 2 de noviembre de 1983, 22 de junio de 1984).

El art. 1 de la LCGC 7/1998 establece como ámbito de la misma *“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.*

*2. El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una o varias cláusulas aisladas se hayan negociado individualmente no excluirá la aplicación de esta Ley al resto del contrato si la apreciación global lleva a la conclusión de que se trata de un contrato de adhesión". El art. 7 de la mencionada ley establece que "No quedarán incorporadas al contrato las siguientes condiciones generales:*

*a) Las que el adherente no haya tenido oportunidad real de conocer de manera completa al tiempo de la celebración del contrato o cuando no hayan sido firmadas, cuando sea necesario, en los términos resultantes del artículo 5.*

*b) Las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles, salvo, en cuanto a estas últimas, que hubieren sido expresamente aceptadas por escrito por el adherente y se ajusten a la normativa específica que discipline en su ámbito la necesaria transparencia de las cláusulas contenidas en el contrato.", sancionando el art. 8 con nulidad "las condiciones generales que contradigan en perjuicio del adherente lo dispuesto en esta Ley o en cualquier otra norma imperativa o prohibitiva, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención.*

*2. En particular, serán nulas las condiciones generales que sean abusivas, cuando el contrato se haya celebrado con un consumidor, entendiendo por tales en todo caso las definidas en el artículo 10 bis y disposición adicional primera de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios."*

Por su parte la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios , aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, reformado por la Ley 3/2014 establece en el

art. 82 : “. Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquéllas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.

2. El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una cláusula aislada se hayan negociado individualmente no excluirá la aplicación de las normas sobre cláusulas abusivas al resto del contrato.

El empresario que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente, asumirá la carga de la prueba.

3. El carácter abusivo de una cláusula se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios objeto del contrato y 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.

4. No obstante lo previsto en los apartados precedentes, en todo caso son abusivas las cláusulas que, conforme a lo dispuesto en los artículos 85 a 90, ambos inclusive:

- a) vinculen el contrato a la voluntad del empresario,
- b) limiten los derechos del consumidor y usuario,
- c) determinen la falta de reciprocidad en el contrato,
- d) impongan al consumidor y usuario garantías desproporcionadas o le impongan indebidamente la carga de la prueba,
- e) resulten desproporcionadas en relación con el perfeccionamiento y ejecución del contrato, o
- f) contravengan las reglas sobre competencia y derecho aplicable.”

El art. 83 sanciona con la nulidad “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.”. Considerando el art. 85 en todo caso que “Las cláusulas que vinculen cualquier aspecto del contrato a la voluntad del empresario serán abusivas y, en todo caso, las siguientes:*

- 1. Las cláusulas que reserven al empresario que contrata con el consumidor y usuario un plazo excesivamente largo o insuficientemente determinado para aceptar o rechazar una oferta contractual o satisfacer la prestación debida.*
- 2. Las cláusulas que prevean la prórroga automática de un contrato de duración determinada si el consumidor y usuario no se manifiesta en contra, fijando una fecha límite que no permita de manera efectiva al consumidor y usuario manifestar su voluntad de no prorrogarlo.*
- 3. Las cláusulas que reserven a favor del empresario facultades de interpretación o modificación unilateral del contrato, salvo, en este último caso, que concurran motivos válidos especificados en el contrato.*

*En los contratos referidos a servicios financieros lo establecido en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de las cláusulas por las que el empresario se reserve la facultad de modificar sin previo aviso el tipo de interés adeudado por el consumidor o al consumidor, así como el importe de otros gastos relacionados con los servicios financieros, cuando aquéllos se encuentren adaptados a un índice, siempre que se trate de índices legales y se describa el modo de variación del tipo, o en otros casos de razón válida, a condición de que el empresario esté obligado a informar de ello en el más breve plazo a los otros*

*contratantes y éstos puedan resolver inmediatamente el contrato sin penalización alguna.*

*Igualmente podrán modificarse unilateralmente las condiciones de un contrato de servicios financieros de duración indeterminada por los motivos válidos expresados en él, siempre que el empresario esté obligado a informar al consumidor y usuario con antelación razonable y éste tenga la facultad de resolver el contrato, o, en su caso, rescindir unilateralmente, sin previo aviso en el supuesto de razón válida, a condición de que el empresario informe de ello inmediatamente a los demás contratantes.*

- *4. Las cláusulas que autoricen al empresario a resolver anticipadamente un contrato de duración determinada, si al consumidor y usuario no se le reconoce la misma facultad, o las que le faculten a resolver los contratos de duración indefinida en un plazo desproporcionadamente breve o sin previa notificación con antelación razonable.*

*Lo previsto en este párrafo no afecta a las cláusulas en las que se prevea la resolución del contrato por incumplimiento o por motivos graves, ajenos a la voluntad de las partes, que alteren las circunstancias que motivaron la celebración del contrato.*

- *5. Las cláusulas que determinen la vinculación incondicionada del consumidor y usuario al contrato aún cuando el empresario no hubiera cumplido con sus obligaciones.*
- *6. Las cláusulas que supongan la imposición de una indemnización desproporcionadamente alta, al consumidor y usuario que no cumpla sus obligaciones.*
- *7. Las cláusulas que supongan la supeditación a una condición cuya realización dependa únicamente de la voluntad del empresario para el cumplimiento de las*



