



**JDO. 1A.INST.E INSTRUCCION N. 1 DE PALENCIA**

A

PLAZA ABILIO CALDERON N° 4. CIVIL 979167723 979167724 979167725  
Teléfono: Penal 979167722  
Fax: FAX 979742147

N18740

N.I.G.: 34120 41 1 2013 0005064  
**JUICIO VERBAL 0000080 /2013**

Procedimiento origen: /

**Sobre OTROS VERBAL**

DEMANDANTE D/ña. [REDACTED]

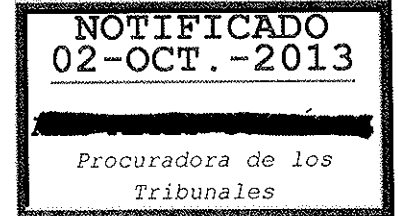
Procurador/a Sr/a. [REDACTED]

Abogado/a Sr/a.

DEMANDADO D/ña. CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA S.A.

Procurador/a Sr/a. [REDACTED]

Abogado/a Sr/a.



**T E S T I M O N I O**

[REDACTED], Secretario/a judicial, del JDO. 1A.INST.E INSTRUCCION N. 1 de PALENCIA, Doy Fe y Testimonio que en los autos de JUICIO VERBAL 0000080 /2013 consta SENTENCIA ESTIMATORIA PARCIAL, que literalmente se pasa a transcribir a continuación:

**SENTENCIA N° 140/13**

**MAGISTRADO JUEZ que la dicta Ilmo. Sr.: D. JESÚS MANUEL GONZÁLEZ VILLAR**

**Lugar y fecha:** En PALENCIA a 25 de septiembre de 2013.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que por Procuradora Sra. [REDACTED] en nombre y representación de D<sup>a</sup> [REDACTED] se interpuso demanda de juicio verbal contra CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA.

**SEGUNDO.-** Que admitida a trámite la misma se acordó citar a las partes a vista, que se desarrolló según consta en acta y soporte documental, quedando los presentes autos pendientes de la resolución que en derecho proceda.

**TERCERO.-** En la tramitación de este procedimiento se han seguido las prescripciones legales.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Que por Procuradora Sra. [REDACTED] en nombre y representación de D<sup>a</sup> [REDACTED] se

interpuso demanda de juicio verbal contra CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA, al amparo de los artículos 3, 80, 81, 82, 83 y 87 del Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias; y el artículo 7.3.2 letra c) de la Orden Ministerial de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios, a fin de que se dicte sentencia por la que: 1.-Declare la nulidad por abusiva de la cláusula que establece un límite mínimo a la variación del tipo de interés en el contrato de préstamo hipotecario de 7 de octubre de 2005 (cláusula tercera bis.1, penúltimo párrafo) y que establece que "sin perjuicio de lo anterior, las partes acuerdan que el tipo de interés aplicable en cada momento, independientemente del que resulte conforme a la revisión efectuada, en ningún caso será inferior al dos coma setenta y cinco por ciento (2,75%) nominal anual", condenando a la demandada a eliminar dicha cláusula del referido contrato; 2.-Condene a la entidad demandada a la devolución de las cantidades que se hubieren cobrado en virtud de la condición declarada nula que ascienden a la cantidad de 1.412,30 euros por importes abonados hasta enero de 2.013 incluido, así como las cantidades que con posterioridad a la demanda se hayan abonado en aplicación de la mencionada cláusula hasta la resolución definitiva del pleito, todas ellas incrementadas en el interés legal desde que efectivamente se cobraron indebidamente hasta la resolución definitiva del pleito; 3.-Todo ello con expresa imposición a la demandada de las costas causadas en esta instancia.

Ello con base en que con fecha 7 de octubre de 2005 D<sup>a</sup> [REDACTED] compró con carácter privativo la finca siguiente: piso [REDACTED] de la casa sita en PALENCIA, [REDACTED] financiando su pago mediante un préstamo hipotecario suscrito con la CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA, ante el notario D. [REDACTED], por importe de 105.000,00 euros con una duración de 25 años, estableciendo un tipo de interés fijo durante el primer año del 2,90%, y variable para el resto del plazo que es el resultado de adicionar un diferencial de cero coma setenta y cinco puntos porcentuales al EURIBOR ANUAL. No obstante lo cual, se introduce la denominada "cláusula suelo" que es del siguiente tenor literal: "Sin perjuicio de lo anterior, las partes acuerdan que, el tipo de interés aplicable en cada momento, independientemente del que resulte conforme a la revisión efectuada, en ningún caso será inferior al dos coma setenta y cinco por ciento (2,75%) nominal". Habiendo abonado la demandante como consecuencia de la aplicación de dicha cláusula hasta enero de 2013 la cantidad de 1.412,30 euros.

