



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

**Juzgado de Primera Instancia Nº 7-BIS**  
**Plaza del Juez Elío/Elío Epailearen Plaza,**  
**Planta 5 Solairua, 31011**  
Pamplona/Iruña  
Teléfono: 848 420522  
Email: 848 421616  
OR050

Sección: B-1  
Procedimiento: **PROCEDIMIENTO**  
**ORDINARIO (CONTRATACIÓN - 249.1.5)**  
**Nº Procedimiento: 000258/2018**  
  
NIG: 3120142120180000951  
Materia: Obligaciones: otras cuestiones  
Resolución: Sentencia 000240/2020

## JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 7 (BIS) DE PAMPLONA / IRUÑA JUICIO ORDINARIO 258/18

Objeto: Nulidad de cláusulas suelo (incluido acuerdo de eliminación) e intereses de demora

Actor:

Letrado: Sr. Iribarren Ribas

Procurador: **Sr. Ubillos Minondo**

Demandada: CAJA RURAL DE NAVARRA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO

Letrados: Srs. Enériz Arraiza y Velasco Albéniz

Procurador: **Sr. Leache Resano**

Juez. Rafael Ruiz de la Cuesta Muñoz

### S E N T E N C I A    Nº 000240/2020

En Pamplona / Iruña, a 03.03.2020.

Vistos por mí, Rafael Ruiz de la Cuesta Muñoz, juez del juzgado de primera instancia nº 7 (BIS) de los de Pamplona / Iruña, en juicio oral y público, los autos de juicio ordinario seguidos con el nº 258/18 cuyo objeto, partes, Letrados y Procuradores son los que arriba constan, dicto esta sentencia a la que sirven premisas los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.-** El 26.01.18 el Procurador Sr. Ubillos, en nombre de DON [REDACTED] y frente a CAJA RURAL DE NAVARRA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, promovió demanda de juicio ordinario que fue repartida a este juzgado en la que, tras alegar hechos y derecho, solicitaba sentencia *por la que:*

1.- *Declare la nulidad de la condición general de la contratación descrita en el hecho primero de la demanda (cláusula suelo), es decir, de la cláusula del contrato de préstamo suscrito entre las partes que establece un límite a la variación del tipo de interés, por tener el carácter de abusiva.*

2.- *Declare igualmente la nulidad radical del documento firmado el 16.09.15 en el que se elimina el tipo de interés ordinario mínimo y se pasa a aplicar un tipo fijo al 1'75% y mi representado se vio obligado a renunciar a cualquier reclamación posterior, por tener el acuerdo carácter de abusivo, dada la imposibilidad de convalidar una cláusula nula mediante su sustitución por otra más favorable a los intereses de mi representado, "quod nullum est nullum producit effectum".*

3.- *Condene a la entidad CAJA RURAL DE NAVARRA SOCIEDAD DE CRÉDITO, a la devolución a mi representado de las cantidades que ha venido pagando de más, como consecuencia de la aplicación de la citada cláusula suelo, desde que desplegó sus efectos, esto es, desde el inicio de la vida del préstamo hipotecario, hasta la fecha, teniendo en cuenta que desde el 16.09.15 se le ha aplicado un tipo fijo al 1'75%. Cantidad la cual, solicitamos sea determinada por este juzgado en el momento procesal que corresponda.*

4.- *Condene a la entidad CAJA RURAL DE NAVARRA SOCIEDAD DE CRÉDITO a devolver a mi mandante todas aquellas cantidades que vayan pagando de más por la aplicación de la referida cláusula durante la tramitación de este procedimiento, con sus intereses legales devengados desde la fecha de cada cobro y hasta la resolución definitiva del pleito.*

Firmado por:  
RAFAEL RUIZ DE LA CUESTA MUÑOZ

Fecha: 03/03/2020 08:28

Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación: [https://administracionelectronica.navarra.es/SCDD\\_Web/index.html](https://administracionelectronica.navarra.es/SCDD_Web/index.html)

Código Seguro de Verificación: 3120142707-20521402cd1ed470ff57b59f81788d8ry9XAA==

5.- Declare la nulidad de la condición general de la contratación descrita en el hecho quinto (en realidad sexto) de esta demanda, es decir, de la cláusula del contrato de préstamo suscrito entre las partes que establece unos intereses de mora del 18%, por tener esta carácter de abusiva.

6.- Condene a la entidad cada RURAL DE NAVARRA SOCIEDAD DE CRÉDITO, a devolver a mi mandante todas aquellas cantidades que haya podido ir pagando de más por la aplicación de la referida cláusula durante la tramitación de este procedimiento, con sus intereses legales devengados desde la fecha de cada cobro y hasta la resolución definitiva del pleito.

7.- Todo ello con imposición de las costas del presente procedimiento a la parte demandada condenada.

