



Roj: **SJPII 65/2020 - ECLI:ES:JPII:2020:65**

Id Cendoj: **41087410042020100001**

Órgano: **Juzgado de Primera Instancia e Instrucción**

Sede: **Sanlúcar la Mayor**

Sección: **4**

Fecha: **14/04/2020**

Nº de Recurso: **207/2017**

Nº de Resolución: **41/2020**

Procedimiento: **Juicio ordinario**

Ponente: **MARTA PIZARRO MAYO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCION

NUMERO 4 DE SANLÚCAR LA MAYOR

C/ DUQUE DE LERMA Nº 8

Fax: 955624493. Tel.: 955542823

JUICIO ORDINARIO Nº 207/2017

SENTENCIA N.º 41/2020

En Sanlúcar La Mayor, a 14 de abril de 2.020.

Vistos y examinados por la Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Sanlúcar La Mayor (Sevilla), los presentes autos de Juicio Ordinario, seguidos entre,

Parte demandante: Camino y Virgilio, ambos representados por el Procurador de los Tribunales Andrés Francisco Casal Pequeño, y asistidos por el Letrado David Asensio Reyes;

Parte demandada: UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., EFC, entidad representada por la Procuradora de los Tribunales Julia Macías Dorissa, y asistida por la Letrada Elena Valero Galaz;

De los resultan los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El 7 de marzo de 2.017 tuvo entrada en el Decanato de los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción de este partido judicial y por turno de reparto correspondió a este Juzgado, escrito de demanda de juicio ordinario presentada por el Procurador de los Tribunales Andrés Francisco Casal Pequeño en nombre y representación de Camino y Virgilio, contra la entidad UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., EFC.

En la citada demanda, tras exponer los hechos y citar los fundamentos de Derecho que se estimaron de aplicación, se solicitó de este Juzgado que se dicte sentencia de conformidad con los pedimentos formulados en la demanda, con imposición de costas a dicha parte.

SEGUNDO. Admitida a trámite la demanda, fue emplazada la parte demandada para que, dentro del plazo legal, compareciera y contestara a la misma, con los apercibimientos legales oportunos.

TERCERO. Evacuados los oportunos trámites legales, la parte demandada se personó en tiempo y forma, y contestó a la demanda, oponiéndose a la pretensión ejercitada, en base a los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes.

CUARTO. Evacuados los trámites correspondientes, fueron convocadas las partes a una audiencia previa, con los oportunos apercibimientos legales.



QUINTO. En fecha 11 de julio de 2.019 tuvo lugar la audiencia previa al juicio, con la presencia de ambas partes asistidas de sus respectivos Letrados y Procuradores.

En tal acto se invitó a las partes para que llegaran a un acuerdo, que no se logró.

La parte demandante se afirmó y ratificó en su escrito de demanda y solicitó el recibimiento del pleito a prueba.

La parte demandada se afirmó y ratificó en su escrito de contestación a la demanda y solicitó el recibimiento del pleito a prueba.

Fueron fijados los hechos controvertidos en los términos recogidos en el acta digitalizada, y acto seguido fueron propuestos y admitidos los medios de prueba que constan en autos, procediendo a señalar la fecha para la celebración de la vista de juicio ordinario.

SEXTO. Llegado el día de la vista de juicio ordinario, que tuvo lugar el día 4 de febrero de 2.020, comparecieron ambas partes asistidas de sus respectivos Letrados y Procuradores.

Fueron practicados los medios de pruebas propuestos y formuladas oralmente las conclusiones en los términos que obran en autos, quedando estos vistos para Sentencia.

SÉPTIMO. En la tramitación de estos autos se han observado todas las prescripciones legales, excepto en lo relativo a los plazos de tramitación. Ello dada la circunstancia de que este Órgano Judicial soporta de ordinario una carga de trabajo excesiva por la falta estructural de medios personales y materiales, lo que motivó la solicitud por esta Juzgadora y por la Letrada de la Administración de Justicia, de medidas urgentes de refuerzo de la plantilla. Tal solicitud dio lugar finalmente, y tras reiteradas peticiones, a la designación de un funcionario de refuerzo. Dicha medida, aunque contribuye a paliar la alarmante situación de este Juzgado, continúa siendo manifiestamente insuficiente.

