



**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA.N.1
SALAMANCA**

SENTENCIA: 00297/2025

-

PLAZA COLON, S/N, 2ª PLANTA
Teléfono: 923284665, Fax: 923284666
Correo electrónico: instancial.salamanca@justicia.es
Equipo/usuario: JSC
Modelo: N04390 SENTENCIA DE TEXTO LIBRE ART 447 LEC
N.I.G.: 37274 42 1 2024 0005205
JVU JUICIO VERBAL ACCION CONSUM. Y USUARIOS 0000682 /2024
Procedimiento origen: /
Sobre COND.GNRLS.CTRTO.FINAC.GARNT.INMO.PRSTARIO.PER.FIS
DEMANDANTE D/ña. XXXXXXXXXX
Procurador/a Sr/a. LUCIA MARTINEZ LAMELO
Abogado/a Sr/a. JOSE EDUARDO RODRIGUEZ DE BRUJON FERNANDEZ
DEMANDADO D/ña. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Procurador/a Sr/a. RAFAEL CUEVAS CASTAÑO
Abogado/a Sr/a. MANUEL MUÑOZ GARCIA-LIÑAN

Juzgado de Primera Instancia nº 1.
Salamanca.
Juicio Verbal nº 682/2024.

SENTENCIA

Demandante: XXXXXXXXXX
Abogado: D. Eduardo Rodríguez de Brujón y Fernández.
Procurador: D^a. Lucía Martínez Lamelo.
Demandado: XXXXXXXXXX
Abogado: D. Manuel Muñoz García-Liñán.
Procurador: D. Rafael Cuevas Castaño.
Juez: D. Jesús María Villoria Pérez.

Objeto del juicio: Nulidad de condiciones generales de la contratación.

Salamanca, a 26 de mayo de 2025.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: El día 24 de abril de 2024, D^a. XXXXXXXXXX interpuso demanda frente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, en reclamación de nulidad de condiciones generales de la

Código Seguro de Verificación E04799402-MI:wVsE-zTis-zWEa-h8WQ-TPuede verificar este documento en <https://www.administraciondejusticia.gob.es>

contratación. Por decreto de 22 de mayo de 2024 se admitió a trámite la demanda y se acordó emplazar a la parte demandada para que contestara a la misma en el plazo de diez días. La parte demandada contestó a la demanda por escrito de fecha 10 de junio de 2024.

SEGUNDO: Por providencia de 20 de junio de 2024 se señaló la vista para el día 21 de mayo de 2025. Al acto de la vista compareció la defensa y representación de las partes. Se propusieron como medios de prueba únicamente la documental, parte de la cual fue admitida y parte inadmitida. Efectuado el trámite de conclusiones, quedaron las actuaciones vistas para dictar sentencia.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO: La parte actora solicita que, en relación a la escritura de subrogación de préstamo hipotecario suscrita con la demandada en fecha 4 de marzo de 2003, se declare el carácter abusivo y falta de transparencia de la cláusula primera 2.3 de límite a la variación del tipo de interés ("cláusula suelo") del 3,18%; que se condene a la entidad demandada a la devolución al demandante de las cantidades indebidamente cobradas en aplicación de la cláusula suelo - a determinar en ejecución de sentencia-, con los intereses legales generados desde cada una de las liquidaciones mensuales efectuadas, así como al abono del interés moratorio de la suma adeudada global incrementada en dos puntos desde la fecha en que deviniera firme la sentencia y hasta su total cumplimiento, así como intereses procesales, regulados en el artículo 576 LEC y que se condene a la entidad demandada a recalcular y rehacer a su costa (incluidos gastos notariales y registrales en su caso), excluyendo la cláusula declarada nula, el Cuadro de Amortización del Préstamo Hipotecario a interés variable concertado, que deberá regirse en lo sucesivo, contabilizando el Capital que debió ser amortizado y, por tanto, el saldo pendiente desde la fecha en que se notifique la sentencia de este Juzgado, con la consecuencia inherente de devolución de cantidades conforme a la jurisprudencia imperante. Solicita también que en relación a esta escritura se declare el carácter abusivo y la falta de transparencia de la cláusula primera 2.8 de intereses de demora 4 puntos sobre el tipo de interés y anatocismo del 316 y 317 del C. de Comercio, con la consecuencia inherente de devolución de cantidades conforme a la jurisprudencia imperante y la cláusula sexta Tratamientos de datos y Séptima Comunicaciones Comerciales. Solicita finalmente que, en relación a la escritura de subrogación de hipoteca y novación modificativa otorgada en fecha de 26 de julio de 2002, ante el notario de Salamanca XXXXXXXXXXXXXXX para el 1274 de su protocolo a favor de

XXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, se declare el carácter abusivo y la falta de transparencia de la cláusula de resolución anticipada incluida en la página 21 de la escritura.

La parte demandada alega carencia sobrevenida de objeto respecto de la cláusula de vencimiento anticipado al haber sido sustituida por el artículo 24 de la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; en segundo lugar alega que el préstamo se encuentra cancelado desde el 4 de julio de 2022 como se puede extraer de la escritura. Añade que la cláusula suelo no se aplica desde febrero de 2016 y sostiene que la cláusula impugnada es comprensible, no ambigua ni oscura. Incide en la licitud de la cláusula suelo-techo. Alega que la parte actora tenía conocimiento de la existencia y contenido de la cláusula controvertida. Alega finalmente la ilicitud de declarar la nulidad de una cláusula que ya no se aplica. No muestra oposición a la declaración de nulidad de la cláusula sexta que contempla un interés de demora de 6 puntos sobre el remuneratorio, alegando que el interés remuneratorio pactado ha de seguirse devengando con normalidad (página 19 de la demanda), si bien en el suplico de la demanda solicita la desestimación íntegra de la misma.

SEGUNDO: En primer lugar tenemos que analizar las consecuencias que conlleva el hecho de que se trate de un préstamo cancelado. No existe discrepancia entre las partes en este punto, y así se desprende también de la página 25 de la escritura de subrogación (documento 2 de la demanda) que establece la amortización del préstamo mediante el pago de 232 cuotas mensuales de vencimientos consecutivos del 4 de abril de 2003 hasta el 4 de julio de 2022.

La jurisprudencia viene estableciendo que la consumación o la extinción del contrato no impide el ejercicio de la acción de nulidad de una cláusula abusiva cuando existe un interés económico o restitutorio en dicha declaración.

La SAP Salamanca 768/2022 de 28 de noviembre de 2022 (recurso 421/2022) realiza al respecto las siguientes consideraciones:

"SEGUNDO.- Sobre la posibilidad de declarar la nulidad de cláusulas de un préstamo cancelado o extinguido.

Sobre referida cuestión se ha pronunciado la STS de Pleno del TS nº 662/2019 de 12 de diciembre de 2019 (Rec. 2017/2017), conforme a la cual " la consumación o la extinción del contrato no impiden el ejercicio de la acción de nulidad de una cláusula abusiva".

Se transcriben en el presente los razonamientos contenidos en el fundamento de derecho quinto de referida sentencia que justifican tal decisión:

" 1.- No existe fundamento legal para afirmar que la consumación de un contrato impide el ejercicio de la acción de nulidad. Es

más, el art. 1301 del Código Civil fija la consumación del contrato como término inicial del plazo para ejercitar la acción de nulidad por error, dolo o falsedad de la causa.

2.- Otro tanto ocurre con la extinción del contrato. Si la acción ejercitada por los recurrentes hubiera ido dirigida exclusivamente a que se declarara la nulidad del contrato o de una cláusula, sin formularse una petición restitutoria, podría cuestionarse que exista un interés legítimo en obtener un pronunciamiento meramente declarativo en un contrato ya extinguido. Pero en el caso objeto del recurso, la finalidad de la demanda interpuesta por los hoy recurrentes fue obtener la restitución de lo indebidamente cobrado por la entidad financiera en la aplicación de la cláusula suelo. La solicitud en la demanda de un pronunciamiento judicial que declarara la nulidad de dicha cláusula ha de entenderse como un antecedente necesario para lograr el pronunciamiento que condena a la restitución de lo indebidamente cobrado en aplicación de la cláusula nula. Los prestatarios tienen un interés legítimo en obtener la restitución de lo que pagaron en aplicación de una cláusula que consideran nula de pleno derecho por ser abusiva.

