



**JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.1  
CIUTADELLA DE MENORCA**

SENTENCIA: 00043/2024

C/ REPÚBLICA ARGENTINA S/N - CIUTADELLA DE  
MENORCA Teléfono: 971481419-971481544, Fax:  
971480688 Correo electrónico:  
Equipo/usuario: 02  
Modelo: N04390 SENTENCIA DE TEXTO LIBRE ART 447 LEC  
N.I.G.: 07040 42 1 2022 0027546

**OR5 ORDINARIO CONTRATACION-249.1.5 0000593 /2023**

Procedimiento origen: OR5 ORDINARIO CONTRATACION-249.1.5 0000854 /2022

**Sobre COND.GNRLS.CTRTO.FINAC.GARNT.INMO.PRSTARIO.PER.FIS**

DEMANDANTE , DEMANDANTE D/ña.

Procurador/a Sr/a. MACARENA PAULA ANTON-PACHECO DE POBES, MACARENA PAULA ANTON-PACHECO DE  
POBES

Abogado/a Sr/a. MARIA MAGDALENA RICO PALAO, MARIA MAGDALENA RICO PALAO

DEMANDADO D/ña. CAIXA BANK S.A. CAIXA BANK S.A.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

**S E N T E N C I A N º 43/24**

**JUEZ QUE LA DICTA: D.ª ALICIA INES OLIVER VIDAL**

CIUTADELLA DE MENORCA, cinco de marzo de dos mil veinticuatro.

Habiendo visto el presente Procedimiento Ordinario nº. 593/23, promovido por D.ª  
AMALIA RODRÍGUEZ RINCÓN, Procuradora de los Tribunales, en nombre y  
representación de , ejercitando la NULIDAD DE CONDICIONES GENERALES  
INSERTAS EN ESCRITURA PÚBLICA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO  
CONSISTENTES EN UNA CUOTA FINAL Y OTRAS contra la entidad CAIXABANK,  
S.A., se dicta la presente sentencia

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente procedimiento fue iniciado en fecha 7 de octubre de 2023 por  
la representación de  
, ejercitando la ACCIÓN de NULIDAD DE CONDICIONES



GENERALES INSERTAS EN ESCRITURA PÚBLICA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO CONSISTENTES EN UNA CUOTA FINAL Y OTRAS contra la entidad CAIXABANK, S.A., alegando la existencia de préstamo hipotecario suscrito entre ambas partes en fecha 19 de enero de 2007, y en pacto 2º se fijó un vencimiento final y devolución del crédito cuya cuota vinal aparece en los recibos pero no se menciona en dicho pacto, solicitando nulidad de dicha cláusula por falta de incorporación y transparencia. Solicita nulidad de comisión de apertura del 1% pacto 4º y comisión de subrogación así como regulación de intereses de demora.

Tras los demás hechos y fundamentos de derecho terminó por solicitar:

*“peticiones de cláusulas abusivas:*

*1). Declarar la nulidad de pleno derecho, por infracción de normas imperativas, por falta de transparencia e incorporación, comprensibilidad, y o por su manifiesto carácter abusivo, de la siguiente cláusula financiera contenida en la escritura de préstamo hipotecario de 19 de Enero de 2007, que citamos a continuación:*

*- Cuota o vencimiento final de 52.500 euros, y por ello, anular y dejar sin efecto la citada cuota final (vencimiento final de 52.500 €) del contrato hipotecario y cualquier consecuencia de esta cláusula abusiva y no transparente, teniendo dicho vencimiento por no incorporado al contrato de préstamo citado.*

*Dicha declaración de nulidad deberá comportar que se tenga la cláusula (cuota final) por no puesta, con los efectos inherentes a tal declaración. 2). PEDIMOS que teniendo por presentado este escrito, me tenga por comparecido y parte y por instada DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO EN ACCIÓN INDIVIDUAL DE NULIDAD DE CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN, contra la entidad CITADA y tras los trámites procesales oportunos Sentencia por la que DECLARE:*



*\* La nulidad de la cláusula de comisión de apertura del 1% contenida en la escritura de préstamo hipotecario de 19 de enero de 2007. Dicha declaración de nulidad deberá comportar que se tengan las cláusulas por no puestas, con los efectos inherentes a tal declaración, con la devolución del importe citado, más intereses desde el cobro improcedente al cliente bancario. 3). Solicitamos que el interés de demora que consta en la escritura de constitución del préstamo de 19 de enero de 2007 se anule y en su lugar se establezca el diferencial pactado más dos puntos (y en su caso, se obligue al Banco a la devolución de cualquier cargo impuesto al consumidor con este interés de demora cuya nulidad se insta).*

