



JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 6  
C/ Málaga nº2 (Torre 2 - Planta 3ª)  
Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 11 63 20  
Fax.: 928 42 97 20  
Email.: instancia6lpgc@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario  
Nº Procedimiento: 0001093/2020  
NIG: 3501642120200021326  
Materia: Condiciones generales de la  
contratación (Acción de cesación, retractación y  
declarativa)  
Resolución: Sentencia 000634/2021  
IUP: LR2020126428

Intervención:  
Demandante

Interviniente:  
Victoriano

Abogado:  
Juan Jose

Procurador:  
Raquel Padron Guerra

Demandado

Union De Creditos  
Inmobiliarios Sa

## SENTENCIA

En Las Palmas de Gran Canaria, a dieciséis de abril de dos mil veintiuno.

Vistos por mí, Tomás González Marcos, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número Seis de los de Las Palmas de Gran Canaria y su Partido, los presentes autos de **JUICIO ORDINARIO**, con número 1093/20, seguidos a instancia de don **VICTORIANO** representado por la Procuradora de los Tribunales doña Raquel Romero Hernández y bajo la dirección jurídica del Letrado don Juan José , contra la entidad **UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO**, representada por la Procuradora de los Tribunales doña Juana Agustina García Santana y bajo la dirección jurídica de la Letrada doña Elena Valero Galaz, versando los autos sobre acción de nulidad y reclamación de cantidad, y

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por la Procuradora de los Tribunales doña Raquel Romero Hernández, en la representación antes dicha, se presentó demanda de juicio ordinario ajustada a las prescripciones legales que por turno de reparto correspondió a este Juzgado contra la entidad **UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO**, en la que tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó aplicables, terminó solicitando se dictara Sentencia de acuerdo con lo reflejado en el petitum de su demanda.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda, se emplazó a la demandada para que en el término de veinte días se personara y contestara a la demanda, lo que verificó y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes terminó, se allanó parcialmente a la demanda en lo referente a la nulidad de la cláusula relativa a los intereses de demora, interesando la desestimación del resto de pedimentos formulados de contrario.

**TERCERO.-** Convocadas las partes a la correspondiente audiencia previa, ambas comparecieron, afirmándose y ratificándose la demandante en su escrito de demanda y la demandada en su escrito de contestación: ambas partes solicitaron el recibimiento del pleito a prueba, admitiéndose exclusivamente la documental aportada con los escritos iniciales, de tal forma que quedaron los autos vistos para Sentencia sin previa celebración de Juicio a tenor de lo dispuesto en el artículo 429.8 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.



**CUARTO.-** En la sustanciación del presente procedimiento se han observado las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Se interesa por la representación de la parte actora que se declare la nulidad por ser abusivas de determinadas cláusulas contenidas en la escritura pública de préstamo hipotecario otorgada entre las partes en fecha 23 de mayo de 2006, por lo que se refiere a las cláusulas financieras relacionadas con el sistema de amortización del préstamo que la terminología empleada no es clara, no explicándose el demandante las consecuencias de los pactos suscritos en la vida del préstamo. Igualmente se interesa la nulidad de la comisión de apertura, de la relativa al vencimiento anticipado y a los intereses de demora.

Por la parte demandada se alega como motivos de oposición a la pretensión formulada de contrario, sin perjuicio de allanarse parcialmente a la demanda en lo referente a la nulidad de la cláusula relativa a los intereses de demora, la validez del resto de cláusulas, entendiendo que la entidad bancaria ha cumplido con sus obligaciones de información, conociendo los prestatarios la carga tanto jurídica como económica de las estipulaciones objeto de la presente litis.

**SEGUNDO.-** Por lo que a la nulidad referida al sistema de amortización, éste se pacta en la estipulación segunda del contrato (ha sido íntegramente reproducido por la parte actora en su escrito de demanda), y respecto a la misma dice la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de fecha junio de 2018, los cuales hemos de asumir en su integridad que **“El análisis de la cuestión que somete a enjuiciamiento debe partir, previamente, de las consideraciones que la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) y el Tribunal Supremo español han hecho sobre el llamado control de transparencia. Nos remitimos a la STS de 23 de diciembre de 2015, que sintetizando el criterio de sentencias anteriores, considera que: «las cláusulas en los contratos concertados con consumidores que definen el objeto principal del contrato y la adecuación entre precio y retribución, por una parte, y los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, por otra, se redacten de manera clara y comprensible no implica solamente que deban posibilitar el conocimiento real de su contenido mediante la utilización de caracteres tipográficos legibles y una redacción comprensible, objeto del control de inclusión o incorporación (arts. 5.5 y 7.b de la Ley española de Condiciones Generales de la Contratación -en adelante, LCGC). Supone, además, que no pueden utilizarse cláusulas que, pese a que gramaticalmente sean comprensibles y estén redactadas en caracteres legibles, impliquen subrepticamente una alteración del objeto del contrato o del equilibrio económico sobre el precio y la prestación, que pueda pasar inadvertida al adherente medio ».**