*prestaciones, cuando al consumidor y usuario se le haya exigido un compromiso firme.*

- *8. Las cláusulas que supongan la consignación de fechas de entrega meramente indicativas condicionadas a la voluntad del empresario.*
- *9. Las cláusulas que determinen la exclusión o limitación de la obligación del empresario de respetar los acuerdos o compromisos adquiridos por sus mandatarios o representantes o supeditar sus compromisos al cumplimiento de determinadas formalidades.*
- *10. Las cláusulas que prevean la estipulación del precio en el momento de la entrega del bien o servicio o las que otorguen al empresario la facultad de aumentar el precio final sobre el convenido, sin que en ambos casos existan razones objetivas y sin reconocer al consumidor y usuario el derecho a resolver el contrato si el precio final resulta muy superior al inicialmente estipulado.*

*Lo establecido en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de la adaptación de precios a un índice, siempre que tales índices sean legales y que en el contrato se describa explícitamente el modo de variación del precio.*

- *11. Las cláusulas que supongan la concesión al empresario del derecho a determinar si el bien o servicio se ajusta a lo estipulado en el contrato”.*

Por su parte el art. 86 sanciona como abusivas “*En cualquier caso serán abusivas las cláusulas que limiten o priven al consumidor y usuario de los derechos reconocidos por normas dispositivas o imperativas y, en particular, aquellas estipulaciones que prevean:*

- *1. La exclusión o limitación de forma inadecuada de los derechos legales del consumidor y usuario por incumplimiento total o parcial o cumplimiento defectuoso del empresario.*

*En particular las cláusulas que modifiquen, en perjuicio del consumidor y usuario, las normas legales sobre conformidad con el contrato de los bienes o servicios puestos a su disposición o limiten el derecho del consumidor y usuario a la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados por dicha falta de conformidad.*

- *2. La exclusión o limitación de la responsabilidad del empresario en el cumplimiento del contrato, por los daños o por la muerte o por las lesiones causadas al consumidor y usuario por una acción u omisión de aquél.*
- *3. La liberación de responsabilidad del empresario por cesión del contrato a tercero, sin consentimiento del deudor, si puede engendrar merma de las garantías de éste.*
- *4. La privación o restricción al consumidor y usuario de las facultades de compensación de créditos, retención o consignación.*
- *5. La limitación o exclusión de la facultad del consumidor y usuario de resolver el contrato por incumplimiento del empresario.*
- *6. La imposición de renunciaciones a la entrega de documento acreditativo de la operación.*
- *7. La imposición de cualquier otra renuncia o limitación de los derechos del consumidor y usuario.”*

**TERCERO.-** Lo primero que discute la parte demandada es el carácter de condición general de la contratación. En este sentido, además de la normativa indicada en el fundamento jurídico anterior, debemos mencionar la Sentencia del Tribunal Supremo 241/2013 de 9 de mayo sobre estas cuestiones, donde indica “*La exégesis de la norma ha llevado a la doctrina a concluir que constituyen requisitos para que se trate de condiciones generales de la contratación los siguientes:*

a) *Contractualidad: se trata de "cláusulas contractuales" y su inserción en el contrato no deriva del acatamiento de una norma imperativa que imponga su inclusión.*

b) *Predisposición: la cláusula ha de estar prerredactada, siendo irrelevante que lo haya sido por el propio empresario o por terceros, siendo su característica no ser fruto del consenso alcanzado después de una fase de tratos previos. En particular en el caso de los contratos de adhesión.*

c) *Imposición: su incorporación al contrato debe ser impuesta por una de las partes -aunque la norma no lo exige de forma expresa, dada su vocación de generalidad, debe ser impuesta por un empresario-, de tal forma que el bien o servicio sobre el que versa el contrato nada más puede obtenerse mediante el acatamiento a la inclusión en el mismo de la cláusula.*

d) *Generalidad: las cláusulas deben estar incorporadas a una pluralidad de contratos o estar destinadas a tal fin ya que, como afirma la doctrina, se trata de modelos de declaraciones negociales que tienen la finalidad de disciplinar uniformemente los contratos que van a realizarse.*

*138. De otro lado, para que una cláusula contractual sea calificada como condición general de contratación resulta irrelevante:*

a) *La autoría material, la apariencia externa, su extensión y cualesquiera otras circunstancias; y*

b) *Que el adherente sea un profesional o un consumidor -la Exposición de Motivos LCGC indica en el preámbulo que "la Ley pretende proteger los legítimos intereses de los consumidores y usuarios, pero también de cualquiera que contrate con una persona que utilice condiciones generales en su actividad contractual", y que "[l]as condiciones generales de la contratación se pueden dar tanto en las relaciones de profesionales entre sí como de éstos con los consumidores".*

En el caso que nos ocupa, el contrato de hipoteca existente entre las partes se aporta como documento nº2 de la demanda, y en el interrogatorio del demandante explica que el mismo no acudió a ninguna reunión con la demandada para tratar las condiciones de la su hipoteca, sino que fue la inmobiliaria "Fincas Corral" que le vendió la vivienda, quien le preguntó cuanto quería de cuota hipotecaria y le dijo día que fue al Notario a firmar, donde no entendió nada , y sólo se les dijo que en caso de no pagar se ejecutarían los avales. Afirma el demandante que trabaja en los servicios de limpieza y tiene el bachiller, y desde luego no entiende las cláusulas que conforman el contrato de préstamo hipotecario del que tiene copia.