*Todo ello con expresa condena en costas a la demandada.”*

**SEGUNDO.-** Tras la Inhibición por parte del Juzgado de Palma de Mallorca, fue admitida en este Juzgado la demanda, y en fecha 9 de enero de 2024 D.<sup>a</sup>, Procurador de los Tribunales y de la entidad CAIXABANK, S.A. contestó a la demanda, y en primer lugar interpuso Excepción de prescripción del plazo para ejercitar la acción de restitución de cantidades en concepto de comisión de apertura y cláusula de gastos. Y procediendo posteriormente a la contestación a la demanda. Tras los hechos y fundamentos de derecho terminó por solicitar *“tenga por CONTESTADA LA DEMANDA por CAIXABANK, S.A., desestimando la misma, todo ello con expresa imposición de costas para la parte actora.”*

**TERCERO.-** La Audiencia Previa se celebró el pasado día 28 de febrero de 2024 con presencia de ambas partes. Planteándose las excepciones procesales en primer lugar cuestiones que se resolverán en presente sentencia. Y demás cuestiones según es de ver en la grabación audiovisual. Concretándose los hechos controvertidos. Siendo propuesta y aceptada solo la prueba documental, en virtud del artículo 429.8 de la LEC quedaron los autos vistos para sentencia.

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

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** No ha resultado controvertido el hecho de que las partes celebraron Contrato de préstamo en fecha 19 de enero de 2007, así como que la parte actora es consumidora.



Los principales hechos controvertidos advertidos en la Audiencia Previa versaron en si se puede o no pretender la nulidad por abusiva de la cuota final de 52.500€ por su falta de incorporación, por falta de transparencia, comprensión por la parte actora, la nulidad de la comisión de apertura del 1% y devolución de la cuantía, la nulidad de los intereses de demora y que se establezcan en su lugar el diferencial pactado más 2 puntos y la prescripción de la acción de restitución de cantidades solicitadas.

En cuanto a la nulidad de la cláusula financiera pacto segundo (Amortización) ciertamente puede llevar a confusión al consumidor, en cuanto no resulta transparente para determinar el importe de la cuota correspondiente al vencimiento final de la disposición, para posteriormente, y ya en los sucesivos recibos de las cuotas de amortización se indica que la referida cantidad será de 52.500 €.

De la lectura de dicho pacto 2º no puede llegarse a saber que consecuencias conlleva, que perjuicios o beneficios se pueden obtener, y mucho menos pensar que al final del préstamo se adeude una cuantía que alcanza la de 52.500 euros.

Nos encontramos ante una cláusula que, al no haber sido debidamente informada al consumidor, debe considerarse que no supera el control de incorporación y transparencia, ya que, si el prestatario hubiera sabido de su existencia, no hubiera constituido la hipoteca o lo hubiera constituido con otra entidad. En su consecuencia, se toma la decisión de la nulidad de dicha cláusula por su opacidad, por falta de transparencia tanto formal por la incorporación, como material por falta de conocimiento sustantivo del consumidor.



Quizá la parte demandada ofreció una hipoteca con unas condiciones que a simple vista parecían “ventajosas”, ya que prometía una cuota más reducida que otras de la competencia, pero no señalaron que la última cuota que deberían atender ascendía a 52.500 euros, puesto que como ya se ha dicho, de la lectura de la cláusula no se puede deducir con claridad que la cuota final tendrá un importe diferente del resultante de aplicar un cuadro de amortización basado en el sistema francés y, menos aún, que se adicione el capital no amortizados en las cuotas anteriores cuya cuantía ya se ha fijado. A todas luces los actores desconocían, al firmar el préstamo la existencia de tan desmedida cuota final, ya que no fue explicada adecuadamente por CaixaBank.

Esa información era necesaria para que los prestatarios pudieran haber adoptado una decisión fundada y prudente, con el objeto de seleccionar la entidad bancaria que ofreciera la hipoteca más adecuada a sus intereses. Estimo que dicha cláusula, es totalmente abusiva y fue impuesta por CaixaBank con falta de transparencia.