12. Este control de transparencia (en realidad doble control de transparencia por cuanto se trata no sólo de observar la transparencia gramatical, sino también su parámetro abstracto de validez) exige en expresión del Tribunal Supremo que «... la información suministrada permita al consumidor percibir que se trata de una cláusula que define el objeto principal del contrato, que incide o puede incidir en el contenido de su obligación de pago y tener un conocimiento real y razonablemente completo de



cómo juega o puede jugar en la economía del contrato» (STS de 9 de mayo de 2013).

Y sigue diciendo que «[El control de transparencia] como parámetro abstracto de validez de la cláusula predispuesta, esto es, fuera del ámbito de interpretación general del Código Civil del 'error propio' o 'error vicio', cuando se proyecta sobre los elementos esenciales del contrato tiene por objeto que el adherente conozca o pueda conocer con sencillez tanto la 'carga económica' que realmente supone para él el contrato celebrado, esto es, la onerosidad o sacrificio patrimonial realizada a cambio de la prestación económica que se quiere obtener, como la 'carga jurídica' del mismo, es decir, la definición clara de su posición jurídica tanto en los presupuestos o elementos típicos que configuran el contrato celebrado, como en la asignación o distribución de los riesgos de la ejecución o desarrollo del mismo » (Sentencias 406/2012, de 18 de junio y 241/2013, de 9 de mayo).

13. Por su parte, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en sentencia de 21 de diciembre de 2016), después de recordar que «el control de transparencia material de las cláusulas relativas al objeto principal del contrato procede del que impone el artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13» (ap. 49), añade: «50 Ahora bien, a este respecto, el Tribunal de Justicia ha declarado que reviste una importancia fundamental para el consumidor disponer, antes de la celebración de un contrato, de información sobre las condiciones contractuales y las consecuencias de dicha celebración. El consumidor decide si desea quedar vinculado por las condiciones redactadas de antemano por el profesional basándose principalmente en esa información (Sentencia de 21 de marzo de 2013, RWE Vertrieb, C-92/11, EU:C:2013:180 apartado 44).

51. Por lo tanto, el examen del carácter abusivo, en el sentido del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13, de una cláusula contractual relativa a la definición del objeto principal del contrato, en caso de que el consumidor no haya dispuesto, antes de la celebración del contrato, de la información necesaria sobre las condiciones contractuales y las consecuencias de dicha celebración, está comprendido dentro del ámbito de aplicación de la Directiva en general y del artículo 6, apartado 1, de ésta en particular» .

14. La STJUE de 26 de enero de 2017, caso Banco Primus (ECLI: EU:C:2017:60), explicita la consecuencia o efecto de que una determinada cláusula, referida al objeto principal del contrato o a la adecuación entre precio y retribución, no pase el control de transparencia: «62 (...) según el artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13, las cláusulas que se refieran a la definición del objeto principal del contrato o a la adecuación entre precio y retribución, por una parte, y los servicios o bienes que hayan de proporcionarle como contrapartida, por otra -cláusulas comprendidas en el ámbito regulado por esta Directiva-, sólo quedan exentas de la apreciación sobre su carácter abusivo cuando el tribunal nacional competente estime, tras un examen caso por caso, que han sido redactadas por el profesional de manera clara y comprensible (véanse, en este sentido, las sentencias de 30 de abril de 2014, Kásler y Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, apartado 41, y de 9 de julio de 2015, Bucura, C-348/14 , EU:C:2015:447, apartado 50). [...]»



67 (...) En caso de que el órgano jurisdiccional remitente considere que una cláusula contractual relativa al modo de cálculo de los intereses ordinarios, como la controvertida en el litigio principal, no está redactada de manera clara y comprensible a efectos del artículo 4, apartado 2, de la citada Directiva, le incumbe examinar si tal cláusula es abusiva en el sentido del artículo 3, apartado 1, de esa misma Directiva».