Subsidiariamente, y únicamente para el caso en que ese tribunal no considere la nulidad del acuerdo radical firmado el 16.09.15, solicitamos que sea declarada su nulidad por vicios en el consentimiento, al verse mi representado obligado a renunciar a cualquier reclamación posterior por temor a los efectos de la cláusula puesta en tela de juicio, manteniéndose no obstante, la petición de devolución a DON [REDACTED] de las cantidades que ha venido pagando de más, como consecuencia de la aplicación de la cláusula suelo, desde el inicio de vida del préstamo hipotecario hasta la fecha, teniendo en cuenta que a partir del 16.09.15 se pasó a aplicar un tipo fijo al 1'75%, así como las cantidades que vaya pagando de más durante la tramitación de este procedimiento, todo ello con sus intereses legales devengados desde la fecha de cada coro y hasta la resolución definitiva del pleito.

**Segundo.-** Admitida a trámite la demanda se emplazó (el 08.02.18) a la demandada que compareció y contestó, oponiéndose y solicitando dicte en su día sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda de adverso, todo con expresa imposición a la parte actora de las costas procesales causadas.

Subsidiariamente, en caso de una ulterior declaración de la cláusula de interés de demora, se acuerde la adaptación del mismo al interés remuneratorio pactado en la escritura y que resulta de aplicación al préstamo, sin imposición de costas.

**Tercero.-** El 02.05.19 se celebró la audiencia previa a la que asistieron las partes a través de sus Procuradores y con sus Letrados siendo que:

\*no alcanzaron acuerdo, sin que fuera posible avenirles.

\*la cuantía del procedimiento, discutida por las partes (indeterminada para el actor, determinada o determinable para la demandada) quedó como indeterminada, al no disponerse de una hoja de cálculo o cuadro de amortización del préstamo que permitiera conocer el impacto económico de la cláusula suelo, entendiéndose que concurrían en la demandada, que era quien impugnaba la cuantía, las circunstancias de "facilidad probatoria" para su aportación. La Letrada demandada recurrió en reposición y, desestimado el recurso, causó protesta.

\*ninguna de las partes hizo aclaraciones, alegaciones complementarias ni invocó hechos nuevos.

\*ninguna de las partes aportó documentos nuevos ni impugnó los ya aportados de adverso.

\*se determinó el objeto del procedimiento.

\*las dos partes pidieron prueba: la actora, documental; la demandada, documental y testifical.

\*se declaró pertinente toda la prueba.

\*se señaló para la celebración del juicio el día 04.11.19.

**Cuarto.-** Llegado el día se celebró el juicio al que asistieron las partes a través de sus Procuradores y con sus Letrados.

Se practicó la prueba declarada pertinente.

Se dio a los Letrados turno de conclusiones.

Quedó el juicio visto para sentencia.

**Quinto.-** En la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales excepto el plazo para dictar sentencia, excedido por razones de carga de trabajo.

La audiencia previa y la vista se grabaron en soporte audiovisual.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **Primero.- Hechos. Objeto del pleito.**

**1.-** Versa el pleito sobre la validez o no (y en su caso sus consecuencias) de dos de las cláusulas (suelo –incluido el acuerdo de su eliminación- e intereses de demora) de la escritura de préstamo hipotecario de fecha 25.11.05 autorizada por el Notario de San Adrián Luis Miguel Otaño Martínez Portillo con el nº 2020 de su protocolo en la que intervinieron quienes son parte en el procedimiento que aquí se resuelve.

La finalidad del préstamo fue la compra de vivienda.

Doc. 1 de la demanda. En cuanto a la finalidad del préstamo, cláusula 8.

**2.-** Las cláusulas impugnadas de dicha escritura, como ya se ha avanzado, son:

**-TERCERA.- INTERÉS ORDINARIO Y REVISIONES DEL TIPO DE INTERÉS.**

(...)

(párrafo último) **TIPO DE INTERÉS ORDINARIO MÍNIMO. (2'75 por ciento anual)**

**-SEXTA.- INTERÉS DE MORA (18%).**

Doc. 1 de la demanda.

**3.-** El 16.09.15, previa oferta escrita con cinco opciones de igual fecha, la CAJA RURAL DE NAVARRA de un lado y el SR. ALCALDE del otro firmaron en documento privado un acuerdo de eliminación (o reducción a cero) de la cláusula suelo. En el mismo acuerdo se estableció un fijo del 1'75% hasta la próxima revisión del tipo y cinco años más (hasta el 25.11.20) y las partes renunciaron a reclamar cualquier concepto relativo a la cláusula suelo.

Docs. 2 de la demanda y 6 y 1 de la contestación.

**4.-** Durante la vida del préstamo hipotecario el suelo del 2'75% se aplicó tan solo durante los periodos 25.12.09 a 25.11.11 y 25.12.12 a 25.08.15.

El fijo (que no suelo) del 1'75%, viene aplicándose desde el 25.09.15.

Doc. 7 de la contestación, cuadro de operaciones emitidas. Las fechas que se indican corresponden a vencimientos de cuotas.

**5.-** El 26.01.18 el SR. ALCALDE promueve demanda contra CAJA RURAL DE NAVARRA solicitando que se declaren nulos la cláusula suelo, el acuerdo de 16.09.15 y la cláusula de intereses de demora, y que se le devuelvan las cantidades abonadas en exceso o indebidamente como consecuencia de dichas cláusulas y acuerdo.