Es evidente que estamos ante una condición general de la contratación en la que los adherentes son consumidores que afecta a la definición del objeto principal pues se refiere a la cuantificación de la cuota de amortización en el momento del vencimiento, la cual no puede declararse abusiva per se, pero puede examinarse si supera el control de incorporación y/o el de transparencia, cuestión que se está realizando.

Es manifiesto, pues, que la cláusula referida no supera el control previsto en el artículo 7.b) de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, en cuanto que resulta **oscura e incomprensible**, por lo que procede la declaración de no incorporación (artículo 9 de la Ley 7/1998) sin que determine la ineficacia total del contrato, y con las consecuencias que ello conlleva.

**SEGUNDO.-** En cuanto a la nulidad de la cláusula de comisión de apertura de la hipoteca.

Habitualmente los bancos introducen siempre una cláusula que conlleva los gastos referentes a comisiones de apertura del préstamo por todas aquellas gestiones que la entidad realiza y que suele rondar entre el 0,50% y el 2% del dinero prestado.



EL Tribunal Supremo en sentencia de 23 de enero de 2019 declaró la validez de dicha cláusula al argumentar que la comisión de apertura es una partida del precio que el Banco pone a sus servicios, es componente sustancial del precio del préstamo, por lo que dicha cláusula está excluida del control de contenido no siendo posible el control del equilibrio de las prestaciones.

No obstante, ha venido siendo corregido dicho argumento por el TJUE en sentencia de 16 de marzo de 2023 al declarar que la comisión de apertura, no forma parte del elemento esencial del contrato. Ya en sentencia de éste tribunal en el año 2020 estimó que el Juez nacional debe llevar a cabo el control de transparencia de dicha cláusula, al estar el consumidor en inferioridad respecto al profesional, y por tanto deberá el 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 éste adquiera conocimiento del contenido del funcionamiento de la cláusula que le impone el pago de una comisión de apertura, así como su función dentro del contrato del préstamo, para que el consumidor pueda valorar su alcance y compromiso y el coste total del contrato. Existe un desequilibrio importante entre las partes cuando el Banco no demuestre que la comisión de apertura responde a servicios efectivamente prestados y a gastos que haya tenido.

En definitiva, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Cuarta) ha dictado sentencia de fecha 16 de marzo 2023 en la que resuelve las preguntas efectuadas por el Tribunal Supremo como cuestión prejudicial, declarando que la comisión de apertura en los contratos de préstamo no debe calificarse como cláusula principal sino como **accesoria**, al no formar parte de los compromisos principales que resultan de un contrato de crédito.

En consecuencia, dicha cláusula debe ser sometida a un doble control, de transparencia y de abusividad, y al respecto declara el TJUE:



1.- [El artículo 4, apartado 2](#), de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que, **se opone** a una jurisprudencia nacional que, a la vista de la normativa nacional que preceptúa que la comisión de apertura retribuye los servicios relacionados con el estudio, la concesión o la tramitación del préstamo o crédito hipotecario u otros servicios similares, **considera que la cláusula que establece esa comisión forma parte del «objeto principal del contrato» a efectos de dicha disposición, por entender que tal comisión constituye una de las partidas principales del precio.**

2.- [El artículo 5 de la Directiva 93/13](#), debe interpretarse en el sentido de que, **para valorar el carácter claro y comprensible de una cláusula contractual que estipula el pago por el prestatario de una comisión de apertura, el juez competente deberá comprobar, a la vista de todos los elementos de hecho pertinentes, que el prestatario está en condiciones de evaluar las consecuencias económicas que se derivan para él de dicha cláusula, entender la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida de los gastos previstos en ella y verificar que no hay solapamiento entre los distintos gastos previstos en el contrato o entre los servicios que estos retribuyen.**

3.- [El artículo 3, apartado 1](#), de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que **no se opone** a una jurisprudencia nacional que considera que una cláusula contractual que, de acuerdo con la normativa nacional pertinente, estipula el pago por el prestatario de una comisión de apertura, cuyo destino es remunerar los servicios relacionados con el estudio, el diseño y la tramitación singularizada de una solicitud de préstamo o crédito hipotecario, puede, en su caso, **no causar, en detrimento del consumidor, un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes que derivan del contrato, con la condición de que la posible existencia de dicho desequilibrio sea objeto de un control efectivo por el juez competente de conformidad con los criterios emanados de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia.**