Por lo tanto, visto lo anterior, y teniendo en cuenta tanto la normativa de LCGC y la interpretación que de la misma hace la jurisprudencia del Tribunal Supremo, las cláusulas del préstamo hipotecario firmado por las partes tienen la naturaleza de condiciones generales de la contratación en cuanto han sido impuestas por el banco demandado en el contrato sin que el demandante pudiera negociar ni alterar su contenido en ningún extremo y que se ha impuesto con carácter general para este tipo de contratos.

**CUARTO.-** Entremos en cada una de las cláusulas cuya nulidad se pretende:

A) CLASULA 3 BIS 2 límites a la variación del tipo de interés, la cláusula suelo, que dice " *el tipo de interés aplicable en cada momento, independientemente del que resulte conforme a la revisión efectuada, en ningún caso será inferior al 3% nominal actual*":

En el caso que nos ocupa se ha explicado por la parte actora en el interrogatorio que no acudió al banco demandado a negociar ninguna de las condiciones de la hipoteca, que directamente fue al Notario donde firmó encargándose de las gestiones con el

mismo la inmobiliaria que le vendió la vivienda que tan sólo le preguntaron la cuota que quería abonar, no siendo consciente de la cláusula suelo hasta que empezó a bajar el euribor y su cuota de hipoteca no se veía afectada. Es decir, que la cláusula supone que se limita en perjuicio del consumidor demandante las consecuencias de la bajada de su cuota hipotecaria por bajada del euribor, sin que, por otro lado, se contengan en la hipoteca una cláusula que limite los perjuicios que para el consumidor demandante pudieran derivarse de la subida excesiva del euribor, es decir, sólo se introdujo la cláusula en perjuicio de demandante y en beneficio del banco que se aseguraba no verse perjudicado por la excesiva bajada del euribor, así como tampoco ponía límites a una eventual subida del mismo.

En esta línea, la STS 241/2013 indica "*cabe concluir que:*

*a) La prestación del consentimiento a una cláusula predispuesta debe calificarse como impuesta por el empresario cuando el consumidor no puede influir en su supresión o en su contenido, de tal forma que o se adhiere y consiente contratar con dicha cláusula o debe renunciar a contratar.*

*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.*

*c) 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.*

*d) La carga de la prueba de que una cláusula prerredactada no está destinada a ser incluida en pluralidad de ofertas de contrato dirigidos por un empresario o profesional a los consumidores, recae sobre el empresario." (...) añadiendo respecto a la cláusula suelo del contrato analizado "las cláusulas analizadas, no son transparentes ya que:*

- 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."*

Las valoraciones anteriores son plenamente aplicables al supuesto examinado donde ni se han respetado los derechos mínimos exigidos por el TRLGCU en la contratación con los consumidores y usuarios en sus arts. 80 y ss., como tampoco las recomendaciones del Informe del Banco de España publicado en el BOCG, Senado, nº457 de 7 de mayo de 2010 sobre determinadas cláusulas presentes en los préstamos hipotecarios, ni las contenidas en el IC2000, Informe de la Comisión de 27 de abril de 2000 sobre la aplicación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo de 5 de abril de 1993 sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, por lo que debe estimarse la pretensión de nulidad de dicha cláusula, debiendo procederse al cese del uso de la misma.

B)CLÁUSULA 5ª gastos a cargo del prestatario: se enumeran en este apartado y se impugnan los gastos que se recogen que van desde los gastos de tasación y comprobación registral del inmueble que se hipoteca, los aranceles notariales y registrales que deriven de la escritura de hipoteca y las que

deriven de la misma así como su cancelación, y gastos de tramitación de escrituras ante el Registro, y tasas que graven el bien. Estos gastos enumerados en las letras a), b), c) y d) de la cláusula 5ª no se discuten por la parte demandante que centra la impugnación en los contenidos en las letras e), f) referentes a las costas, tasas del procedimiento judicial o extrajudicial seguido para el cobro de la deuda, honorarios del letrado y procurador de la Caja, así como los gastos de impuestos y registrales en el caso que deba pagar la Caja al ejecutar la hipoteca.

Esta cláusula como el resto de las cláusulas, no se negoció con el demandante, ni se le informó, siendo plenamente aplicable las argumentaciones de la STS 241/2013 mencionadas, así como los derechos exigidos por el TRLGCU en la contratación con los consumidores y usuarios en sus arts. 80 y ss., las recomendaciones del Informe del Banco de España publicado en el BOCG, Senado, nº457 de 7 de mayo de 2010 sobre determinadas cláusulas presentes en los préstamos hipotecarios, ni las contenidas en el IC2000, Informe de la Comisión de 27 de abril de 2000 sobre la aplicación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo de 5 de abril de 1993 sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, siendo cláusulas por tanto que se han establecido por la demandada vulnerando dicha normativa y por tanto abusivas y desproporcionadas, por lo que procede estimar la nulidad de las mismas.