CRN contesta a la demanda oponiéndose a los pedimentos del actor.

### **Segundo.- La cláusula de tipo de interés ordinario mínimo y el pacto posterior de eliminación del suelo.**

#### **1.- El acuerdo de 11.02.16.**

La escritura estableció un tipo de interés ordinario mínimo del 2'750% que, posteriormente (16.09.15), fue eliminado por acuerdo formalizado por las partes en documento privado, estableciéndose en dicho acuerdo un fijo del 2'75% hasta la siguiente revisión de los tipos y durante 5 años más (hasta el 25.11.20), momento a partir del cual el préstamo hipotecario habría de quedar sujeto al tipo de interés variable pactado en la escritura, sin suelo.

Dado que el acuerdo de 2015 introduce un pacto de renuncia del prestatario a reclamar por la cláusula suelo es lo propio en pleitos como éste comenzar por el examen de la validez (o no) de dicho acuerdo, ya que si se estima que el mismo (y por tanto la cláusula de renuncia que contiene) es válido no cabrá entrar a enjuiciar si lo fue (o no) también la cláusula suelo.

La Jurisprudencia ha fluctuado a la hora de valorar este tipo de pactos.

El TS en un primer momento (sentencia de 16.10.17) entendió que los acuerdos en cuestión tenían naturaleza novatoria de la cláusula suelo inicial, de manera que si ésta era nula (por falta de transparencia), siendo dicha nulidad radical e insubsanable, también lo era el pacto posterior que de ella traía causa (arts. 1208 y 1309 CC).

Con posterioridad (sentencia de 11.04.18) da un giro a esta interpretación y doctrina entendiendo que si los pactos tienen finalidad transaccional (por haberse alcanzado en un momento en que existía una situación de incertidumbre acerca de la validez de las cláusulas suelo, y por pretender evitar con ellos una controversia judicial), pueden ser válidos, siempre que no contravengan la ley (contravención que no existe por versar los acuerdos sobre intereses económicos o patrimoniales, en relación con los cuales la ley permite a las partes disponer) y que superen el filtro o las exigencias de transparencia, es decir siempre que el prestatario renuncie con pleno conocimiento de su renuncia y del alcance de ésta.

La AP de Navarra (sección 3ª) ha evolucionado al compás de esta doctrina y si bien inicialmente (abril de 2018) negó validez a estos pactos, en la sentencia de 29.06.18 los considera válidos, al haberse firmado en un contexto temporal (después de la sentencia del TS de 09.05.13) en el que no solo los Bancos sino también los clientes consumidores conocían, por su amplísima difusión en la opinión pública, la problemática surgida en torno a estas cláusulas, a su incidencia en la determinación del interés variable aplicable al préstamo y a la posibilidad de ser declaradas nulas cuando no se hubieran cumplido las exigencias de transparencia, entendiendo también que los términos de los acuerdos (idénticos o similares al de autos) son claros.

Esta doctrina más reciente no implica sin embargo que los pactos de reducción o eliminación de las cláusulas suelo y las renunciaciones en ellos contenidas sean siempre, necesaria y automáticamente, válidos. Significa que lo serán si fueron transparentes (si los clientes, al firmarlos, sabían realmente lo que hacían y cuáles eran las consecuencias) y que no lo serán si no lo fueron.

Es cierto que la gran mayoría de estos pactos se alcanzan en los años 2015 ó 2016 cuando la problemática sobre las cláusulas suelo es notoria, de alcance general. En esas fechas todo el mundo sabía, o podía razonablemente saber por su difusión en los medios, que la discusión sobre la validez de tal tipo de cláusulas se había judicializado, y que era habitual que los tribunales las anularan y condenaran a las entidades de crédito a devolver lo cobrado de más por causa de las mismas, al menos (entonces) desde el 09.05.13.

Desde esta perspectiva parece razonable pensar *en general* que quien en 2015 (o después) aceptó firmar con el Banco o Caja un acuerdo de reducción o eliminación del suelo que incorporaba una cláusula de renuncia a reclamar las cantidades ya pagadas sabía o estaba en condiciones de saber lo que hacía y qué consecuencias tenía el pacto.

Sin embargo debe examinarse en cada caso si la prueba disponible lleva o no a esta conclusión.