Por todo ello, de la prueba practicada estimo que el consumidor, en este caso en concreto, claramente ha podido deducir que existía la cláusula de comisión de apertura, cargo que se le realizaría el mismo día de la firma del contrato y que resultó ser uno de los costes a asumir inicialmente y que previsiblemente tuvo que tener en cuenta desde el principio. Su inclusión en el contrato es clara y concreta y los consumidores fácilmente pudieron comprobar en su día que debían abonar el 1% por las gestiones realizadas por el Banco, siendo ésta una práctica conocida y habitual. No existe falta de incorporación y comprensión, y podemos determinar que la cláusula es clara, se trata de un gasto por las gestiones realizadas por el propio Banco para la concesión o no de la hipoteca acordada. Gestiones que la demandada ha aportado y corroborado mediante aportación de informe pericial. La cuestión principal es analizar si supuso un desequilibrio importante en perjuicio del consumidor y si por ello debe ser declarada o no como cláusula abusiva.

Esta clase de gastos son propios de toda actividad bancaria, y deben ser justificados al caso concreto de la operación enjuiciada. Ciertamente no ha sido una cláusula negociada individualmente dado que se impone por el banco un porcentaje concreto, en este caso un 1% sobre la cuantía prestada. Los porcentajes alcanzan normalmente desde el 0,5% al 2% del capital prestado, siendo el 1% una cuantía media.

La cuestión no era tanto si esa comisión era elemento esencial como ha dicho el TJUE, sino si juzgar su abusividad supone el control de la *“adecuación entre precio y retribución”*, excluido también por el art. 4.2. En todo caso el TS no entra en esto y tras la STJUE da por sentado que la comisión de apertura puede ser objeto de control, aunque sea transparente.

Para la transparencia, el TJUE dice que habrá que tener en cuenta: si la cláusula permite evaluar sus efectos económicos; si no hay solapamiento de gastos; si se ha cumplido con la normativa nacional de información y si un consumidor medio presta atención a una cláusula de este tipo. Se precisa además que no es necesario que el contrato precise la naturaleza de los servicios que se remuneran, sino que se pueda deducir del mismo. Aunque no se dice expresamente en la STS, esto también supone que el banco no tiene que probar la efectiva realización de esos gastos.





El TS dice en primer lugar que la normativa nacional regula de manera detallada la información sobre la comisión de apertura: su denominación concreta, su carácter único (comprendiendo cualesquiera gastos de estudio) y su ubicación en el contrato. Comprueba que todo ellos se cumplen en el préstamo examinado. También comprueba que sus efectos económicos son comprensibles pues está determinada numéricamente (además de estar incluida en la TAE), y que no hay solapamiento, pues las demás comisiones se establecen de manera claramente separada. Finalmente, en cuanto a entender la contrapartida de la comisión de apertura, resulta de la propia base legal de la comisión y de su formulación en cláusula separada.

Además, ha de examinarse la posible abusividad incluso en caso de una cláusula transparente. En este aspecto los criterios del TJUE son: si se aceptaría una cláusula de ese tipo en el marco de una negociación individual; y si el coste no es desproporcionado en relación con el importe del préstamo.

El TS no evalúa el primer aspecto, es decir si se aceptaría una cláusula de ese tipo en caso de negociación individual, puesto que en la práctica siempre se aplica la comisión de apertura pese a ser negociado individualmente. En cuando a la posible desproporción, en este caso, entiendo que no hay, dado que se trata, como he dicho, de un 1% cuando la media es de entre el 0,5% al 2%.



El examen del TS deja a la vista los problemas que plantea la doctrina del TJUE. En primer lugar, porque como ha señalado la STS 12/11/2020 (FD 5º) *“que la cláusula no sea transparente no implica necesariamente que sea abusiva”*. En consecuencia, si consideramos como el TJUE que la comisión de apertura no es objeto esencial, sobra el examen de transparencia, pues en cualquier caso se puede hacer el examen de abusividad. El segundo problema es que el examen de abusividad sí va a ser un control de la adecuación del precio al servicio. Esto lo advierte el propio TS: cuando pasa al examen de la proporcionalidad dice que lo hace *“con todas las cautelas que supone tener que examinar este requisito sin incurrir en un control de precios”*. Parece estar recordando al TJUE que si la cláusula es transparente, su doctrina le obliga a hacer un control de precios. El TS se remite a las cláusulas habituales en el mercado y esto es suficiente en este caso puesto que la comisión no es que no sea desproporcionada sino que es inferior a la medida del mercado, considerando media de mercado un 1,5%.