15. De toda la cláusula 2ª letra c que hemos transcrito en el fundamento anterior, la sentencia de instancia únicamente declara la nulidad de lo siguiente, a saber: "Si la cuota calculada después de cada revisión de tipo fuese inferior a la cuota resultante de la revisión anterior, se aplicará esta última".

16. No cabe sostener el planteamiento que realiza la sentencia de instancia con un paralelismo o trato análogo a las cláusulas suelo que se han venido incluyendo en los préstamos hipotecarios en los últimos tiempos. Las referencias a la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 sobre la cláusula suelo nos obliga a efectuar una matización importante, que guarda relación con la esencialidad del sistema de amortización que se cuestiona, en la medida en que determina de forma directa las cantidades que mensualmente deben satisfacer los recurrentes para cumplir con su obligación principal que es la devolución del capital prestado.

17. Así, debe convenirse que mientras la "cláusula suelo" forma parte inescindible del precio y, en ese sentido, contribuye a definir el objeto principal del contrato, no es esencial en tanto en cuanto puede incorporarse o no al contrato y, en consecuencia, puede ser conocida o no por el consumidor en el momento de suscribir el préstamo. Si la cláusula suelo puede no figurar en el contrato, es preciso un plus de información por parte de la entidad de crédito que alerte al consumidor de su presencia y de su incidencia real en la determinación del precio.

18. Sin embargo, no ocurre lo mismo cuando nos referimos a la forma de amortizar el préstamo, donde no cabe efectuar un tratamiento analógico entre ésta y la citada cláusula suelo, conforme a los criterios jurisprudenciales fijados en torno a las mismas en la STS de 9 de mayo de 2013. En concreto hemos de prescindir en nuestro análisis de todos aquellos hechos y circunstancias que propician que la cláusula pase inadvertida para el consumidor o que éste no llegue a comprender su verdadero alcance.

19. La doctrina se hace eco de esa distinción, dentro de las cláusulas que definen el objeto principal del pleito, entre elementos esenciales y otros que no lo son. También la sentencia del TS de 9 de mayo de 2013 alude a la misma al señalar en su fundamento 188 lo siguiente: "En este contexto, la literalidad de Directiva 93/13 /CEE: las "cláusulas que describan el objeto principal del contrato" y a "la definición del objeto principal del contrato", sin distinguir entre "elementos esenciales" y "no esenciales" del tipo de contrato en abstracto -en el préstamo no es esencial el precio ni siquiera en el préstamo mercantil, a tenor de los artículos 1755 CC y 315 del CCom, sino a si son "descriptivas" o "definidoras" del objeto principal del contrato concreto en el que se incluyen o, por el contrario, afectan al "método de cálculo" o "modalidades de





## **modificación del precio”.**

En el caso concreto, debe decirse que el sistema de amortización responde claramente a la situación económica en que se encontraba el demandante, de tal forma que tal plan de amortización liberaba al actor del pago de intereses durante un primer periodo. Difícilmente puede aceptarse que pudieran ignorar extremos tan relevantes, dada la imperiosa necesidad de obtener una financiación que se ajustase a su concreta situación, debiéndose añadir que un día antes de la firma del préstamo hipotecario se le entregó al actore la oferta vinculante en que recoge la cláusula controvertida, lo que debe desestimarse también en este punto la demanda formulada.

**TERCERO.-** Por lo que se refiere a la comisión de apertura, hemos de partir, igualmente, de la Sentencia del TJUE de fecha 16 de julio de 2020, la cual viene a cuestionar en diversos puntos la doctrina emanada por nuestro Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 23 de enero de 2019.