3.- En los contratos de tracto sucesivo, cuando la consumación del contrato coincide con el agotamiento o extinción del contrato, el término inicial de ejercicio de la acción de nulidad previsto en el art. 1301 del Código Civil para los casos de error, dolo o falsedad de la causa, coincide con el momento de extinción del contrato. Así lo hemos declarado en la sentencia 89/2018, de 19 de febrero .

4.- Esto muestra que la extinción del contrato no es por sí misma un obstáculo para el ejercicio de la acción de nulidad del propio contrato o de alguna de sus cláusulas.

5.- Como recuerda la sentencia de este tribunal 546/2019, de 16 de octubre , la jurisprudencia del Tribunal de Justicia (sentencias de 30 de mayo de 2013, Dirk Frederik Asbeek Brusse, C-488/11 , apartado 44, con cita de resoluciones anteriores ; de 6 de octubre de 2009, Asturcom Telecomunicaciones, C-40/08 , apartado 42; de 21 de diciembre de 2016, Gutiérrez Naranjo, asuntos acumulados C-154/15 , C-307/15 y C-308/15 ; de 26 de enero de 2017, Banco Primus, C- 421/14 ; y auto de 16 de noviembre de 2010, Pohotovost, C-76-10 , apartado 50) afirma que el art. 6.1 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993 , sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (que establece la no vinculación del consumidor a las cláusulas abusivas) debe ser considerado como una norma equivalente a las disposiciones nacionales que en el ordenamiento jurídico interno tienen rango de normas de orden público; consideración que extiende a todas las disposiciones de la Directiva que sean indispensables para la realización del objetivo pretendido por el precepto.

6.- Por tanto, en el presente caso no existen obstáculos al ejercicio de tal acción derivados del transcurso del plazo de ejercicio de la acción o las exigencias de la buena fe".

Teniendo esto en cuenta, entendemos que sí existe la posibilidad de ejercitar esta acción por la parte demandante en relación a las acciones que pueden tener trascendencia económica, como son la cláusula suelo y la cláusula de intereses de demora.

No entendemos, sin embargo, que exista interés legítimo alguno en obtener un pronunciamiento declarativo de nulidad en relación a las otras cláusulas (tratamiento de datos, comunicaciones comerciales y resolución anticipada) cuando se trata de un contrato que ya ha sido extinguido como consecuencia del paso del tiempo por el que se pactó y su declaración de nulidad no aporta interés alguno a la parte demandante.

Pasemos así a analizar la cláusula de intereses de demora y la cláusula suelo.

TERCERO: Se solicita la nulidad de la cláusula referida a los intereses de demora.

Los intereses de demora se fijan en la cláusula 2.8 de la escritura de subrogación (documento 2 de la demanda, páginas 2122) estableciendo un interés de demora calculado añadiendo cuatro puntos al tipo de interés ordinario que resulte de aplicación en tal momento.

Entendemos que procede declarar abusiva esta cláusula de interés de demora. Hemos de tener en cuenta la sentencia del Tribunal Supremo 364/2016 de 3 de junio de 2016 (recurso 2499/2014) que también para los préstamos hipotecarios, considera abusiva la cláusula que fija un interés de demora superior al interés remuneratorio incrementado en dos puntos.

Procede por ello estimar la acción de nulidad en relación a esta cláusula, declarar la nulidad de la misma, acordando restituir la situación de hecho y de derecho en que se encontraría la parte demandante de no haber existido dicha cláusula, condenando a la entidad demandada a abonar a la demandante las cantidades que ésta pagó indebidamente, más los intereses legales de las mismas.

CUARTO: Procede ahora analizar la procedencia de la nulidad de la cláusula suelo.