El empleado de la CRN (JESÚS MARÍA NAVARRO PASTOR) que en nombre de ésta negoció el acuerdo y declaró como testigo en el acto del juicio dijo:

Firmado por:  
RAFAEL RUIZ DE LA CUESTA MUÑOZ

Fecha: 03/03/2020 08:28

Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación: [https://administracionelectronica.navarra.es/SCDD\\_Web/Indext.html](https://administracionelectronica.navarra.es/SCDD_Web/Indext.html)

Código Seguro de Verificación: 3120142707-20521402cd1ed470ff57b59f81788d8ry9XAA==

-a preguntas de la Letrada demandada: “intervino en el acuerdo de 16.09.15; el actor es camionero, por problemas de coordinación de turnos de trabajo no podía ir a la oficina; encargó la gestión a un familiar que se puso en contacto con ellos, porque también había tenido el mismo problema, ya había negociado con ellos; tuvieron varias reuniones, como mínimo tres; entregó la oferta con las cinco opciones; simuló la cuota de las distintas opciones, con el ahorro que iba a tener con la eliminación del suelo; explicó que las opciones implicaban renunciar a reclamar, y que la primera opción era quedarse como estaba; el familiar ya conocía el contenido de los acuerdos porque había suscrito uno antes; el día de la firma se volvieron a explicar todas las condiciones, se volvió a repasar todo; la fecha es la misma, la de la oferta y la del acuerdo, porque el día que estuvo con el actor fue el mismo para todo y se imprimieron entonces los documentos que se firmaron; admitió que renunciaba a posibles reclamaciones futuras; se trataba de solucionar las diferencias comerciales que podían tener, y que implicaba renuncia; no hubo ninguna queja posterior, ni siquiera la ha habido a fecha de hoy”.

-a preguntas del Letrado actor: “con el actor solo estuvo en una ocasión; la oferta de las cinco opciones la entregó a sus familiares; con la oferta estaba la opción de no hacer nada e iniciar las reclamaciones que fueran pertinentes, y si se elegía alguna otra opción había que renunciar; esto lo explicó a los familiares, y al actor el día que firmó; el acuerdo no lo dejó sacar para asesorarse, había que firmarlo en la oficina; con los familiares se vio el documento con carácter previo y se les dio la posibilidad de que acudiese un asesor o un letrado, porque había una cláusula de confidencialidad; la tendencia jurisprudencial era de todos conocida a través de la prensa económica, la radio, la televisión... se sabía que las sentencias que estaban dictándose eran mayoritariamente favorables a los clientes, pero no estaba garantizado que así fuera en el 100% de los casos; que el suelo se eliminaba y reducía al 0% significaba que en ningún caso la entidad iba a abonar intereses a su cliente, y que en el mejor de los casos para éste el interés sería cero; no calculó a cuánto ascendían las cantidades pagadas por la cláusula suelo, el cliente nunca lo solicitó, ni lo hicieron, ellos podían cacularlo pero no hicieron el cálculo”.

La declaración testifical de los empleados de la entidad no tiene por sí sola fuerza probatoria en aquello que favorece a ésta, pues de un lado se trata de testigos que están vinculados a una de las partes, con la que mantienen relación laboral, de manera que no concurre en ellos el necesario requisito de la imparcialidad subjetiva; de otra parte, al haber tenido intervención personal en la negociación del acuerdo tienen interés en defender que su proceder fue correcto, pues en otro caso podrían contraer responsabilidad ante la entidad.

Es necesario por ello que su declaración resulte avalada por otros medios de prueba, principalmente por los documentos emanados de forma espontánea cuando la negociación se produjo o la relación tuvo lugar.

Dicho lo anterior, va a darse por probado que la iniciativa para suscribir el acuerdo (expresión del primer interés) partió de la CRN. De un lado no existen quejas previas escritas del actor. De otro, en el propio acuerdo redactado por la entidad, en el Exponen IV y en la Estipulación primera, se indica que fue ésta la que hizo la oferta.

Por tanto, con la prueba disponible, fue la demandada la que buscó el pacto con su cliente en un contexto (tras la STS 25.03.15) en que los tribunales

de manera generalizada no solo anulaban las cláusulas suelo sino que también condenaban a las entidades financieras a devolver cantidades (al menos desde el 09.05.13), buscando lógicamente, evitar demandas y de ese modo minimizar o atemperar el impacto, perjudicial para sus intereses, de la nueva jurisprudencia.

No consta que el actor, más allá de la firma, tuviera participación alguna en el acuerdo, ni que fuera previa y suficientemente informado de sus consecuencias.

La oferta escrita y el acuerdo son ambos de la misma fecha, sin tiempo entre una y otro para que el actor pudiera examinar la primera y/o solicitar respecto de ella asesoramiento externo.

Además la renuncia a reclamar no figura en la oferta sino que aparece por primera vez documentada en el acuerdo; cabe por tanto, aun en el caso en que la oferta hubiese precedido al acuerdo con alguna holgura, que cualquier eventual asesoramiento fuera inútil por no poder preverla, y además que la renuncia fuera sorpresiva, que el demandante tuviera noticia de ella por primera vez en el momento de formalizar el pacto, cuando había decidido firmar atraída por la reducción de la cuota que dicha firma iba a suponerle.

En el acuerdo se deja constancia (Exponen IV) de la “actual tendencia jurisprudencial favorable a la eliminación de las cláusulas suelo”, pero nada se dice de que los tribunales en las mismas fechas no solo eliminaban el suelo del contrato sino que también fallaban en el sentido de devolver cantidades a los prestatarios. El documento, tal como está redactado, invita a pensar que eliminando la cláusula el BANCO estaba concediendo lo mismo que los tribunales sin necesidad de acudir a ellos.