En primer término, frente a la afirmación del nuestro Tribunal Supremo, en el sentido que **“la comisión de apertura no es una partida ajena al precio del préstamo; por el contrario, el interés remuneratorio y la comisión de apertura constituyen las dos partidas principales del precio del préstamo, en cuanto que son las principales retribuciones que recibe la entidad financiera por conceder el préstamo al prestatario, y no corresponden a actuaciones o servicios eventuales”**, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en la referida Resolución viene a clarificar, por un lado, que **“62 A este respecto, el Tribunal de Justicia ya ha declarado que las cláusulas contractuales incluidas en el concepto de «objeto principal del contrato» deben entenderse como las que regulan las prestaciones esenciales de ese contrato y que, como tales, lo caracterizan. En cambio, las cláusulas de carácter accesorio respecto de las que definen la esencia misma de la relación contractual no están incluidas en dicho concepto (sentencias de 20 de septiembre de 2017, Andriuc y otros, C-186/16, EU:C:2017:703, apartados 35 y 36, y jurisprudencia citada, y de 3 de octubre de 2019, Kiss y CIB Bank, C-621/17, EU:C:2019:820, apartado 32)”**, añadiendo que **“64 No obstante, para orientar al juez nacional en su apreciación, resulta oportuno precisar que el alcance exacto de los conceptos de «objeto principal» y de «precio», en el sentido del artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13, no puede establecerse mediante el concepto de «coste total del crédito para el consumidor», en el sentido del artículo 3, letra g), de la Directiva 2008/48/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de abril de 2008, relativa a los contratos de crédito al consumo y por la que se deroga la Directiva 87/102/CEE del Consejo (DO L 133, p. 66) (sentencia de 26 de febrero de 2015, Matei, C-143/13, EU:C:2015:127, apartado 47). Una comisión de apertura no puede considerarse una prestación esencial de un préstamo hipotecario por el mero hecho de que tal comisión esté incluida en el coste total de este”;** y por otro, **“el Tribunal de Justicia ha destacado que la exigencia de redacción clara y comprensible que figura en el artículo 5 de la Directiva 93/13 se aplica en cualquier caso, incluso cuando una cláusula está comprendida en el ámbito de aplicación del artículo 4, apartado 2, de esa Directiva y aun cuando el Estado miembro de que se trate no haya transpuesto esta disposición. Tal exigencia no puede reducirse únicamente al carácter comprensible de la cláusula contractual en un plano formal y gramatical (sentencia de 3 de marzo de 2020, Gómez del Moral Guasch, C-125/18, EU:C:2020:138, apartado 46).**



67 Por el contrario, dado que el sistema de protección establecido por la Directiva 93/13 se basa en la idea de que el consumidor se halla en situación de inferioridad respecto al profesional en lo referente, en particular, al nivel de información, la mencionada exigencia debe entenderse de manera extensiva, esto es, en el sentido de que no solo impone que la cláusula en cuestión sea comprensible para el consumidor en un plano gramatical, sino también que el contrato exponga de manera transparente el funcionamiento concreto del mecanismo al que se refiere la cláusula de que se trate, así como, en su caso, la relación entre ese mecanismo y el prescrito por otras cláusulas, de manera que el consumidor esté en condiciones de valorar, basándose en criterios precisos e inteligibles, las consecuencias económicas que se deriven para él (véanse, en este sentido, las sentencias de 30 de abril de 2014, Kásler y Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, apartados 70 a 73; de 3 de octubre de 2019, Kiss y CIB Bank, C-621/17, EU:C:2019:820, apartado 37, y de 3 de marzo de 2020, Gómez del Moral Guasch, C-125/18, EU:C:2020:138, apartado 43).

68 El carácter claro y comprensible de la cláusula objeto del litigio principal debe ser examinado por el órgano jurisdiccional remitente a la vista de todos los aspectos de hecho pertinentes, entre los que se cuenta la publicidad y la información ofrecidas por el prestamista en el contexto de la negociación de un contrato de préstamo, y teniendo en cuenta el nivel de atención que puede esperarse de un consumidor medio normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz (véanse, en este sentido, las sentencias de 30 de abril de 2014, Kásler y Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, apartado 74; de 26 de febrero de 2015, Matei, C-143/13, EU:C:2015:127, apartado 75; de 20 de septiembre de 2017, Andriciuc y otros, C-186/16, EU:C:2017:703, apartados 46 y 47, y de 3 de marzo de 2020, Gómez del Moral Guasch, C-125/18, EU:C:2020:138, apartado 46).

69 De ello se sigue que el artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13 y el artículo 5 de esta se oponen a una jurisprudencia según la cual una cláusula contractual se considera en sí misma transparente, sin que sea necesario llevar a cabo un examen como el descrito en el anterior apartado”, debiéndose indicar, a este respecto, que nuestro Tribunal Supremo estimaba, en esencia, que en tanto que componente sustancial del precio del préstamo, la cláusula que establece la comisión de apertura está excluida del control de contenido.