Se da la extraordinaria circunstancia de que el 14 de marzo de 2.020 el Gobierno de España declaró el estado de alarma, mediante Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. En la Disposición Adicional Segunda de dicho texto legal, se acordó la suspensión de los términos y de los plazos previstos en las leyes procesales para todos los órdenes jurisdiccionales. El estado de alarma ha quedado prorrogado mediante Real Decreto 487/2020, de 10 de abril, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, hasta las 00:00 horas del día 26 de abril de 2020.

Y se dicta esta resolución conforme a los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Pretensión ejercitada y posiciones de las partes. Se ejercita por Camino y Virgilio, una acción declarativa de nulidad de diversas condiciones generales de la contratación, contenidas en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria de 24 de diciembre de 2.004.

En concreto, se solicita la nulidad, en primer lugar, de la Clausula Tercera bis.2. a), que establece que *"El tipo de interés de referencia será el "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de las Cajas de Ahorro"*. Se trata de la comúnmente conocida como *"Cláusula IRPH"*. Se interesa dicha declaración de nulidad por entender que la cláusula es abusiva y que adolece de falta de transparencia.

Como consecuencia de la declaración de nulidad de la Cláusula IRPH, la parte demandante pretende la condena a la entidad demandada a eliminar la referida cláusula del contrato de préstamo objeto del litigio, y la consecuente integración del contrato, ordenando sustituir el tipo remuneratorio anulado, por la referencia interbancaria a un año (EURIBOR a un año), más el diferencial previsto en el contrato, manteniendo en consecuencia, el contrato vigente a EURIBOR más 0,15 puntos. Además se solicita que se condene a la entidad demandada a restituir las cantidades que indebidamente se hubieran abonado en virtud de la aplicación de la cláusula de interés remuneratorio anulada, desde el inicio del contrato y hasta la última cuota que en el futuro efectivamente se abone, ambas incluidas, que deberá fijarse en ejecución de sentencia.

En segundo lugar, se solicita la nulidad, de la Clausula Sexta A), *"Intereses de demora"*. Se interesa dicha declaración de nulidad por entender que la cláusula es abusiva y que adolece de falta de transparencia, y se solicita que se condene a la parte demandada a eliminar dicha cláusula del préstamo hipotecario, reintegrando las cantidades que de hubieran satisfecho por este conceptos.

Frente a la pretensión de la parte demandante se alza UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., EFC, alegando en definitiva que las cláusulas controvertidas no pueden ser objeto de un control de abusividad, y que superan el control de transparencia. Entiende la parte demandada, en consecuencia, que no procede la

declaración de nulidad interesada por la parte demandante respecto de ninguna de las cláusulas. Para el caso de que se determine que tal nulidad ha de ser declarada, se opone la parte demandada a las consecuencias jurídicas interesadas de contrario.

A la vista de la posición de las partes y de las cuestiones que resultaron controvertidas en la audiencia previa, es necesario analizar, como primera cuestión, si la Cláusula IRPH, y la Cláusula relativa al interés de demora pueden someterse a control de equilibrio que determine su abusividad. Como segunda cuestión procede verificar si las referidas cláusulas cumplen los requisitos del control de transparencia, y si en su caso la parte demandante confirmó el contrato mediante sus propios actos.

Y por último, como tercera cuestión, en caso de que se determine procedente la nulidad de las cláusulas controvertidas, han de concretarse los efectos de dicha nulidad.

SEGUNDO. Tracto contractual y cláusulas cuya nulidad se insta. Las alegaciones de la parte demandante y de la entidad demandada ponen de manifiesto que Camino y Virgilio concertaron el 24 de diciembre de 2.004, un préstamo con garantía hipotecaria, constituyendo una hipoteca sobre su vivienda familiar.

Esta escritura, aportada con la demanda como Documento nº 2, contiene, entre otros extremos, la cláusula IRPH, Clausula Tercera bis.2. a), que establece que *"El tipo de interés de referencia será el "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años de las Cajas de Ahorro", publicado mensualmente por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado como referencia oficial. Dicha referencia aparece definida en el Anexo VIII, apartado 2, de la Circular del Banco de España 5/1994, de 22 de Julio (BOE del 3 de Agosto de 1.994)."*

Además, la Clausula Sexta A), relativa a los intereses de demora, establece:

"1. Las cuotas vencidas e impagadas devengarán desde su vencimiento intereses de demora calculado al tipo del 18% por ciento, aplicable sobre cada cuota vencida e impagada

2. En el supuesto de que, por el incumplimiento de la Parte Prestataria, U.C.I. declare vencido anticipadamente la totalidad del capital pendiente de pago, el tipo de interés de demora será del 18,00 por ciento, aplicable sobre la totalidad de dicho capital pendiente y que se devengará desde la fecha del vencimiento anticipado hasta la del pago efectivo de la deuda pendiente."