No se indica en el acuerdo a cuánto renunciaba el actor a cambio de la eliminación del suelo, es decir, cuánto era lo que había pagado de más y se le habría devuelto si, en lugar de transigir o novar, se hubiese judicializado el conflicto y declarada nula la cláusula.

El testigo explicó en el juicio que, por ser el actor camionero y tener problemas de horario por razón de sus turnos de trabajo, la información previa a la firma del acuerdo se dio a través de un familiar que antes había suscrito un acuerdo similar. Sucede que nada de esto se dice en la contestación a la demanda, por lo que la manifestación del testigo resulta ser un hecho nuevo. Caso de ser cierto todo lo manifestado por el testigo, tampoco sabemos con cuánta antelación negoció ese familiar su acuerdo, ni cuáles fueron las explicaciones que pudo recibir con ocasión del mismo, de manera que no hay constancia de que por esta vía pudiera conocerse con la necesaria antelación la necesidad de renunciar a reclamar si se firmaba el acuerdo, ni tampoco que quedaran así subsanados los restantes déficits de información a los que, de acuerdo con las pruebas escritas, se ha hecho referencia.

No consta en suma que el prestatario renunciara a reclamar debidamente informado. No consta que se le dijera, ni directamente ni a través de tercero por él designado, que acudiendo al juzgado era muy probable que obtuviera la devolución de cantidades de dinero, ni que supiera con antelación suficiente que para alcanzar el acuerdo iba a tener que renunciar a reclamar, ni que supiera tampoco a cuánto ascendía aquello a lo que iba a renunciar. Lo contrario sucedía con la Caja, que era sabedora de antemano de todas estas circunstancias y para la que resultaba muy sencillo conocer (y que sin duda conocía) estos datos.

No consta, en suma, que el acuerdo fuera lo suficientemente transparente. En dicha tesitura el mismo, y por tanto el pacto de renuncia a reclamar que en él se contiene, no pueden darse por válidos.

2.- la cláusula suelo de la escritura de 25.11.05.

Situados así en la escritura inicial vamos a examinar, en primer lugar, si existe o no prueba de que el actor fuera informado de la existencia y de las consecuencias de la cláusula suelo antes de formalizarla, y si la misma es o no clara y fácilmente comprensible.

El empleado de la entidad que a este respecto declaró en el acto del juicio como testigo (JESÚS LUIS ROMERO VALERIO) manifestó:

-a preguntas de la Letrada demandada: “comercializó el préstamo hipotecario de 2005; cree que el actor se hizo cliente con ocasión de esta operación; el préstamo fue para la compra de una vivienda de protección oficial; cree que la CRN no financiaba la promoción; explicó la cláusula de interés mínimo; hizo varias simulaciones, en concreto simuló la cuota que habría que pagar con la cláusula suelo, ésa era su forma de proceder, siempre la misma; supone, no sabe, que tendría oferta de la CAN, que llevaba la promoción; fue a la notaría, si se firmó entiende que no hubo incidencias; antes de la notaría entregó documentación sobre tipos de interés, cuotas..., la oferta vinculante no lo recuerda.”

-a preguntas del Letrado actor: “no recuerda exactamente esta operación porque han pasado muchos años; de acuerdo con el informe que hizo, fue así; que entregara documentación sobre tipos de interés, simulaciones, cuotas, seguro que sí, la oferta vinculante no lo recuerda; hizo dos o tres simulaciones con distintos tipos de interés; no sabe si ofertó otra hipoteca sin cláusula suelo, entonces se hacían con cláusula suelo; desconoce si se le ha comunicado que se aplica un tipo de demora distinto.”

Vale, por lo que respecta al valor de esta testifical, lo dicho anteriormente en relación con la testifical del empleado que intervino en la negociación del acuerdo de eliminación de la cláusula suelo.

En cuanto a la prueba documental:

La demandada no aporta con su contestación ningún folleto informativo, ni tampoco ninguna simulación.

Sí obra en autos, incorporada a la escritura, la oferta vinculante de la operación, fechada el 06.10.05 (49 días antes del otorgamiento de la escritura), pero la misma no está firmada por el prestatario, por lo que no hay prueba de que se le entregara antes, ni en su caso de con cuánta antelación (la fecha que en ella aparece se entiende que es la de su emisión, no la de su posible entrega) a la formalización del préstamo. Aunque al final de la escritura (advertencia 2) el notario hace constar que “la parte prestataria me ha exhibido la oferta vinculante hecha por la parte prestamista, no existiendo diferencia con las condiciones financieras finalmente pactadas en esta escritura”, el notario desconoce cuando fue entregada dicha oferta, pudiendo darse el caso de que el actor la recibiera en la propia notaría, antes de pasar a la lectura y firma de la escritura y por tanto sin tiempo suficiente para examinarla y/o asesorarse externamente. Por otra parte la única mención que en la oferta se hace del suelo es la expresión “Mínimo 2’75%” lo cual, a lo sumo, serviría para hacer saber al prestatario que su préstamo tenía suelo, pero no para informarle de su repercusión.