Pues bien, como primera conclusión, se establece en la Sentencia del TJUE que “En estas circunstancias, incumbe al juez nacional comprobar, tomando en consideración el conjunto de circunstancias en torno a la celebración del contrato, si la entidad financiera ha comunicado al consumidor los elementos suficientes para que este adquiera conocimiento del contenido y del funcionamiento de la cláusula que le impone el pago de una comisión de apertura, así como de su función dentro del contrato de préstamo. De este modo, el consumidor tendrá conocimiento de los motivos que justifican la retribución correspondiente a esta comisión (véase, por analogía, la sentencia de 26 de febrero de 2015, Matei, C-143/13, EU:C:2015:127, apartado 77), y podrá, así, valorar el alcance de su compromiso y, en particular, el coste total de dicho contrato.



71 Habida cuenta del conjunto de las anteriores consideraciones, debe responderse a las cuestiones prejudiciales séptima a décima que el artículo 3, el artículo 4, apartado 2, y el artículo 5 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que las cláusulas contractuales incluidas en el concepto de «objeto principal del contrato» deben entenderse como las que regulan las prestaciones esenciales de ese contrato y que, como tales, lo caracterizan. En cambio, las cláusulas de carácter accesorio respecto de las que definen la esencia misma de la relación contractual no están incluidas en dicho concepto. El hecho de que una comisión de apertura esté incluida en el coste total de un préstamo hipotecario no implica que sea una prestación esencial de este. En cualquier caso, un órgano jurisdiccional de un Estado miembro está obligado a controlar el carácter claro y comprensible de una cláusula contractual referida al objeto principal del contrato, con independencia de si el artículo 4, apartado 2, de esta Directiva ha sido transpuesto al ordenamiento jurídico de ese Estado miembro”.

Por último, y respecto a la relación entre la comisión de apertura y las exigencias de buena fe, viene a indicar la Sentencia tantas veces citada que **“73 A este respecto, es preciso comenzar señalando que, según reiterada jurisprudencia, la competencia del Tribunal de Justicia comprende la interpretación del concepto de «cláusula abusiva» al que se refiere el artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13, y los criterios que el juez nacional puede o debe aplicar al examinar una cláusula contractual a la luz de las disposiciones de dicha Directiva, entendiéndose que incumbe a dicho juez pronunciarse, teniendo en cuenta esos criterios, sobre la calificación concreta de una cláusula contractual determinada en función de las circunstancias propias del caso. De ello se desprende que el Tribunal de Justicia debe limitarse a dar al órgano jurisdiccional remitente indicaciones que este debe tener en cuenta para apreciar el carácter abusivo de la cláusula de que se trate (sentencia de 3 de octubre de 2019, Kiss y CIB Bank, C-621/17, EU:C:2019:820, apartado 47 y jurisprudencia citada).**

74 En lo que se refiere al cumplimiento de las exigencias de la buena fe, en el sentido del artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13, debe señalarse que, en atención al decimosexto considerando de esta, el juez nacional debe comprobar a tal efecto si el profesional, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, podía esperar razonablemente que este aceptaría una cláusula de ese tipo en el marco de una negociación individual (sentencia de 3 de octubre de 2019, Kiss y CIB Bank, C-621/17, EU:C:2019:820, apartado 50).

75 En cuanto al examen de la existencia de un posible desequilibrio importante, el Tribunal de Justicia ha declarado que este puede resultar meramente de un menoscabo suficientemente grave de la situación jurídica en la que el consumidor se encuentre, como parte en el contrato considerado, en virtud de las disposiciones nacionales aplicables, ya sea en forma de una restricción del contenido de los derechos que, según esas disposiciones, le confiere dicho contrato, ya de un obstáculo al ejercicio de estos o de imposición al consumidor de una obligación adicional no prevista por las normas nacionales (sentencia de 3 de octubre de 2019, Kiss y CIB Bank, C-621/17, EU:C:2019:820, apartado 51).



**76** Además, del artículo 4, apartado 1, de la Directiva 93/13 se desprende que el carácter abusivo de una cláusula contractual se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios que sean objeto del contrato y considerando, en el momento de la celebración del mismo, todas las circunstancias que concurran en su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato o de otro contrato del que dependa (sentencia de 3 de octubre de 2019, Kiss y CIB Bank, C-621/17, EU:C:2019:820, apartado 52). **77** Corresponde al órgano jurisdiccional remitente apreciar a la luz de estos criterios el eventual carácter abusivo de la cláusula sobre la que versa el litigio principal.