TERCERO. Normativa y jurisprudencia aplicables. El contrato de préstamo hipotecario en el que se insertan las cláusulas cuya nulidad se insta, dada su tipología, dado su objeto (financiación para la adquisición de vivienda) y dado el carácter de las partes contratantes (entidad prestadora del dinero y particulares ajenos a actividad comercial o empresarial), se encuentra en el ámbito de la contratación de consumo, siéndole de aplicación la normativa especial de defensa de consumidores, tanto de carácter comunitario, como nacional.

En el ámbito comunitario la piedra angular para la defensa de los consumidores es la Directiva 93/13/CEE el 30 de septiembre de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (en adelante, "Directiva 93/13/CEE"). Y es que esta norma tiene carácter de disposición imperativa *"que pretende reemplazar el equilibrio formal entre los derechos y obligaciones de las partes por un equilibrio real que pueda restablecer la igualdad entre éstas"* (Sentencias Mostaza Claro, Pannon GSM y Asturcom Telecomunicaciones, entre otras Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, "TJUE").

El sistema de protección que establece la Directiva 93/13/CEE parte de la premisa de que el consumidor se halla en situación de inferioridad respecto al profesional, tanto en lo referido a la capacidad de negociación, como en lo referido al nivel de información. Esta situación de inferioridad le lleva a adherirse a las condiciones redactadas de antemano por el profesional sin poder influir en el contenido de éstas.

El apartado primero del artículo 3 de la Directiva 93/13CEE señala que se considerarán abusivas las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente *"(...) si, pese a las exigencias de la buena fe, causan en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato"*.

A continuación el apartado segundo del artículo 3 de la Directiva 93/13/CEE afirma que *"Se considerará que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en particular en el caso de los contratos de adhesión."* Y añade dicho precepto que *"El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una cláusula aislada se hayan negociado individualmente no excluirá la aplicación del presente artículo al resto del contrato si la apreciación global lleva a la conclusión de que se trata, no obstante, de un contrato de adhesión."* Asimismo asume la carga de la prueba *"El profesional que afirme que una cláusula tipo se ha negociado individualmente"*.

En el Anexo a la Directiva, al que se remite el artículo 3, apartado 3, se menciona expresamente como ejemplo de cláusulas abusivas, en su número 1, letra e), las que impongan al consumidor que no cumpla sus

obligaciones una indemnización desproporcionadamente alta. No obstante, la lista que contiene el referido anexo sólo sirve como orientación sobre qué tipo de cláusulas pueden ser declaradas abusivas, y no tiene carácter exhaustivo.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la Directiva 93/13/CEE *"El carácter abusivo de una cláusula contractual ha de apreciarse 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"*. Establece el segundo apartado de dicho precepto una limitación al señalar que *"La apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá a la definición del objeto principal del contrato ni a la adecuación entre precio y retribución, por una parte, ni a los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, por otra, siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible"*.

Además, el artículo 6 de la Directiva 93/13/CEE prevé las consecuencias de la apreciación del carácter abusivo de una cláusula entre consumidor y profesional. Así, dicho precepto impone a los Estados miembros la obligación de establecer que las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional no vincularán al consumidor, y prevé *"que el contrato siga siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, si éste puede subsistir sin las cláusulas abusivas"*.

La Directiva 93/13/CEE ha dado lugar a una copiosa jurisprudencia del TJUE. A título de ejemplo, entre otras muchas numerosas resoluciones, puede destacarse la *Sentencia de 30 de mayo de 2.013 dictada en el asunto C-488/11*, que resume la posición actual del TJUE en defensa de los consumidores, haciendo referencia, entre otras, a las importantísimas Sentencias de 14 de junio de 2012, Banco Español de Crédito, asunto C-618/10, y de 21 de febrero de 2013, Banif Plus Bank, asunto C-472/11.