Sosteniendo que la cláusula impugnada es una condición general de la contratación que debe declararse nula por abusiva dado

que se trata de una cláusula predispuesta por la demandada, impuesta y no negociada con la actora, contraria a los usos de la buena fe y que ocasiona un desequilibrio entre las prestaciones de las partes en perjuicio del consumidor, puesto que no va acompañada de ninguna previsión semejante que vincule a la entidad bancaria y que garantice el principio de reciprocidad o de semejanza de límites.

A dicha pretensión se opone la parte demandada que alega que dicho préstamo se formalizó en escritura intervenida por Notario, garantizándose el derecho de la hoy actora a examinar el proyecto de la misma, siendo aceptada por ésta e indicándose por dicho Notario que se hizo entrega de la oferta vinculante y que existe conformidad con la cláusulas establecidas.

Alegando también que dicha cláusula supera todos los filtros analizados en la reciente STS de 9 de mayo de 2013 en cuanto se trata de una condición de general de la contratación lícita dado que su transparencia permite al consumidor identificarla, no existiendo nada complejo no oculto en su redacción y tampoco hay enmascaramiento de la misma en el contrato. Además la información que se suministró al consumidor resulta completa. Sin que exista falta de reciprocidad pues el Tribunal Supremo no obliga a que exista cláusula techo, y en la fecha de suscripción del contrato -año 2005- no era previsible que el EURIBOR alcanzase mínimos históricos. Habiéndose ofrecido a la actora, por otro lado, la posibilidad de contar con una cobertura frente a la subida del tipo de interés, que no contrató.

Finalmente, apunta la entidad demandada, que de declararse la obligación de restituir las cantidades obtenidas por aplicación de dicha cláusula se podría producir la quiebra del sistema financiero español, y así lo ha indicado también el BANCO DE ESPAÑA.

**SEGUNDO.-** Que establecido en los términos que anteceden el objeto de la presente "litis", y siguiendo la doctrina expuesta por nuestro Tribunal Supremo en su reciente Sentencia nº 241/2013, de 9 de mayo de 2013 **se ha de analizar, con carácter previo al examen del carácter abusivo de la cláusula impugnada que postula la parte actora, si dicha cláusula aisladamente considerada cumple los requisitos de transparencia exigidos por la LCGC para la incorporación a los contratos de dichas condiciones generales, según lo dispuesto en los artículos 5.5 y 7 LCGC: "la redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez"-**, y "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...;** b) **Las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles..."-.**

Pues bien, tal como advierte la entidad demandada, la cláusula hoy impugnada supera este primer examen.

Toda vez que su inclusión en el contrato de autos se efectúa sin ambigüedad ni oscuridad alguna en su tenor literal; antes bien, aparece destacada en negrita en el condicionado del préstamo que nos ocupa, que indica textualmente: **"...las partes acuerdan que, el tipo de interés aplicable en cada momento, independientemente del que resulte conforme a la revisión efectuada, en ningún caso será inferior al dos coma setenta y cinco por ciento (2,75%) nominal anual"**.

Haciéndose constar al epígrafe cuarto de la exposición que precede a las cláusulas financieras de la escritura pública del préstamo hipotecario otorgada ante el Notario Sr. GARCÍA BERTRÁN, al número mil doscientos uno de su protocolo, el siete de octubre de dos mil cinco -cuya copia obra unida a autos-: **"Que concurriendo en el préstamo solicitado las circunstancias establecidas en la Orden de 5 de mayo, sobre transparencia de las condiciones financieras de préstamos hipotecarios, la CAJA DE AHORROS ha efectuado la oferta vinculante del préstamo a que se refiere el artículo 5 de la citada Orden y han comunicado a Doña [REDACTED], su derecho a examinar el proyecto de esta escritura, estando conformes con todas sus cláusulas tanto las que contienen condiciones particulares como generales..."**.