C)CLÁUSULA 6ª intereses de demora del 19 %: en este punto la cláusula ha sido impuesta por la demandada y no negociada con el demandante, es decir, es una condición general de la contratación, y el carácter abusivo ya la Juzgado de lo Mercantil núm. 3 de Barcelona

Sentencia de 2 mayo 2013 dice *"La Sentencia TJUE de 14 de marzo de 2013 (TJCE 2013, 89) en el apartado 74 fija el marco de apreciación del carácter abusivo de los intereses de demora :"* En segundo lugar, en cuanto a la cláusula relativa a la fijación de

*los intereses de demora, procede recordar que, a la luz del número 1, letra e), del anexo de la Directiva, en relación con lo dispuesto en los artículos 3, apartado 1, y 4, apartado 1, de la misma, el juez remitente deberá comprobar en particular, como señaló la Abogado General en los puntos 85 a 87 de sus conclusiones, por un lado, las normas nacionales aplicables entre las partes en el supuesto de que no se hubiera estipulado ningún acuerdo en el contrato controvertido o en diferentes contratos de ese tipo celebrados con los consumidores y, por otro lado, el tipo de interés de demora fijado con respecto al tipo de interés legal, con el fin de verificar que es adecuado para garantizar la realización de los objetivos que éste persigue en el Estado miembro de que se trate y que no va más allá de lo necesario para alcanzarlos" .*

*En el debate legislativo y judicial abierto tras la publicación de la STJUE de 14 de marzo de 2013 (TJCE 2013, 89) se ha considerado que un interés de demora superior a 2 ó 3 veces el interés legal del dinero debería considerarse abusivo por lo que el interés de demora pactado - un 18'75% - debe considerarse abusivo:" . En esta línea debemos tener en cuenta los Intereses de demora abusivos conforme a los criterios sentados por la Audiencia Provincial de Madrid en la Jornada de Unificación de Criterios de las Secciones Civiles celebrada con fecha 27 de septiembre de 2013:*

*“Con independencia de lo que establecen los artículos 114 de la Ley Hipotecaria y 20, apartado cuatro, de la Ley de Crédito al Consumo, se considera abusivo en los **contratos con consumidores** los intereses de demora **que excedan en más de tres veces el interés legal del dinero**, sin perjuicio de atender a la naturaleza de los bienes o servicios objeto del contrato y considerado todas las circunstancias concurrentes en el momento*



de su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato o de otro del que este dependa”.

Tabla

Año	Interés legal del dinero	Interés de demora abusivo
Año 2006	4,00 %	+ 12 %
Año 2007	5,00 %	+15 %
Año 2008	5,50 %	+ 16,5 %
Año 2009	<b>5,50 % hasta 31 de marzo; desde 1 abril 2009 será el 4%</b>	+ 16,5 %  + 12 %
Año 2010	4,00 %	+ 12 %
Año 2011	4,00 %	+ 12 %
Año 2012	4,00 %	+ 12 %
Año 2013	4,00 %	+ 12 %

La Resolución de 18 de enero de 2005, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, por la que se hace público el tipo legal de interés de demora para el primer semestre natural del año 2005, (BOE 17 de enero de 2005) fija “ A efectos de lo previsto en el artículo 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en cumplimiento de la obligación de publicar semestralmente en el Boletín Oficial del Estado el tipo legal de interés de demora, esta Dirección General del Tesoro y Política Financiera hace público: 1. En la última operación principal de financiación del Banco Central Europeo en el segundo semestre de 2004, efectuada mediante subasta a tipo variable que ha tenido lugar el 30 de diciembre de 2004, el tipo de interés marginal resultante ha sido el 2,09 por 100. 2. En consecuencia a

*efectos de lo previsto en el artículo 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, el tipo legal de interés de demora a aplicar durante el primer semestre natural de 2005 es el 9,09 por 100.» "*

Visto todo lo anterior, teniendo en cuenta que la firma de la hipoteca entre las partes se realizó en 2005, año para el cual era también el 4%, como en 2006, el interés de demora abusivo es cuando supera el 12 %, como en el caso que asciende al 19%, debiendo por tanto estimarse íntegramente la impugnación de esta cláusula y dejarse sin efecto dicha cláusula en cuanto exceden los intereses moratorios en cuanto del 12%.

#### D)CLÁUSULA 6ªBIS vencimiento anticipado del préstamo:

En este caso se impugnan las cláusulas contenidas en la 6 BIS, en las letras a) (vencimiento por impago de una cuota), e) (por realizar cualquier acto dispositivo o de administración del cual pudiese ver disminuida la posibilidad de ejecución de la garantía o se disminuyese el valor del inmueble, o si se alterase destino o se impagasen gastos o cantidades de la comunidad o seguros), g) (cuando por cualquier causa el inmueble desmereciese en un 20% su valor de tasación) y j) (por embargo de bienes al deudor o fiadores o por inicio de un procedimiento judicial contra ellos).