**78** A este respecto, debe tenerse en cuenta que, tal como se desprende de las indicaciones del órgano jurisdiccional remitente, según la Ley 2/2009, las comisiones y gastos repercutidos al cliente deben responder a servicios efectivamente prestados o a gastos habidos. De ello se sigue que una cláusula que surta el efecto de eximir al profesional de la obligación de demostrar que se cumplen estos requisitos en relación con una comisión de apertura podría, sin perjuicio de la comprobación que realice el órgano jurisdiccional remitente a la luz del conjunto de las cláusulas del contrato, incidir negativamente en la posición jurídica del consumidor y, en consecuencia, causar en detrimento de este un desequilibrio importante, contrariamente a las exigencias de la buena fe.

**79** Habida cuenta de las anteriores consideraciones, debe responderse a la undécima cuestión prejudicial en el asunto C-224/19 que el artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que una cláusula de un contrato de préstamo celebrado entre un consumidor y una entidad financiera que impone al consumidor el pago de una comisión de apertura puede causar en detrimento del consumidor, contrariamente a las exigencias de la buena fe, un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato, cuando la entidad financiera no demuestre que esta comisión responde a servicios efectivamente prestados y gastos en los que haya incurrido, extremo cuya comprobación incumbe al órgano jurisdiccional remitente”.

En primer término, tal y como resulta de lo anteriormente expuesto, entiende este Juzgador que no hay información suficiente sobre el coste de la comisión de apertura y de su función en el contrato, por cuanto no se acredita por la parte demandada que se haya entregado al actor oferta vinculante o documentación que la sustituya adecuadamente acerca de tal comisión, de forma que la primera constancia sobre el importe de la comisión y su propia existencia se encuentre en la propia escritura del préstamo, sin que resulte del propio texto de la misma o sin que se haya acreditado de cualquier otra forma por la entidad bancaria que las cantidades cobradas en concepto de comisión de apertura responden no solo a un servicio efectivamente prestado al consumidor, sino a los gastos efectivamente realizados por la entidad prestamista de cara a la concesión de préstamo.

En consecuencia con dicha declaración, el efecto que conlleva es la devolución de lo efectivamente abonado por tal concepto que asciende a 2.281,50 euros.

**CUARTO.-** En relación con las cláusulas de vencimiento anticipado, como la aquí impugnada,





recordemos que el artículo 693.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción originaria, contemplaba el vencimiento del préstamo por el impago de cualquiera de sus cuotas, al establecer que **“lo dispuesto en este Capítulo (relativo a las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados), será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si venciere alguno de ellos sin cumplir el deudor su obligación, y siempre que tal estipulación conste inscrita en el Registro”**.

El Tribunal Supremo también había declarado la validez de cláusulas de contenido análogo. Así, en Sentencia de 16 de diciembre de 2009, al tratar sobre la validez de la cláusula de vencimiento anticipado por el impago de una sola cuota del préstamo concluyó lo siguiente: **“la doctrina jurisprudencial más reciente ha declarado con base en el artículo 1255 del Código civil la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos cuando concorra justa causa, verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, como puede ser el incumplimiento por el prestatario de la obligación de abono de las cuotas de amortización del préstamo”**, citando al respecto las sentencias del mismo Tribunal de 7 de febrero de 2000, 9 de marzo de 2001, 4 de julio de 2008 y 12 de diciembre de 2008.

Ahora bien, la STJUE de 14 marzo 2013 aborda la cuestión, concretando los parámetros que ha de valorar el juez nacional ante este tipo de cláusulas en los siguientes términos: **“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”** (Aptdo. 73).

La doctrina establecida en esa sentencia ha sido incorporada a nuestro Ordenamiento por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que modifica el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, exigiendo el impago de al menos tres mensualidades para que pueda instarse la ejecución hipotecaria.