**TERCERO.-**Que debe advertirse, no obstante, y en los términos expuestos en la Sentencia "ut supra" meritada, 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"**.

Esto es, el examen del juzgador no ha de circunscribirse a la transparencia de la cláusula aisladamente considerada a efectos de su incorporación al contrato analizado, según se ha verificado en el fundamento jurídico precedente, sino que ha de extenderse también a verificar si el contexto en el que se enmarca dicha cláusula permite al consumidor conocer su trascendencia en el desarrollo del contrato suscrito por el mismo.

Pues bien, en el caso que nos ocupa y siguiendo como parámetros de análisis los recogidos por nuestro Tribunal Supremo en la indicada sentencia, se constata que la "cláusula suelo" aparece correctamente ubicada entre las otras "cláusulas financieras" del contrato, dentro de las relativas a los "intereses" estipulados en el mismo, y no entre una abrumadora cantidad de datos que la enmascare o diluya o distraiga la atención del consumidor hacia la misma.

No obstante lo cuál no se constata la existencia de simulación alguna de **"escenarios diversos relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar"**, en los términos exigidos por el Alto Tribunal, ni se acredita tampoco la **"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"**, igualmente requerida por el Tribunal



Supremo. Resultando insuficiente para colegir la concurrencia de dicha información la documental aportada por la entidad demandada en la vista precedente: "informe propuesta" sobre el préstamo que nos ocupa, comentarios del gestor a la operación, y "Cuadro: Constante de capital e Intereses".

En este sentido, sí se incumple el deber de transparencia legalmente exigido por la "cláusula suelo" hoy impugnada.

**CUARTO.-** Resta analizar si las cláusula examinada, cuando incumple el deber de transparencia como acaece en el caso de autos, **debe ser considerada abusiva por causar desequilibrio en perjuicio del consumidor.**

Debiéndose advertir con carácter previo, atendido lo manifestado por la parte actora en su escrito alegatorio, que como se hace ver por nuestro Tribunal Supremo en la referida STS N° 241/13: "256. Las cláusulas suelo 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.** Es necesario que esté perfectamente informado del comportamiento previsible del índice de referencia cuando menos a corto plazo, de tal forma que cuando el suelo estipulado lo haga previsible, esté informado de que lo estipulado es un préstamo a interés fijo mínimo, en el que las variaciones del tipo de referencia a la baja probablemente no repercutirán o lo harán de forma imperceptible en su beneficio; 257. **No es preciso que exista equilibrio "económico" o equidistancia entre el tipo inicial fijado y los topes señalados como suelo y techo** -máxime cuando el recorrido al alza no tiene límite-; 258. **Más aun, son lícitas incluso las cláusulas suelo que no coexisten con cláusulas techo** y, de hecho, la oferta de cláusulas suelo y techo cuando se hace en un mismo apartado del contrato, constituye un factor de distorsión de la información que se facilita al consumidor, ya que el techo opera aparentemente como contraprestación o factor de equilibrio del suelo".

De lo que se colige que **la sola inexistencia de la denominada "cláusula techo" en el contrato de autos no determina la ilicitud de la cláusula suelo**, por más que tal tesis haya sido sostenida por algunos órganos judiciales en las resoluciones invocadas por la actora en su escrito alegatorio.

Por otro lado, se ha de destacar que -tal como expresa la sentencia meritada- si bien el artículo 3.1 de la Directiva 93/ 13 dispone que "las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas si, pese a las exigencias de la buena fe, causan en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato" y, a su vez, el artículo 82.1 TRLCU establece que **"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"**; ni la normativa comunitaria ni la española contienen especiales precisiones de que qué debe entenderse por desequilibrio importante contrario a la buena fe, "por lo que, atendida la finalidad de las

condiciones generales -su incorporación a pluralidad contratos con consumidores- y de su control abstracto, no es posible limitarla a la esfera subjetiva. **Antes bien, es necesario proyectarla sobre el comportamiento que el consumidor medio puede esperar de quien lealmente compite en el mercado y que las condiciones que impone son aceptables en un mercado libre y abastecido. Máxime tratándose de préstamos hipotecarios en los que es notorio que el consumidor confía en la apariencia de neutralidad de las concretas personas de las que se vale el empresario (personal de la sucursal) para ofertar el producto".**

En este sentido, la "cláusula suelo" referida sí resulta abusiva en cuanto da cobertura exclusivamente a los riesgos que para la entidad crediticia pudieran tener las oscilaciones del EURIBOR a la baja y frustra con ello la legítima expectativa del consumidor de abaratamiento del crédito como consecuencia de la minoración del tipo de interés que aparece pactado como "variable" pero se convierte, por mor de aquélla, en fijo variable exclusivamente al alza; determinando lo que nuestro Tribunal Supremo califica como un **"desequilibrio abstracto en el reparto de riesgos"**.