En este sentido el Juzgado de lo Mercantil núm. 3 de Barcelona Sentencia de 2 mayo 2013 indica "La Sentencia TJUE de 14 de marzo de 2013 (TJCE 2013, 89) establece respecto de la cláusula de vencimiento anticipado en el apartado 73 que "En particular, por lo que respecta, en primer lugar, a la cláusula relativa al vencimiento anticipado en los contratos de larga duración por incumplimientos del deudor en un período limitado, corresponde al juez remitente comprobar especialmente, como señaló la Abogado General en los puntos 77 y 78 de sus conclusiones, si la facultad del profesional de dar por vencida anticipadamente la totalidad del préstamo depende de que el

*consumidor haya incumplido 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 el incumplimiento tiene carácter suficientemente grave con respecto a la duración y a la cuantía del préstamo, si dicha facultad constituye una excepción con respecto a las normas aplicables en la materia 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" .*

*Sin duda es grave que el deudor haya dejado de pagar 4 cuotas aunque dicho incumplimiento pudiera ser previsible conforme a los datos de los que disponía la entidad financiera respecto del patrimonio e ingresos del Sr. Jose Manuel incluso en el supuesto de que mantuviera su puesto de trabajo en las condiciones económicas referidas en la nómina - debía aplicar más del 70% de sus únicos ingresos fijos reconocidos al pago del préstamo -. Pero la cuestión es la de determinar si el incumplimiento era suficientemente grave, y lo cierto es que resulta muy complicado entender que con la cantidad solicitada como préstamo y el plazo pactado incumplimientos como los advertidos no debían ser considerados suficientemente graves cuando además eran previsibles.*

*En el debate legislativo actual se establecerá previsiblemente un lapso temporal - tres cuotas -, aunque lo cierto es que apenas un año después de la interposición de la presente demanda el gobierno, por medio del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo (RCL 2012, 315), de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, establecía moratorias en cuanto al inicio de la ejecución que, de haber estado en vigor en el momento de la subasta o del lanzamiento hubieran permitido al Sr. Jose Manuel acogerse a medidas excepcionales asumidas por*

*las entidades financieras que hubieran aceptado el código de buenas prácticas propuesto por el gobierno.*

*Ni la previsible regulación del vencimiento anticipado en la Ley de Enjuiciamiento Civil (RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892), ni el código de buenas prácticas se pretenden aplicar con carácter retroactivo; pero lo cierto es que dichos textos normativos permiten fijar las pautas interpretativas de lo que debe ser un incumplimiento grave en un contexto económico y social como el presentado por el Sr. Jose Manuel . En otros países las circunstancias que justifican el vencimiento anticipado de contratos de larga duración establecen porcentajes de incumplimiento por parte del deudor muy superiores a los que previsiblemente regule la LEC en un futuro inmediato.*

*En todo caso la cláusula de vencimiento anticipado pactada que permitía la resolución con un solo incumplimiento, por previsible que fuera, debe ser reputada como abusiva dado que no se vinculaba a parámetros cuantitativa o temporalmente graves.”.*

Pues bien, en el caso que nos ocupa es exactamente igual al expuesto, se acuerda el vencimiento anticipado por el solo impago de una cuota de un contrato de préstamo hipotecario con una duración de 30 años, es decir, es decir, por el impago de una mensualidad de las 360 del contrato, se puede por el demandado, según la cláusula indicado, dar por vencido el contrato, algo que no guarda proporcionalidad dado que no puede considerarse que un impago de los 360 de tiene el contrato sea un incumplimiento esencial del contrato por parte del prestatario que frustre la finalidad del contrato, por lo que debe entenderse como cláusula desproporcionada y abusiva y por tanto nula.

Las otras causas que pueden dar lugar a vencimiento anticipado ni siquiera tienen que ver con la esencia del contrato, ya que se refieren a daños en la vivienda causados p.e. por un incendio que disminuyan su valor, embargos por deudas, procedimientos judiciales...etc, causas que por no estar vinculadas a la esencia del

contrato, naturaleza y obligaciones de las partes no pueden hacerse depender de ellas la vigencia del contrato firmado por las partes, siendo evidente el carácter abusivo y desproporcional de las mismas y debiendo determinarse su nulidad.

E)CLAUSULA 9ª obligación de la parte hipotecante y de cualquier dueño o usufructuario futuro de la finca que no prodrá arrendarla en tanto subsista la hipoteca por cantidad inferior a la necesaria para que la renta anual capitalizada al seis por ciento, cubra la responsabilidad total asegurada: en este caso, la cláusula supone una limitación expresa del derecho de propiedad del prestatario, limitación de su derecho de uso y disfrute de eses derecho sobre la vivienda, derecho constitucionalmente reconocido que exige que cualquier limitación sea expresamente pactada y establecida, y ha quedado acreditado en el caso con la documental y con el interrogatorio que el préstamo hipotecario firmado por las partes ni se informó al demandante de esta cláusula, ni si quiera tampoco en el Notario, dado que así no lo ha acreditado el demandado a quien incumbía dicha carga probatoria, por lo que debe estimarse su impugnación y declararse nula.