En el presente caso, a diferencia del incidente de oposición a la ejecución del artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el que se puede valorar las circunstancias concretas del incumplimiento y la forma en que se ha ejercitado la resolución, el carácter abusivo de la cláusula lo hemos de analizar en abstracto. No es posible, por tanto, analizar si resulta aplicable la normativa nacional en un eventual proceso de ejecución. Pues bien, la cláusula impugnada permite a la entidad de crédito dar por vencido el crédito a partir de un incumplimiento que en ningún caso podríamos considerar grave o esencial, en atención a la cuantía y duración del préstamo, como es el impago de una sola cuota. La respuesta al



incumplimiento -el vencimiento anticipado y la pérdida del plazo- es desproporcionada y, en consecuencia, la cláusula es abusiva conforme a lo dispuesto en el artículo 82.1º y 85.4º del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

La Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 corrobora el mismo criterio al concluir que una cláusula que permite la resolución con el incumplimiento de un solo plazo debe reputarse abusiva, dado que el incumplimiento no se vincula a parámetros cuantitativa o temporalmente graves. Reproducimos a continuación los pasajes más relevantes de esa Sentencia que dan respuesta a las objeciones de la recurrente: **“Sobre estas bases, la cláusula controvertida no supera tales estándares, pues aunque pueda ampararse en las mencionadas disposiciones de nuestro ordenamiento interno -se refiere al artículo 693 de la LEC en su redacción inicial-, ni modula la gravedad del incumplimiento en función de la duración y cuantía del préstamo, ni permite al consumidor evitar su aplicación mediante una conducta diligente de reparación (aunque con posterioridad lo haya permitido la legislación cuando el bien hipotecado es la vivienda habitual - art. 693.3, párrafo 2, LEC, en redacción actual dada por Ley 19/2015, de 13 de julio). Y en cualquier caso, parece evidente que una cláusula de vencimiento anticipado que permite la resolución con el incumplimiento de un solo plazo, incluso parcial y respecto de una obligación accesorio, debe ser reputada como abusiva, dado que no se vincula a parámetros cuantitativa o temporalmente graves.**

**Sin que el hecho de que la cláusula sea enjuiciada en el marco de una acción colectiva impida dicho pronunciamiento, pues precisamente lo que procede ante ese tipo de acción es un control abstracto de validez y abusividad. Por ello, la Audiencia únicamente se pronuncia sobre la nulidad de la cláusula y no sobre su aplicación”.**

Lo anterior es ratificado en la reciente Sentencia de fecha 11 de septiembre de 2019, que añade lo siguiente: **“Sin perjuicio de que, al margen de lo previsto en la cláusula, puedan ser aplicables las consideraciones antes expuestas en el supuesto de que la entidad prestamista, en caso de incumplimiento de sus obligaciones de pago por el prestatario, instara en el futuro el vencimiento anticipado del contrato, no con fundamento en la cláusula, sino en la ley”.**

**QUINTO.-** Por lo que a la última estipulación objeto de cuestionamiento, sobre esta cuestión ya se ha pronunciado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 16 diciembre 2009, resultando aplicable al supuesto analizado, ya que aún cuando diferencia entre cesión de contrato y de crédito, el Alto Tribunal declara aplicable la doctrina a la cesión del crédito hipotecario. Dice la meritada Sentencia que: **“Sostiene la resolución impugnada que la cláusula genérica que transcribe recoge una cesión de crédito, y no una cesión de contrato, y acoge la tesis de la parte recurrida de que la cláusula no se opone a la aplicabilidad de los artículos 1.198, 1.527 y 1.887 del Código Civil.**

**Si así fuere, la cláusula (que transcribe la resolución recurrida) no tendría explicación porque la transmisibilidad del crédito (admitida en los artículos 1.112, 1.528 y 1.878 del Código Civil y 149 de la Ley Hipotecaria) no requiere, a diferencia de la cesión de contrato, el consentimiento del deudor cedido (Sentencias de 1 de octubre de 2001, 15 de julio de 2002, 26 de marzo y 13 de julio de 2004, 13 de julio de 2007, 3 de noviembre**



de 2009). Lo que resulta, sin oscuridad, de la cláusula y que explica su consignación, sin necesidad de tener que recurrir a una interpretación "contra proferentem" (artículo 1.288 del Código Civil), es que por el adherente se renuncia a la notificación, es decir, a que pueda oponer la falta de conocimiento, en orden a los efectos de los artículos 1.527 (liberación por pago al cedente) y 1.198 (extinción total o parcial de la deuda por compensación) del Código Civil.