El que el contrato privado de compraventa se firmara el 16.07.04, o el que las negociaciones del comprador / prestatario con la CAJA comenzaran en octubre de 2004 con la firma de una póliza de garantía de aval, necesaria

para que el prestatario pudiera recibir una subvención del Gobierno de Navarra (docs. 2 a 4 de la contestación), no prueban que la entidad informara a su cliente de la incorporación del suelo al contrato ni de las consecuencias que en el devenir posterior del mismo dicha cláusula podía tener.

En consecuencia y por todo lo dicho no puede darse por probado que se explicara al prestatario que su préstamo tenía suelo, ni qué consecuencias tendría para él la incorporación de esta cláusula; tampoco se ha probado que se le informara que si a partir del momento en que la hipoteca quedaba sujeta a interés variable, en alguna de sus revisiones, la suma del euribor más el diferencial quedaba por debajo del límite mínimo, dejaría de beneficiarse de la bajada porque se aplicaría el suelo; ni que se le ilustrara de a cuánto podía llegar el beneficio que, caso de aplicarse el suelo, podría llegar a perder; ni de cuál había sido el histórico ni cuál la previsión o tendencia a futuro de la referencia, al menos a corto plazo y por tanto cuáles eran a juicio fundado de la Caja las probabilidades de que el suelo se aplicara o no.

Aunque el Notario leyera (de ello da fe) la escritura, no habiéndose acreditado que antes del acto de otorgamiento la Caja informara de la existencia, del significado y de las consecuencias de la cláusula suelo, el mero hecho de aquella lectura, extensiva a sus muchas otras condiciones, no suple la falta de información previa ni asegura que el prestatario adquiriera en el momento de la firma cabal conocimiento de la existencia del suelo y sobre todo de su repercusión.

Aunque el notario advierte al final de la escritura (advertencia 5) de que existen limitaciones a la variabilidad del tipo de interés al alza y al a baja, como se ha dicho en general para la lectura del título, tal advertencia no sirve para suplir la insuficiente información precontractual por parte de la entidad. Además, la misma solo advierte de la existencia, que no de la repercusión de tales limitaciones.

Desde el punto de vista estrictamente formal el suelo dispone de párrafo propio, con el título redactado en mayúsculas y (también el guarismo en que consiste, éste en letra y número) en negrita. Sin embargo, en el conjunto de la escritura (poco más de 4 líneas incluido el título dentro de un total de 33 páginas, dentro de las cuales se encuentra en la 13) y de la propia cláusula 3ª de la que forma parte (cláusula de 5 páginas) su posibilidad de detección, comprensión y entendimiento se pierden, quedan diluidos.

Desde otra perspectiva, es posible que los préstamos hipotecarios a interés variable tengan solo suelo, solo techo, o que tengan los dos límites, ya independizados el uno del otro (en cláusulas o apartados distintos) ya vinculados o interrelacionados (el uno como contraprestación del otro).

En el caso de autos el préstamo tiene suelo (2'750%) y techo (18'000%), y además se encuentran incluidos en la misma cláusula, aunque estén relativamente alejados el uno del otro (en la oferta vinculante no firmada están juntos). Tal circunstancia genera la falsa apariencia de que el techo pudiera ser contraprestación del suelo y viceversa.

Dado que el interés variable incorpora un diferencial de 0'75 puntos, la activación del suelo (2'75%) requiere que euribor se encuentre por debajo de 2'00%.

Examinada la serie histórica del Euribor, desde enero 1999 en que se instauró hasta el otorgamiento de la escritura el 25.11.05, el valor más alto alcanzado por la referencia había sido el 5'248 (agosto de 2000) mientras



que en el contrario había llegado a descender hasta el 2'014% en junio de 2003.

El valor más alto alcanzado por la referencia distaba 12'752 puntos del techo (ó 12'002 si sumamos al euribor el diferencial), mientras que el más bajo era 0'736 puntos inferior al suelo (ó 0'014 puntos superior al mismo si sumamos al euribor el diferencial).

En el momento de otorgarse la escritura (noviembre de 2005) el valor del euribor era del 2'684%, 0'066 puntos inferior al suelo y 0'684 superior al suelo menos el diferencial. Distaba en cambio 15'316 puntos del techo, o 14'566 del techo menos el diferencial.

Las probabilidades de que el suelo fuera a aplicarse eran reales y elevadas mientras que las de que se aplicara el techo, su contraprestación aparente, eran muy remotas por no decir inexistentes.

Lo mismo sucede si comparamos el suelo y el techo con el fijo inicial (3'15%), mucho más próximo del primero que del segundo.

Mirando el devenir del contrato en el tiempo posterior a su otorgamiento, una vez superada la primera anualidad de interés fijo y hasta la firma del acuerdo de eliminación del suelo éste se aplicó en 68 de las 116 cuotas devengadas (el 58'62% de las veces). Esta circunstancia no puede achacarse (o no puede achacarse solo) a la impredecible variación de los tipos, sino al hecho de haberse insertado en el contrato un suelo (2'750%) superior al Euribor vigente al tiempo de su formalización (2'684%), o tal solo ligeramente inferior al mismo si sumamos al euribor el diferencial, y que había sido superado por el suelo o se había mantenido fronterizo al mismo en numerosas ocasiones durante su devenir histórico.