F)CLÁUSULA 18ªrelativa al tratamiento de datos personales : se incluye una cláusula genérica para el tratamiento de los datos de carácter personal del demandante para toda una serie de usos como gestión de la relación contractual y prestación de servicios bancarios, control y valoración automatizada o no de riesgos, impagos e incidencias, elaboración de perfiles de cliente con fines comerciales...etc., que terminan con una cláusula genérica de cierre "e)*para cualesquiera otras finalidades no incompatibles con las anteriores*".

En este sentido la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal en su art. 5 establece "*Los interesados a los que se soliciten datos personales deberán*

*ser previamente informados de modo expreso, preciso e inequívoco:*

- a) De la existencia de un fichero o tratamiento de datos de carácter personal, de la finalidad de la recogida de éstos y de los destinatarios de la información.*
- b) Del carácter obligatorio o facultativo de su respuesta a las preguntas que les sean planteadas.*
- c) De las consecuencias de la obtención de los datos o de la negativa a suministrarlos.*
- d) De la posibilidad de ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición.*
- e) De la identidad y dirección del responsable del tratamiento o, en su caso, de su representante.*

*Cuando el responsable del tratamiento no esté establecido en el territorio de la Unión Europea y utilice en el tratamiento de datos medios situados en territorio español, deberá designar, salvo que tales medios se utilicen con fines de trámite, un representante en España, sin perjuicio de las acciones que pudieran emprenderse contra el propio responsable del tratamiento.*

*2. Cuando se utilicen cuestionarios u otros impresos para la recogida, figurarán en los mismos, en forma claramente legible, las advertencias a que se refiere el apartado anterior."*

*Por otro lado el art. 13 de la citada ley indica "Los ciudadanos tienen derecho a no verse sometidos a una decisión con efectos jurídicos, sobre ellos o que les afecte de manera significativa, que se base únicamente en un tratamiento de datos destinados a evaluar determinados aspectos de su personalidad.*

*2. El afectado podrá impugnar los actos administrativos o decisiones privadas que impliquen una valoración de su comportamiento, cuyo único fundamento sea un tratamiento de datos de carácter personal que ofrezca una definición de sus características o personalidad.*

3. *En este caso, el afectado tendrá derecho a obtener información del responsable del fichero sobre los criterios de valoración y el programa utilizados en el tratamiento que sirvió para adoptar la decisión en que consistió el acto.*

4. *La valoración sobre el comportamiento de los ciudadanos, basada en un tratamiento de datos, únicamente podrá tener valor probatorio a petición del afectado.” Y el art. 29 “Quienes se dediquen a la prestación de servicios de información sobre la solvencia patrimonial y el crédito sólo podrán tratar datos de carácter personal obtenidos de los registros y las fuentes accesibles al público establecidos al efecto o procedentes de informaciones facilitadas por el interesado o con su consentimiento.*

2. *Podrán tratarse también datos de carácter personal, relativos al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias facilitados por el acreedor o por quien actúe por su cuenta o interés. En estos casos se notificará a los interesados respecto de los que hayan registrado datos de carácter personal en ficheros, en el plazo de treinta días desde dicho registro, una referencia de los que hubiesen sido incluidos y se les informará de su derecho a recabar información de la totalidad de ellos, en los términos establecidos por la presente Ley.*

3. *En los supuestos a que se refieren los dos apartados anteriores, cuando el interesado lo solicite, el responsable del tratamiento le comunicará los datos, así como las evaluaciones y apreciaciones que sobre el mismo hayan sido comunicadas durante los últimos seis meses y el nombre y dirección de la persona o entidad a quien se hayan revelado los datos.*

4. *Sólo se podrán registrar y ceder los datos de carácter personal que sean determinantes para enjuiciar la solvencia económica de los interesados y que no se refieran, cuando sean adversos, a más de seis años, siempre que respondan con veracidad a la situación actual de aquéllos.”*

Pues bien, en el contrato de préstamo hipotecario objeto de esta litis se ha establecido la cláusula impugnada en materia de protección de datos sin la información específica que requiere la LO 15/1999, pero además, contra las prohibiciones que la citada ley indica en los artículos transcritos anteriormente, circunstancia que supone una clara y evidente desigualdad y desproporción en la situación del demandante como consumidor frente al banco demandado, desproporción que infringe lo dispuesto en los arts. 80 y ss. TRLGCU y la Directiva 93/13 del Consejo de 5 de abril, por lo que procede declarar su nulidad.

**QUINTO.-** En cuanto a la eventual retroactividad de las cláusulas nulas, la citada STS 241/2013 es clara y terminante negando dichos efectos *"Como regla, nuestro sistema parte de que la ineficacia de los contratos -o de alguna de sus cláusulas, si el contrato subsiste-, exige destruir sus consecuencias y borrar sus huellas como si no hubiesen existido y evitar así que de los mismos se deriven efectos, de acuerdo con la regla clásica quod nullum est nullum effectum producit (lo que es nulo no produce ningún efecto)-. Así lo dispone el artículo 1303 del Código Civil (LEG 1889, 27) , a cuyo tenor "[d]eclarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses, salvo lo que se dispone en los artículos siguientes".*

(...)