Recuerda dicha Sentencia que *"el Tribunal de Justicia ha declarado que el juez nacional, cuando disponga de los elementos de hecho y de Derecho necesarios a estos efectos, deberá apreciar de oficio el carácter abusivo de una cláusula contractual incluida en el ámbito de aplicación de la Directiva y, de este modo, subsanar el desequilibrio que existe entre el consumidor y el profesional"*.

Y además incide dicha Sentencia en que *"(...) el papel que el Derecho de la Unión atribuye de este modo al juez nacional en la materia de que se trata no se circunscribe a la mera facultad de pronunciarse sobre la naturaleza eventualmente abusiva de una cláusula contractual, sino que incluye asimismo la obligación de examinar de oficio esta cuestión tan pronto como disponga de los elementos de hecho y de Derecho necesarios para ello"*.

Es importante reseñar que la citada Sentencia del TJUE de 30 de mayo de 2.013 dictada en el asunto C-488/11 señala las consecuencias que debe deducir el juez nacional de la apreciación del carácter abusivo de una cláusula contractual. Y es que, como se afirma igualmente en las Sentencias del Banco Español de Crédito, y de Banif Plus Bank, el TJUE ha interpretado el artículo 6 de la Directiva 93/13/CEE en el sentido de que el juez nacional debe deducir todas las consecuencias que, según el Derecho nacional, deriven de la comprobación del carácter abusivo de la cláusula considerada, a fin de evitar que la mencionada cláusula vincule al consumidor.

Esta vertiente jurisprudencial ya se reflejaba de forma clara en la Sentencia del TJUE de 4 de junio de 2.009, Pannon GSM, asunto C-243/08, que afirmó con rotundidad que cuando el juez nacional considere abusiva una cláusula contractual se abstendrá de aplicarla, salvo si el consumidor se opone a ello.

La Sentencia del TS de 9 de mayo de 2.013, en relación a las cláusulas suelo estableció el ya clásico paradigma de que al ser tales cláusulas definidoras de un elemento esencial del contrato, como es el precio, no procede el control judicial de su equilibrio. En consecuencia el TS veta el control de equilibrio en cláusulas definidoras de elementos esenciales del contrato.

En cuanto a la normativa nacional, la Directiva 93/13/CEE fue transpuesta a nuestro ordenamiento jurídico fundamentalmente a través de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación (en adelante, "Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación"), en la que se llevó a cabo la incorporación de la citada Directiva mediante una Ley de Condiciones Generales de la Contratación, que al mismo tiempo, a través de su disposición adicional primera, modificaba el marco jurídico preexistente de protección al consumidor, constituido por la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Actualmente estas disposiciones legales junto con otras normas de transposición de Directivas comunitarias en materia de protección de los consumidores y usuarios, se hallan refundidas en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (en adelante "RDL 1/2007"), que derogó la Ley 26/1984, de 19 de julio, General de Defensa de los consumidores y usuarios y entró en vigor el 31 de noviembre de 2.007.

Entre sus preceptos, cabe destacar el artículo 3, que establece que *"son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión"*. Además han de destacarse igualmente el artículo 82, que define las cláusulas abusivas, y el artículo 83 que señala que *"las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. (...) "*.

Situados en el marco legal y jurisprudencial es importante poner de manifiesto que la Sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013 desarrolló además una serie de parámetros a tener en cuenta para determinar el carácter abusivo de una cláusula, y para verificar realizar el necesario control del equilibrio en las cláusulas suscritas en la contratación con consumidores.

No obstante, en este punto ha de traerse a colación la relevante *Sentencia del TS de 9 de mayo de 2013*. Dicha Sentencia concluye, como ya se ha indicado, que, siendo definida una determinada cláusula (en el caso de la sentencia, la cláusula suelo) como un elemento esencial del contrato como es el precio, debe excluirse el control de su equilibrio, conforme al artículo 4.2 de la Directiva 93/13/CEE. Este argumento es aplicable a todos aquellos conceptos que se consideren un elemento esencial del contrato.

Así pues, según el TS las cláusulas que forman parte inescindible del precio que debe pagar el prestatario, define el objeto principal del contrato, al cumplir con una función descriptiva esencial. Afirma el TS que el hecho de que una cláusula sea definitoria del objeto principal no elimina totalmente la posibilidad de controlar si su contenido es abusivo. Sin embargo, pese a la afirmación anterior, concluye el TS que *"sin perjuicio de lo que se dirá, como regla no cabe el control de su equilibrio"*.