La STS 595/2020 de 12 de noviembre, realiza las siguientes consideraciones: "Únicamente hemos asimilado falta de transparencia a abusividad en supuestos muy concretos, como las denominadas cláusulas suelo, porque como advertimos en las sentencias 241/2013, de 9 de mayo, 138/2015, de 24 de marzo, 222/2015, de 29 de abril, 334/2017, de 25 de mayo, o 367/2017,

de 8 de junio, tales condiciones generales entrañan un elemento engañoso, cual es que aparentan un interés variable cuando realmente establecen un interés fijo solo variable al alza y «provocan subrepticamente una alteración no del equilibrio objetivo entre precio y prestación, que con carácter general no es controlable por el juez, sino del equilibrio subjetivo de precio y prestación, es decir, tal y como se lo pudo representar el consumidor en atención a las circunstancias concurrentes en la contratación».

En el presente caso la cláusula suelo se introduce (página 19 de la escritura) dentro de la cláusula segunda referida a intereses, en el punto 2.3, justo tras referirse en el punto 2.2 a la regulación de los intereses variables (cuando implica, según lo analizado en el párrafo anterior, un interés fijo solo variable al alza), y justo en medio de la regulación de dicho tipo de interés variable (el punto 2.2 se dedica a la variación del tipo de interés inicial, tratando el tipo de interés de referencia, el diferencial que se pacta, el tipo de interés sustitutivo y las bonificaciones al tipo de interés y el punto 2.4 se refiere a la revisión del interés pactado).

Entendemos por todo ello que procede apreciar la nulidad de la cláusula.

Las consecuencias de ello habrán de ser, según lo solicitado, condenar a la entidad demandada a devolver a la parte demandante las cantidades indebidamente cobradas en aplicación de la cláusula suelo, con los intereses legales generados desde cada una de las liquidaciones mensuales efectuadas. Se entiende también procedente condenar a la entidad demandada a recalcular y rehacer a su costa el cuadro de amortización del préstamo hipotecario excluyendo la cláusula suelo, a fin de que la parte demandante pueda tener conocimiento de las cantidades indebidamente cobradas. No entendemos que proceda deferir el cumplimiento a ejecución de sentencia, ya que se puede efectuar el cumplimiento voluntario por parte de la demandada. Tampoco entendemos que proceda efectuar un pronunciamiento expreso sobre los intereses contemplados legalmente en el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni hacer referencia a gastos notariales o registrales al tratarse, como decimos, de un préstamo cancelado cuyo único interés es la restitución de las cantidades indebidamente cobradas.

QUINTO: Respecto de las costas procesales, entendemos que, aun cuando la estimación de la demanda sea parcial, sí procede establecer condena en costas. A estos efectos la sentencia del Tribunal Supremo nº 816/2023 de 29 de mayo de 2023 (recurso 919/2019), tras considerar que no es nula la cláusula de comisión de apertura y sí mantener la nulidad de la cláusula de gastos (aun cuando con un pequeño cambio en la cuantía de la condena) considera que *"debe mantenerse la condena en costas de la primera*

instancia, pese a la estimación parcial de la demanda, en aplicación de la doctrina contenida en la STJUE de 16 de julio de 2020, asuntos acumulados C-224/19 y C-259/19".

Por todo lo cual

FALLO

Estimo parcialmente la demanda interpuesta por D^a. XXXXXXXXX frente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, y en su virtud:

1.- Se declara, en relación a la escritura de subrogación de préstamo hipotecario suscrita por las partes en fecha 4 de marzo de 2003, la nulidad de la cláusula referida al interés de demora, condenando a la entidad demandada a abonar a la demandante las cantidades que ésta pagó indebidamente, más los intereses legales de las mismas.

2.- Se declara, en relación a la misma escritura, la nulidad de la cláusula 2.3 referida a límite a la variación del tipo de interés aplicable, condenando a la entidad demandada a devolver a la parte demandante las cantidades indebidamente cobradas en aplicación de la cláusula suelo, con los intereses legales generados desde cada una de las liquidaciones mensuales efectuadas, así como a recalcular y rehacer a su costa el cuadro de amortización del préstamo hipotecario excluyendo la cláusula suelo.

3.- Se desestiman el resto de pretensiones de la demanda.

Las costas procesales se imponen a la parte demandada.

Llévese testimonio de esta resolución a los autos principales, dejando el original en el libro.

Contra esta resolución cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial, que deberá interponerse en el término de veinte días ante dicho órgano.

Así por esta sentencia 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 tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.