*286. También esa regla rige en el caso de la nulidad de cláusulas abusivas, ya que, como afirma la STJUE de 21 de marzo de 2013 (TJCE 2013, 93) , RWE Vertrieb AG, C-92/11 , apartado 58 "[...] según reiterada jurisprudencia, la interpretación que, en el ejercicio de la competencia que le confiere el artículo 267TFUE , hace el Tribunal de Justicia de una norma de Derecho de la Unión aclara y precisa el significado y el alcance de dicha norma, tal*



como debe o habría debido ser entendida y aplicada desde el momento de su entrada en vigor. De ello resulta que la norma así interpretada puede y debe ser aplicada por el juez a relaciones jurídicas nacidas y constituidas antes de la sentencia que resuelva sobre la petición de interpretación, si además se reúnen los requisitos que permiten someter a los órganos jurisdiccionales competentes un litigio relativo a la aplicación de dicha norma (véanse, en particular, las sentencias de 2 de febrero de 1988 (TJCE 1988, 82) , Blaizot y otros, 24/86 , Rec. p. 379, apartado 27; de 10 de enero de 2006 (TJCE 2006, 3) , Skov y Bilka, C-402/03, Rec. p . I-199, apartado 50; de 18 de enero de 2007 (TJCE 2007, 13) , Brzeziński, C-313/05, Rec. p . I-513, apartado 55, y de 7 de julio de 2011 , Nisipeanu, C-263/10 , apartado 32)".

### 2.3. La posibilidad de limitar la retroactividad

287. No obstante la regla general de eficacia retroactiva de las declaraciones de nulidad, sus efectos no pueden ser impermeables a los principios generales del Derecho -entre ellos de forma destacada la seguridad jurídica ( artículo 9.3 CE ( RCL 1978, 2836 ) )-, como lo evidencia el artículo 106 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre ( RCL 1992, 2512 , 2775 y RCL 1993, 246) , de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común pone coto a los efectos absolutos, inevitables y perpetuos de la nulidad y admite limitaciones al disponer que "[I] as facultades de revisión no podrán ser ejercitadas cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes" .

288. Singularmente, cuando se trata de la conservación de los efectos consumados (en este sentido, artículos 114.2 de la Ley 11/1986, de 20 de marzo ( RCL 1986, 939 ) , de Régimen jurídico de Patentes de Invención y Modelos de Utilidad; 54.2 de

la Ley 17/2001, de 7 de diciembre ( RCL 2001, 3001 ) , de Marcas y 68 de la Ley 20/2003, de 7 de julio ( RCL 2003, 1724 ) , de Protección Jurídica del Diseño Industrial).

289. También el Tribunal Constitucional, por exigencias del principio de seguridad jurídica, ha limitado los efectos retroactivos de la declaración de inconstitucionalidad en las SSTC 179/1994 de 16 junio ( RTC 1994, 179 ) , 281/1995 de 23 octubre , 185/1995, de 14 diciembre ( RTC 1995, 185 ) , 22/1996 de 12 febrero ( RTC 1996, 22 ) y 38/2011 de 28 marzo ( RTC 2011, 38 ) .

290. En la misma línea se manifestó la justificación de la enmienda 2 al Proyecto de Ley de Contratos de Crédito al Consumo, presentada por el Grupo Parlamentario Izquierda Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds, y por la presentada por el Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progrés para la adición de una Disposición transitoria nueva con el objetivo de aplicar límites a la variación a la baja del tipo de interés pactado en contratos de préstamo o crédito de garantía hipotecaria, en los que el bien hipotecado sea la vivienda familiar que tengan saldo pendiente de amortización a la entrada en vigor de la Ley, al proponer la ineficacia retroactiva y que "[l]a eliminación, en su caso, de la cláusula abusiva surtirá efectos económicos en la cuota del mes siguiente al de la entrada en vigor de la presente Ley".

291. También esta Sala ha admitido la posibilidad de limitar los efectos de la nulidad ya que "[l]a "restitutio" no opera con un automatismo absoluto, ya que el fundamento de la regla de liquidación de la reglamentación contractual declarada nula y por la que se pretende conseguir que las partes afectadas vuelvan a la situación patrimonial anterior al contrato, no es otro que evitar que una de ellas se enriquezca sin causa a costa de la otra y ésta es una consecuencia que no siempre se deriva de la nulidad" ( STS 118/2012, de 13 marzo (RJ 2012, 4527) , RC 675/2009 ).

292. Finalmente, la propia STJUE de 21 de marzo DE 2013 (TJCE 2013, 93) , RWE Vertrieb, ya citada, apartado 59, dispone que "[...] puede el Tribunal de Justicia, aplicando el principio general de seguridad jurídica inherente al ordenamiento jurídico de la Unión, verse inducido a limitar la posibilidad de que los interesados invoquen una disposición por él interpretada con el fin de cuestionar relaciones jurídicas establecidas de buena fe. Para poder decidir dicha limitación, es necesario que concurren dos criterios esenciales, a saber, la buena fe de los círculos interesados y el riesgo de trastornos graves (véanse, en particular, las sentencias Skov y Bilka, antes citada, apartado 51; Brzeziński, antes citada, apartado 56; de 3 de junio de 2010 (TJCE 2010, 164) , Kalinchev, C-2/09, Rec. p . I-4939, apartado 50, y de 19 de julio de 2012 (TJCE 2012, 220) , Rçdlihs, C-263/11 , Rec. p. I-0000, apartado 59).