Pese a no ser negociada, estimo que la parte actora de la propia lectura, pudo tener suficiente conocimiento claro del pago de dichos gastos que no suponen un desequilibrio para el consumidor.

Por todo ello no estimo que la cláusula de 1% de comisión de apertura de la hipoteca en este caso en concreto sea abusiva y considero ha sido incluida en el contrato de forma clara, sin opacidad y fácilmente comprensible para el consumidor. Y por tanto, desestimo la solicitud de nulidad de comisión de apertura.

**TERCERO.-** En cuanto a la solicitud de la parte actora de que el interés de demora que consta en la escritura de constitución del préstamo de 19 de enero de 2007 se anule y en su lugar se establezca el diferencial pactado más dos puntos (y en su caso, se obligue al Banco a la devolución de cualquier cargo impuesto al consumidor con este interés de demora cuya nulidad se insta).

Es abusiva una cláusula no negociada de un contrato de préstamo celebrado con un consumidor, que establece un tipo de interés de demora que suponga un incremento de más de dos puntos porcentuales respecto del interés remuneratorio, según establece el Tribunal Supremo en sentencia de la Sala de lo Civil, de 28 de noviembre de 2018.



La consecuencia del carácter abusivo de una cláusula de estas características supone la supresión total de los intereses de demora, sin que dejen de devengarse los intereses remuneratorios pactados en el contrato de préstamo.

Se dictó por el TJUE, [Auto de fecha 11 de junio de 2015](#) en el que vuelve a insistir que declarada abusiva la cláusula del interés de demora, “ya no se pueden recalcular los intereses”.

La doctrina del Tribunal Europeo ha sido reinterpretada por el Tribunal Supremo en el sentido siguiente:

Declarada abusiva la cláusula de los intereses de demora (“moratorios”) en el préstamo hipotecario, la nulidad solo afectará al exceso respecto del interés remuneratorio pactado, que se seguirá devengando.

Es decir, el deudor hipotecario deberá abonar el interés remuneratorio pactado y no el interés moratorio que figure en la hipoteca.

No obstante, y como quiera que esta solución podía generar dudas de interpretación con la Directiva Europea 93/13, el Tribunal Supremo elevó una cuestión prejudicial al Tribunal de Justicia Europea, que finalmente dictó sentencia en fecha 7 de agosto de 2018 declarando que:

*“La Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una jurisprudencia nacional, como la del Tribunal Supremo cuestionada en los litigios principales, según la cual la consecuencia del carácter abusivo de una cláusula no negociada de un contrato de préstamo celebrado con un consumidor que establece el tipo de interés de demora consiste en la supresión total de los intereses de demora, sin que dejen de devengarse los intereses remuneratorios pactados en el contrato”.*

Por tanto, declarada la nulidad de los intereses de demora en el préstamo hipotecario al considerarse como cláusula abusiva, solo se abonará el interés remuneratorio

**CUARTO.-** En cuanto a la prescripción alegada como hecho controvertido El Tribunal de Justicia Europeo se pronuncia sobre el plazo de prescripción para reclamar gastos y comisiones de la hipoteca a los Bancos.



Con fecha 25 de enero de 2024 se ha dictado sentencia por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) dando respuesta a las cuestiones planteadas por la Audiencia Provincial de Barcelona en la que se declara que la aplicación de un plazo de prescripción para que los consumidores puedan reclamar la restitución de las cantidades cobradas abusivamente por los gastos del préstamo hipotecario, no es conforme con el principio de efectividad reconocido en la Directiva 93/13.

El TJUE afirma que *“la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una interpretación jurisprudencial del Derecho nacional según la cual, para determinar el inicio del cómputo del plazo de prescripción de la acción que puede ejercitar el consumidor para obtener la restitución de las cantidades pagadas indebidamente con arreglo a una cláusula contractual abusiva, puede considerarse que la existencia de una jurisprudencia nacional consolidada sobre la nulidad de cláusulas similares constituye una prueba de que se cumple el requisito relativo al conocimiento, por el consumidor de que se trate, del carácter abusivo de esa cláusula y de las consecuencias jurídicas que se derivan de ella.”*

Por lo tanto, a un consumidor no se le puede exigir que conozca la jurisprudencia nacional que se dicta sobre nulidad de cláusulas abusivas, por lo que el plazo de prescripción no podrá comenzar desde que se haya fijado la doctrina jurisprudencial sobre la nulidad de tales cláusulas.