El suelo no supera los filtros de transparencia e incorporación ni resulta proporcionado dentro del conjunto de las cláusulas del contrato, lo que hace que la cláusula deba declararse nula.

### **Tercero.- Efectos de la nulidad del suelo y del tipo fijo del acuerdo de eliminación. Intereses.**

Si la declaración de nulidad de la cláusula suelo (y el fijo del acuerdo de su eliminación) debe tener o no efecto retroactivo, y en su caso hasta dónde debe éste alcanzar, es cuestión que dejó zanjada el TJUE su en sentencia de 21.12.16, al consagrar la retroactividad total de la misma. Tal doctrina fue seguida posteriormente por el TS en la suya de 24.02.17. Y es aplicada sin ambages en la actualidad por todos los tribunales.

CRN, en pre/ejecución de esta sentencia, deberá recalcular las cuotas satisfechas desde el primer momento en que el préstamo entró en situación de interés variable aplicando, sin suelo (ni fijo del 1'75% posterior), el tipo de interés pactado en la escritura que estuviera vigente en la fecha de cada devengo (Euribor 12 meses + diferencial). Del cálculo se dará traslado al actor, que podrá contradecirlo. A la vista, en su caso, de los cálculos de una y otra parte, el juzgado determinará la cantidad a devolver. La CRN habrá de restituir al demandante la diferencia entre las cuotas abonadas con aplicación del suelo (y fijo posterior) y las resultantes sin aplicación de dicha(s) cláusula(s). Y deberá abstenerse de aplicar el suelo (y el fijo posterior) en lo sucesivo, considerando la cláusula (y el acuerdo) expulsada(os) del contrato y aplicando en todo caso el tipo de interés variable (Euribor 12 meses + diferencial) vigente en cada momento.

Sobre el exceso de cada cuota la demandada deberá abonar al actor intereses al tipo legal del dinero desde el momento del pago de la cuota

hasta sentencia e incrementado el tipo en dos puntos desde la fecha de esta sentencia hasta el completo pago (1100 y 1108 CC y 576 LEC).

#### **Cuarto.- Interés de demora.**

El TJUE dictó sentencia el 07.08.18 sentencia en la que considera correcta la Jurisprudencia del TS conforme a la cual deben considerarse desproporcionadamente altos (abusivos) los intereses de demora que superan en más de dos puntos a los remuneratorios.

En el caso de autos el interés de demora pactado en la escritura de préstamo hipotecario de 25.11.05 es del 18%.

El tipo de interés ordinario, el 3'15% en periodo de interés fijo y referenciado al Euribor + 0'75% en periodo de interés variable.

El valor más alto alcanzado por el tipo de interés variable durante la vida del préstamo fue el 6'134% (periodo 25.12.08 a 25.11.09, ver doc. 7 de la demanda).

Dado que el tipo de interés de demora (18%) supera con creces (en 9'866 puntos) la suma del más alto de los intereses ordinarios más dos puntos ( $6'134 + 2 + 9'866 = 18$ ), resulta ser abusiva y nula la cláusula de intereses moratorios.

La consecuencia de la declaración de nulidad es la eliminación del contrato de dicha cláusula y la aplicación en caso de retrasos en el cumplimiento del contrato únicamente del tipo de interés ordinario. El TS explica en este sentido que el interés moratorio, para disuadir al prestatario del incumplimiento y sancionar el mismo caso de producirse, lo que hace es incorporar un plus o extra/tipo sobre el tipo de interés remuneratorio, siendo ese plus o extra/tipo el que desaparece por causa de la nulidad, manteniéndose incólume el tipo ordinario.

Caso de devengarse intereses de demora, tales intereses, lo harán solo sobre el principal, con exclusión de cualquier otro concepto, y no se capitalizarán

El hecho de que la demandada (doc. 15 de la contestación) implementara el 21.11.16 un sistema informático que le permite ir adaptando el tipo de demora a la legalidad vigente en cada momento no impide declarar nula la cláusula, pues lo relevante no es lo que al margen de la escritura haga la Caja, sino lo que con arreglo a la misma pueda hacer.

No consta que el actor haya pagado ninguna cantidad en concepto de intereses de demora, ni se pide en el suplico de la demanda ningún importe por este concepto, por lo que el fallo de la sentencia se limitará a declarar la nulidad en abstracto de dicha cláusula y los posibles efectos a futuro derivados de dicha nulidad, sin pronunciamiento de condena a la devolución de cantidades.

#### **Quinto.- Costas.**

En cuanto a las costas, la estimación la demanda va a ser total.

En consecuencia se condenará a su pago a la demandada.

Debe recordarse que en la audiencia previa la cuantía del procedimiento quedó fijada a efectos de costas como indeterminada.

En consecuencia servirá de base para tasarlas la muna de 18.000 € en que el art. 394.3 LEC valora las demandas de cuantía indeterminada.