Ello supone una renuncia o limitación de los derechos del consumidor que se recoge como cláusula o estipulación abusiva en el apartado 14 de la DA 1ª LGDCU. La jurisprudencia de esta Sala resalta que el negocio jurídico de cesión no puede causar perjuicio al deudor cedido (Sentencia de 1 de octubre de 2001); el deudor no puede sufrir ninguna merma o limitación de sus derechos, acciones y facultades contractuales (Sentencia de 15 de julio de 2002). La renuncia anticipada a la notificación, en tanto que priva de las posibilidades jurídicas anteriores a la misma (conocimiento), merma los derechos y facultades del deudor cedido, y muy concretamente el apartado 11 de la DA 1ª LGDCU que considera abusiva "la privación o restricción al consumidor de las facultades de compensación de créditos". La limitación al principio de autonomía de la voluntad ex artículo 1.255 del Código Civil se justifica por la imposición, es decir, cláusula no negociada individualmente.

La misma doctrina es aplicable a la cesión del crédito hipotecario. El artículo 149 de la Ley Hipotecaria admite que puede cederse, siempre que se haga en escritura pública y se dé conocimiento al deudor y se inscriba en el Registro. La falta de notificación no afecta a la validez, pero conforme al artículo 151 LH si se omite dar conocimiento al deudor de la cesión (en los casos en que deba hacerse) será el cedente responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta. Es cierto que el artículo 242 del Reglamento Hipotecario admite que el deudor renuncie a que se le dé conocimiento del contrato de cesión del crédito hipotecario, pero dicho precepto no prevalece sobre la normativa especial en sede de contratos sujetos a la LGDCU que sanciona como abusivas "Todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato. En todo caso se considerarán abusivas los supuestos de estipulaciones que se relacionan en la disposición adicional de la presente ley" (art. 10 bis en la redacción vigente al tiempo del planteamiento del proceso) ...".

Por todo lo expuesto, debe estimarse con relación a la referida estipulación la demanda origen de las presentes actuaciones.

**SEXTO.-** En materia de intereses rigen los artículos 1.101 y 1.108 del Código Civil respecto de los devengados desde la fecha de pago por el prestatario hasta sentencia y de ésta hasta el íntegro pago, resulta de aplicación el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**SÉPTIMO.-** Con relación a las costas procesales causadas, al haberse estimado parcialmente la demanda, resulta de aplicación el apartado 2 del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de tal forma que cada parte abonará las costas procesales causadas a su instancia y las comunes por mitad.



Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

### FALLO

Que ESTIMANDO COMO ESTIMO parcialmente la demanda formulada por la Procuradora de los Tribunales doña Raquel Romero Hernández, en nombre y representación de don **VICTORIANO**, contra la entidad **UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO**, representada por la Procuradora de los Tribunales Doña , debo DECLARAR y DECLARO la nulidad de las siguientes estipulaciones incorporadaS a la escritura de fecha 23 de mayo de 2006:

- 1.- De la comisión de apertura, y como consecuencia de ello, condeno a la entidad demandada a restituir a la demandante la suma de TRES MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (3.323,52 euros), más intereses legales a tenor de lo indicado en el Fundamento de Derecho sexto de la presente Resolución
- 2.- La nulidad de la cláusula sexta bis, relativa al vencimiento anticipado, en lo referido a la primera causa contemplada, teniéndola por no puesta, sin perjuicio de que en caso de incumplimiento de sus obligaciones por el prestatario se puede instar en el futuro el vencimiento anticipado del contrato con fundamento en la ley.
- 3.- La nulidad de la cláusula que fija el interés de demora, para el caso que la parte prestataria incurra en mora el capital pendiente de amortizar seguirá devengando el interés remuneratorio fijado en el contrato.
- 4.- La nulidad de la relativa a la cesión del crédito en los términos expuestos en el Fundamento de derecho quinto de la presente Resolución.
- 5.- Con relación a las costas procesales, cada parte abonará las costas procesales causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Contra la presente podrán las partes interponer recurso de apelación, que deberá interponerse en el plazo de veinte días contados desde el siguiente a la notificación de la presente (artículo 458 de la L.E.C., según redacción dada por la Ley 37/11, de 10 de octubre), con advertencia de que según la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, en su disposición decimoquinta, apartado 3.b), que reforma la Ley Orgánica del Poder Judicial, será precisa la consignación del depósito de 50 euros, que deberá efectuarse en la cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado, indicando que el concepto del ingreso es por recurso 02.

Así por esta mi Sentencia, definitivamente juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.