Se plantea por la parte demandante, como una de las cuestiones, *la nulidad de la cláusula IRPH, por producir desequilibrio y ser por tanto abusiva*. En este caso, como ya se ha indicado, *no puede llevarse a cabo un control del equilibrio en la relación entre consumidor y profesional respecto de la referida cláusula, por ser ésta definitoria de un elemento principal*. Sin embargo, la Sentencia del TS analiza la posibilidad de que se someta la cláusula a un doble control de transparencia.

Según el TS, el primer control a realizar es a efectos de incorporación en el contrato según las exigencias generales de los artículos 5.5 y 7 de la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación, en relación con la Orden Ministerial de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los Préstamos Hipotecarios (derogada por la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios) : *redacción transparente, clara, concreta y sencilla, con oportunidad real de ser conocidas de manera completa al tiempo de la celebración del contrato y que no sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles. Y ello "tanto si se suscriben entre empresarios y profesionales como si se suscriben entre estos y consumidores"*. Es preciso puntualizar que la citada Orden Ministerial es de aplicación en los supuestos en los que el capital prestado es inferior a 150.000 euros.

El segundo control a realizar tiene por objeto constatar 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"*. En consecuencia, afirma el TS que *"las cláusulas suelo son lícitas siempre que su transparencia permita al consumidor identificar la cláusula como definidora del objeto principal del contrato y conocer el real reparto de riesgos de la variabilidad de tipos"* sin que *"sea preciso que exista equilibrio "económico" o equidistancia entre el tipo inicial fijado y los topes señalados como suelo y techo - máxime cuando el recorrido al alza no tiene límite"*. En consecuencia, el segundo control de transparencia requiere verificar la *"comprensibilidad real"* de la importancia de la cláusula suelo *"en el desarrollo razonable del contrato"*, y determina la licitud de la cláusula en el ámbito de consumo, si el consumidor puede identificarla como definidora del objeto principal del contrato.

Así puede resumirse, en líneas muy generales y a grandes rasgos, el actual marco normativo y jurisprudencial en materia de contratos bancarios celebrados entre un profesional y un consumidor. En este marco, analizaremos las cláusulas objeto del presente litigio.

CUARTO. Valoración de la prueba y consecuencias jurídicas. Entrando a valorar las cuestiones controvertidas planteadas, **respecto de la Cláusula IRPH**, ha de concluirse, en primer lugar, que la cláusula controvertida constituye condición general de la contratación. Ello puesto que está incorporada como modelo tipo a una pluralidad de contratos, y ha sido predispuesta por el empresario, de tal modo que el adherente no tiene otra posibilidad que aceptarla o rechazarla, sin posibilidad de negociar de forma singularizada, reuniendo por tanto los requisitos que el artículo 1 apartado primero de la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación exige para que se trate de una condición general de contratación.

En segundo lugar, la documental aportada con la demanda y en la audiencia previa evidencia, aunque no se ha discutido este extremo, que la parte demandante ostenta la condición de consumidor, en la acepción que

recoge el artículo 3 del RDL 1/2007. Así, consta que el objeto del préstamo hipotecario no tiene relación alguna con una actividad comercial, empresarial, oficio o profesión de la parte prestataria.

Ello conllevaba la consiguiente obligación de la entidad bancaria de advertir sobre la cláusula IRPH, y cumplir sus correspondientes deberes de transparencia e información con adecuada diligencia.

En tercer lugar, ha de concluirse que no procede realizar un control de equilibrio de la cláusula IRPH, tal y como se ha argumentado en el Fundamento Jurídico anterior, al que se hace remisión. Pero sí ha de verificarse un control de transparencia en los términos exigidos por la jurisprudencia del TS.

Esta cuestión ha resultado muy discutida en los últimos años, dadas las particularidades de la Clausula IRPH. Sin embargo, la STJUE de 3 de marzo de 2.020, dictada en el caso Gómez del Moral Guasch (C-125/18), ha venido a zanjar esta discusión. El TJUE declara en dicha Sentencia que la cláusula de un contrato de préstamo hipotecario celebrado entre un consumidor y un profesional, en virtud de la que el tipo de interés que pagará el consumidor varía en función del índice de referencia basado en los préstamos hipotecarios de las cajas de ahorros, índice que está previsto en la normativa nacional, está comprendido en el ámbito de aplicación de la Directiva 93/13/CEE, *"cuando esa normativa no establezca ni la aplicación imperativa del índice en cuestión con independencia de la elección de las partes en el contrato ni su aplicación supletoria en el supuesto de que las partes no hayan pactado otra cosa."* Esto se explica porque esa cláusula no refleja disposiciones legales o reglamentarias de carácter imperativo, a efectos del artículo 1, apartado 2, de la Directiva 93/13/CEE.