Visto cuanto antecede

#### **FALLO**

Firmado por:  
RAFAEL RUIZ DE LA CUESTA MUÑOZ

Fecha: 03/03/2020 08:28

Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación: [https://administracionelectronica.navarra.es/SCDD\\_Web/index.html](https://administracionelectronica.navarra.es/SCDD_Web/index.html)

Código Seguro de Verificación: 3120142707-20521402cd1ed470ff57b59f81788d8ry9XAA==

Que **estimando íntegramente la demanda** deducida por el Procurador Sr. Ubillos en nombre de DON [REDACTED] frente a CAJA RURAL DE NAVARRA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO

Firmado por:  
RAFAEL RUIZ DE LA CUESTA MUÑOZ

Fecha: 03/03/2020 08:28

Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación: [https://administracionelectronica.navarra.es/SCDD\\_Web/InIndex.html](https://administracionelectronica.navarra.es/SCDD_Web/InIndex.html)

Código Seguro de Verificación: 3120142707-20521402cd1ed470ff57b59f81788d8ry9XAA==

1. Declaro **nula** la cláusula tercera (TIPO DE INTERÉS ORDINARIO MÍNIMO, 2'750% anual) de la escritura de préstamo hipotecario de fecha 25.11.05 autorizada por el Notario de San Adrián Luis Miguel Otaño Martínez Portillo con el nº 2020 de su protocolo en la que intervinieron quienes son parte en el procedimiento que aquí se resuelve.
2. Declaro **nulo** el acuerdo privado de eliminación de dicha cláusula suelo suscrito por las mismas partes el 16.09.15.
3. Declaro que los **efectos** de las anteriores nulidades se retrotraen respectivamente a la fecha en la que la cláusula suelo de la escritura de 25.11.05 y el tipo fijo del acuerdo privado de 16.09.15 se aplicaron por primera vez, y se extienden a todo el tiempo durante el cual fueron y en su caso sigan siendo aplicados.
4. Condeno a CAJA RURAL DE NAVARRA, SCC (1) a recalcular las cuotas satisfechas aplicando, sin el suelo y sin el tipo fijo declarados nulos, los tipos de interés pactados en la escritura de 25.11.05 que estuvieran vigentes en las fechas de devengo de cada una de ellas (Euribor 12 meses + diferencial); de cuyo recálculo se dará traslado al actor que podrá presentar liquidación contradictoria; en tal caso el juzgado fijará la cantidad correcta, (2) a restituir al actor la diferencia entre las cuotas abonadas con aplicación del suelo y del tipo fijo y las recalculadas sin aplicación de dichos cláusula y acuerdo, (3) a abonar al actor, sobre el importe cobrado en exceso en cada cuota, intereses al tipo legal del dinero desde la fecha de abono de la misma hasta sentencia, e incrementado el tipo en dos puntos desde la fecha de esta sentencia hasta el completo pago.
5. Condeno a CAJA RURAL DE NAVARRA, SCC, a abstenerse (o seguir absteniéndose) de aplicar en lo sucesivo el suelo y el tipo fijo declarados nulos, y a aplicar en el futuro el tipo de interés variable (Euribor + diferencial) vigente en cada momento.
6. Declaro **nula** la cláusula sexta (INTERÉS DE MORA: 18% anual) de la misma escritura a la que se ha hecho mención en el punto primero. Dejo dicho que en caso de retraso del prestatario en el pago de las cuotas se aplicará como tipo de demora el mismo tipo ordinario, que se devengará únicamente sobre el principal y sin posibilidad de capitalización. Condeno a la demandada a estar y pasar por esta declaración.
7. Condeno a la demandada a abonar al actor **las costas** del procedimiento, sirviendo de base para su tasación la cantidad de 18.000 €.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que no es firme, y que admite recurso de apelación en ambos efectos, que deberá interponerse en el plazo de los veinte días contados desde el siguiente a la notificación, ante este juzgado y para ante la Audiencia Provincial, mediante escrito en el que el apelante deberá citar la resolución apelada y los pronunciamientos que sean objeto de recurso y exponer las alegaciones en que se base la impugnación (art. 458 LEC en redacción dada por Ley 37/11 de 11 de octubre, DT Única de dicha Ley y DT 2ª de la LEC 1/00).

No se admitirá el recurso si quien lo pretende no acredita, al interponerlo, que ha consignado en la cuenta de depósitos del juzgado la cantidad de 50 euros (DAd 15 LOPJ introducida por LO 1/09 de 3.11, BOE 4.11).

Por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos, y que se incluirá en el libro de sentencias, definitivamente juzgando la primera instancia, la pronuncio, mando y firmo en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

Firmado por:  
RAFAEL RUIZ DE LA CUESTA MUÑOZ

Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación:[https://administracionelectronica.navarra.es/SCDD\\_Web/Index.html](https://administracionelectronica.navarra.es/SCDD_Web/Index.html)

Código Seguro de Verificación: 3120142707-20521402cd1ed470ff57b59f81788d8ry9XAA==

Fecha: 03/03/2020 08:28