Procede por ello declarar la nulidad por abusiva de la cláusula que establece un límite mínimo a la variación del tipo de interés en el contrato de préstamo hipotecario de 7 de octubre de 2005 (cláusula tercera bis.1, penúltimo párrafo) y que establece que "sin perjuicio de lo anterior, las partes acuerdan que el tipo de interés aplicable en cada momento, independientemente del que resulte conforme a la revisión efectuada, en ningún caso será inferior al dos coma setenta y cinco por ciento (2,75%) nominal anual", condenando a la demandada a eliminar dicha cláusula del referido contrato; en los términos impetrados por la demandante al suplico del escrito rector de autos.

**QUINTO.**-Debe no obstante absolverse a la entidad demandada del otro pedimento deducido en su contra -relativo a la devolución de las cantidades que se hubieren declarado en virtud de la meritada condición- en cuanto nuestro Tribunal Supremo se pronuncia sobre la posibilidad de limitar los efectos de la nulidad no sólo en la Sentencia "ut supra" indicada, sino también en la STS 118/12, de 13 de marzo -objeto de expresa invocación en aquélla- al determinar que "La "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, RC 675/2009).

Y ello en la medida en que resultan aplicables al caso de autos la mayoría de los razonamientos expuestos por el Alto Tribunal en la mencionada sentencia nº 241/13, para justificar la irretroactividad de la misma: a) Las cláusulas suelo 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 eliminar dicha cláusula suelo del referido contrato por abusiva no se basa en la ilicitud intrínseca de sus efectos sino en la falta de transparencia; f) La falta de transparencia no deriva de su oscuridad interna, sino de la insuficiencia de la información al consumidor; g) No consta que la entidad crediticia no haya observado las exigencias reglamentarias de información impuestas por la OM de 5 de mayo de 1994; 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, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, permite la sustitución del acreedor.

No asumiéndose la última de las razones expuestas en dicha Sentencia, alegada también por la entidad demandada en su contestación en la vista precedente, relativa al riesgo de trastornos graves con trascendencia al orden público económico, pues en nada afectaría a éste la restitución de la concreta cantidad reclamada en estos autos.

**SÉXTO.**- Que dada la parcial estimación de las pretensiones deducidas por la parte actora en estos autos no procede hacer especial pronunciamiento en cuanto a las costas causadas; de conformidad con lo establecido en sede del artículo 394.2 de nuestra Ley ritaria Civil.

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

#### FALLO

ESTIMAR PARCIALMENTE la demanda interpuesta por Procuradora Sra. [REDACTED] en nombre y representación de D<sup>a</sup> [REDACTED] [REDACTED] contra CAJA DE AHORROS DE SALAMANCA Y SORIA, declarando la nulidad por abusiva de la cláusula que establece un límite mínimo a la variación del tipo de interés en el contrato de préstamo hipotecario de 7 de octubre de 2005 (cláusula tercera bis.1, penúltimo párrafo) y que establece que "sin perjuicio de lo anterior, las partes acuerdan que el tipo de interés aplicable en cada momento, independientemente del que resulte conforme a la revisión efectuada, en ningún caso será inferior al dos coma setenta y cinco por ciento (2,75%) nominal anual", condenando a la demandada a eliminar



dicha cláusula del referido contrato; y absolviendo a la entidad demandada de los demás pedimentos deducidos en su contra.

Sin hacer especial pronunciamiento en cuanto a la costas causadas

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** a tenor del artículo 455 LEC la presente resolución es firme.

EL MAGISTRADO

Lo anteriormente transcrito concuerda bien y fielmente con su original al que me remito, extendiéndose el presente en PALENCIA, a veinticinco de Septiembre de dos mil trece.

EL/LA SECRETARIO/A JUDICIAL,