Ciertamente, como afirma la entidad demandada, ha de distinguirse entre la acción de nulidad y la acción de restitución o reclamación dineraria.

Ya que la acción de nulidad es meramente declarativa, mientras que la acción de restitución es una acción de condena, por lo que los plazos para su ejercicio no son los mismos.



La doctrina jurisprudencial mayoritaria establece que la acción de nulidad es imprescriptible, mientras que la acción de restitución de las cantidades derivadas de la eventual declaración sí que es susceptible de prescripción en virtud del artículo 1303 del Código Civil.

Es cierto que la nulidad de una cláusula no conlleva la restitución automática per se de las prestaciones ejecutadas.

En este caso en concreto la posibilidad de restitución de las cantidades deben ser consideradas prescritas.

Como menciona la parte demandada ni la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, ni la Directiva 93/13/CEE o en las normas de transposición al derecho español existe una norma específica que contemple un plazo de prescripción propio para la restitución de lo ejecutado en aplicación de la cláusula nula.

Y es por ello por lo que debe aplicarse el plazo general previsto para las acciones personales en virtud del artículo 1964 del CC. Tras la reforma efectuada por la Ley 42/2015, de 5 de octubre el plazo es de 5 años pero anteriormente el plazo era de 15 años.

En este sentido, la Ley 42/2015 indica que las relaciones jurídicas nacidas entre el 7 de octubre de 2005 y el 7 de octubre de 2015 cuentan con un plazo de prescripción de 15 años con un tope máximo señalado el día 7 de octubre de 2020; al que deberán añadirse 82 días como consecuencia de la suspensión de los plazos por la declaración del estado de alarma.

Por ello, lo afirmado en su escrito por la entidad CaixaBank debe ser estimado puesto que el plazo de prescripción para las relaciones jurídicas nacidas entre el 7 de octubre de 2005 y el 7 de octubre de 2015 finalizó el 28 de diciembre de 2020.



En este caso en concreto no ha sido estimada abusiva la cláusula de comisión de apertura, no obstante, si se hubiese estimado el reembolso estaría la reclamación prescrita desde el 28 de diciembre de 2020, ya que el pago se realizó el mismo día del otorgamiento de la escritura, es decir, el 19 de enero de 2007, y la reclamación extrajudicial se produjo en agosto de 2022.

**QUINTO.-** Dispone el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que *“En los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. Para apreciar, a efectos de condena en costas, que el caso era jurídicamente dudoso se tendrá en cuenta la jurisprudencia recaída en casos similares. 2. Si fuere parcial la estimación o desestimación de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, a no ser que hubiere méritos para imponerlas a una de ellas por haber litigado con temeridad”*.

En virtud de los dos artículos anteriores, existiendo estimación parcial de la demanda, estimo no imponer costa a ninguna de las partes.

En su virtud,

### **FALLO**

Que debo estimar y ESTIMO PARCIALMENTE la demanda interpuesta por contra la entidad CAIXABANK, S.A., y en consecuencia

1.- DECLARO la nulidad de pleno derecho, por infracción de normas imperativas, por falta de transparencia e incorporación, de la cláusula financiera pacto 2º contenida en la escritura de préstamo hipotecario de 19 de Enero de 2007, referente a Amortización, sobre la Cuota o vencimiento final de 52.500 euros, y como consecuencia de dicha nulidad debe dejarse sin efecto, teniendo dicho vencimiento por no incorporado al contrato de préstamo citado, teniéndose por no puesta, con los efectos inherentes a tal declaración.



2.- DECLARO la nulidad de los intereses de demora del préstamo hipotecario al considerarse como cláusula abusiva, y como consecuencia, solo se abonará el interés remuneratorio pactado.

3.- Sin expresa condena en costas.

Notifíquese en legal forma la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma no es firme y que contra ella cabe interponer por escrito ante este Juzgado RECURSO DE APELACIÓN en el plazo de VEINTE DÍAS a contar desde el siguiente a su notificación, para su ulterior resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Baleares, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 455 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y previa constitución del depósito legalmente previsto.

Así, por esta mi sentencia, de la que se llevará certificación a los autos y se conservará su original en el Libro oportuno. , Así 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.

**LEX LEGIS ® Despacho Jurídico MAGDALENA RICO PALAO ABOGADA Tfno. Nº: 968 793380**  
e-mail: [lexlegis@lexlegis.org](mailto:lexlegis@lexlegis.org) [www.lexlegis.es](http://www.lexlegis.es)