Procede, por tanto, efectuar los controles de transparencia. La Sentencia del TS de 9 de mayo de 2.013, desarrolla una serie de parámetros orientativos. Se trata de unos indicios que, de concurrir, pueden permitir apreciar esa comprensión real del consumidor de que la cláusula controvertida forma parte del precio (elemento esencial del contrato) y su trascendencia económica. Y es que en definitiva, debe verificarse si el consumidor comprende la cláusula incluida en el contrato en cuestión.

Los criterios que señala el TS pueden resumirse, entre otros, en aspectos tales como que 1) La transparencia material en contratos de consumo se refiere al control de la existencia de una información suficientemente clara que permita la comprensibilidad real de la importancia de la cláusula en el desarrollo razonable del contrato; 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 realizado a cambio de la prestación económica que se quiere obtener. 2) 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. 3) Que no esté enmascarada entre informaciones abrumadoramente exhaustivas que, en definitiva, dificultan su identificación y proyectan sombras sobre lo que considerado aisladamente sería claro. 4) Si existen simulaciones de escenarios diversos relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar. 5) Si hay información previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otras modalidades de préstamo de la propia entidad -caso de existir- o advertencia de que al concreto perfil de cliente no se le ofertan las mismas. 6) Que se haya informado perfectamente del comportamiento previsible del índice de referencia cuando menos a corto plazo. 7) Si, pese a tratarse de una cláusula definitoria del objeto principal del contrato, se le da un tratamiento impropiaamente secundario, en el sentido de no llegar a afectar de manera directa a las preocupaciones inmediatas del prestatario, lo que incide en falta de claridad de la cláusula, al no ser percibida por el consumidor como relevante al objeto principal del contrato.

En la Sentencia de 3 de marzo de 2.020, el TJUE aborda de nuevo la cuestión de las facultades de los jueces nacionales a la hora de comprobar la transparencia de una cláusula que se refiera al objeto principal del contrato. El artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13/CEE establece que la apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá, entre otros, a la definición del objeto principal del contrato, siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible. El TJUE ha destacado a ese respecto que las cláusulas contractuales deben siempre cumplir el requisito de la redacción clara y comprensible, insitiendo en que *"la referida exigencia se ha de entender como la obligación no solo de que la cláusula considerada sea comprensible para el consumidor en un plano formal y gramatical, sino también de que posibilite que el consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, esté en condiciones de comprender el funcionamiento concreto del modo de cálculo de dicho tipo de interés y de valorar así, basándose en criterios precisos y comprensibles, las consecuencias económicas, potencialmente significativas, de tal cláusula sobre sus obligaciones financieras."*

Es preciso, en definitiva, realizar el ya clásico doble control de transparencia, formal, y material.

En el presente caso, la simple lectura de la Cláusula IRPH permite concluir que su redacción es concreta, sencilla y comprensible. Se da, por tanto, transparencia formal en su incorporación.

A la hora de analizar si se da transparencia material, es preciso analizar los aspectos controvertidos planteados por la entidad demandada.

Por una parte, ha de analizarse si el hecho de que la parte demandante haya cumplido durante un largo periodo con su obligación de pago, supone un reconocimiento de la validez y eficacia de las cláusulas en cuestión.