#### 2.4. La irretroactividad de la sentencia

293. En el caso enjuiciado, para decidir sobre la retroactividad de la sentencia en el sentido apuntado por el Ministerio Fiscal, es preciso valorar que:

- a) Las cláusulas suelo, en contra de lo pretendido por la demandante, son lícitas.
- b) Su inclusión en los contratos a interés variable responde a razones objetivas -el IBE indica como causas de su utilización el coste del dinero, que está constituido mayoritariamente por recursos minoristas (depósitos a la vista y a plazo), con elevada inelasticidad a la baja a partir de determinado nivel del precio del dinero, y los gastos de estructura necesarios para producir y administrar los préstamos, que son independientes del precio del dinero-.
- c) No se trata de cláusulas inusuales o extravagantes. El IBE indica en el apartado 2 referido a la cobertura de riesgo de tipos de intereses que en España "[...] casi el 97% de los préstamos

concedidos con la vivienda como garantía hipotecaria están formalizados a tipo de interés variable".

d) Su utilización ha sido tolerada largo tiempo por el mercado -su peso, afirma el IBE, ya en los años anteriores a 2004, alcanzaba casi al 30% de la cartera-.

e) La condena a cesar en el uso de las cláusulas y a eliminarlas por abusivas, no se basa en la ilicitud intrínseca de sus efectos - en cuyo caso procedería la nulidad de las cláusulas suelo sin más-, sino en la falta de transparencia.

f) La falta de transparencia no deriva de su oscuridad interna, sino de la insuficiencia de la información en los términos indicados en el apartado 225 de esta sentencia.

g) No consta que las entidades crediticias no hayan observado las exigencias reglamentarias de información impuestas por la OM de 5 de mayo de 1994 (RCL 1994, 1322).

h) La finalidad de la fijación del tope mínimo responde, según consta en el IBE a mantener un rendimiento mínimo de esos activos (de los préstamos hipotecarios) que permita a las entidades resarcirse de los costes de producción y mantenimiento de estas financiaciones.

i) Igualmente según el expresado informe, las cláusulas se calculaban para que no implicasen cambios significativos en las cuotas iniciales a pagar, tenidas en cuenta por los prestatarios en el momento de decidir sus comportamientos económicos.

j) La Ley 2/1994, de 30 de marzo ( RCL 1994, 999 ), sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, permite la sustitución del acreedor.

k) Es notorio que la retroactividad de la sentencia generaría el riesgo de trastornos graves con trascendencia al orden público económico, al extremo que el Ministerio Fiscal, pese a recurrir la sentencia de apelación, se pronuncia en el sentido de que no procede reconocer efectos retroactivos a la decisión de nulidad de las cláusulas controvertidas

#### 2.4. Conclusiones.

294. *Consecuentemente con lo expuesto, procede declarar la irretroactividad de la presente sentencia, de tal forma que la nulidad de las cláusulas no afectará a las situaciones definitivamente decididas por resoluciones judiciales con fuerza de cosa juzgada ni a los pagos ya efectuados en la fecha de publicación de esta sentencia."*

De modo que las cláusulas se tendrán por no puestas desde la fecha de la sentencia.

**SEXTO.-** En cuanto a las costas se estará a lo dispuesto en el art. 394 LEC, siendo impuestas a la parte demandada ante la estimación de la demanda.

#### **FALLO**

QUE DEBO ESTIMAR Y ESTIMO la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales INMACULADA MARCOS LAZCANO en nombre y representación de  
contra BANCO DE CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES SALAMANCA Y SORIA S.A. representado por el Procurador de los Tribunales JOAQUIN TABERNA:

1º) DECLARAR Y DECLARO la NULIDAD por abusivas de las estipulaciones contenidas en la escritura de préstamo hipotecario firmado por las partes el 12 de julio de 2005 contenidas en la Cláusula 3 bis 2), la Cláusula 5ª, la Cláusula 6ª, la Cláusula 6ªBIS, la Cláusula 9ª y la Cláusula 18ª;

2ª) CONDENAR Y CONDENO a la demandada a eliminar dichas cláusulas del contrato suscrito con el actor.

Se condena a la demandada al pago de las costas.

MODO DE IMPUGNACIÓN: Contra esta resolución cabe interponer recurso de apelación en el plazo de veinte días

contados desde el día siguiente a su notificación, presentando escrito ante este Tribunal en el que deberá exponer las alegaciones en que se base la impugnación además de citar la resolución que recurre y los pronunciamientos que impugna.

Así por ésta mi Sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.

EL/LA Magistrado

DEPOSITO PARA RECURRIR: Deberá acreditarse en el momento del anuncio haber consignado en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano abierta en BANCO SANTANDER 3188000004033913, la suma de 50 EUROS con apercibimiento que de no verificarlo no se admitirá a trámite el recurso pretendido; salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente de alguno de los anteriores.



PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, doy fe en Pamplona/Iruña.