Nada más lejos de la realidad. Es cierto que la parte demandante ha ido pagando las cuotas hipotecarias. Sin embargo ha de recordarse que el TS en Sentencia de fecha 23 de noviembre de 2.004 estableció que *"Para aplicar el efecto vinculante, de modo que no sea admisible una conducta posterior contraria a la que se le atribuye a aquel, es preciso que los actos considerados, además de válidos, probados, producto de una determinación espontánea y libre de la voluntad, exteriorizados de forma expresa o tácita, pero de modo indubitado y concluyente, además de todo ello, es preciso que tengan una significación jurídica inequívoca, de tal modo que entre dicha conducta y la pretensión ejercitada exista una incompatibilidad o contradicción. Por ello, la jurisprudencia exige una significación y eficacia jurídica contraria a la acción ejercitada (SS., entre otras, de 9 de mayo , 13 de junio y 31 de octubre de 2000 , 26 de julio de 2002 , 13 de marzo de 2003), es decir, una eficacia jurídica bastante para producir una situación de derecho contraria a la sostenida por quien lo realiza; y ello implica, como reiteran infinidad de sentencias, la finalidad o conciencia de crear, modificar o extinguir algún derecho causando estado y definiendo o esclareciendo de modo inalterable la situación jurídica de que se trata. Y como consecuencia, el principio general del derecho -fundado en la confianza y la buena fe que debe presidir las relaciones privadas- no es aplicable cuando los actos tomados en consideración tienen carácter ambiguo o inconcreto (Sentencias 9 mayo 2000 , 23 julio y 21 diciembre 2001 , 25 enero y 26 julio 2002 , 23 mayo 2003), o carecen de la trascendencia que se pretende para producir el cambio jurídico (SS. 9 mayo 2000 , 15 marzo y 26 julio 2002 , 23 mayo 2003)."*

En el presente caso, no puede concluirse en modo alguno que el pago de las cuotas hipotecarias, que son automáticamente cargadas por la entidad demandada, revele de manera inequívoca la conformidad de la parte demandante con la validez de la Cláusula IRPH, y mucho menos la comprensión de su alcance. Ninguna prueba adicional, más allá de la documental, se aporta sobre este extremo.

Dicho lo cual, analizando específicamente si se da transparencia material en la cláusula controvertida, se llega a la conclusión de que concurren algunos de los parámetros fijados por el TS para determinar la falta de transparencia. Así:

- 1) La Cláusula se sitúa junto a otras informaciones o condiciones contractuales que dificultan su identificación y la conciencia de su trascendencia;
- 2) Ello conduce a afirmar que la parte demandante puede tener dificultades para percibir que se trataba de una cláusula que define el objeto principal del contrato y que incide directamente en la obligación de pago;
- 3) La documentación que consta en autos no permite acreditar que la entidad demandada informara de forma bastante y clara al consumidor al suscribirse el contrato sobre el contenido y finalidad de la cláusula IRPH;
- 4) Tampoco consta en la escritura mención al hecho de que se llevara a cabo la práctica de simulaciones de escenarios diversos, relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en fase precontractual, ni la práctica de advertencias claras, precisas y comprensibles sobre el coste comparativo con otros productos de la propia entidad.

Tal y como considera razonable la STJUE de 3 de marzo de 2020, de la documental aportada a las actuaciones no se desprende que la entidad financiera demandada haya informado a los consumidores de cuál había sido la evolución del IRPH durante los dos años naturales anteriores a la celebración de los contratos de préstamo y del último valor disponible. Tal información hubiera podido dar al consumidor una indicación objetiva sobre las consecuencias económicas que se derivan de la aplicación de dicho índice y constituye un término útil de comparación entre el cálculo del tipo de interés variable basado en el IRPH y otras fórmulas de cálculo del tipo de interés.

- 5) No se utiliza la expresión abreviada IRPH, siglas que más allá de su reciente popularidad, distaban de ser conocidas para el ciudadano medio en este país;
- 6) Tampoco se define con precisión dicho índice de referencia, sino que nos encontramos ante una cláusula que establece que la definición de ese índice está en una Circular, es decir, es una cláusula con remisión normativa. La remisión normativa no es considerada válida como información precontractual o contractual por la jurisprudencia, puesto que el contrato ha de contener perfectamente definidos los elementos del mismo y las fórmulas de cálculo, especialmente los elementos esenciales;
- 7) Además, no consta prueba que acredite que la entidad demandada cumplió debida y suficientemente con su obligación de información sobre la cláusula en cuestión a la parte demandante. Así resultó de la prueba

practicada, en particular, de las manifestaciones de Armando, el profesional que trabajaba en la entidad bancaria, y que asistió a la parte demandante para la suscripción del préstamo. El testigo reconoció no haber explicado a los clientes cómo funcionaba la referida cláusula, y afirmó no recordar si explicó o no las características del IRPH.

Así pues, no se considera que la Cláusula IRPH supere en el presente caso el doble control de transparencia. Ello conlleva que los demandantes, como consumidor medios, "normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz", no estaban en condiciones de comprender el funcionamiento concreto del modo de cálculo del referido tipo de interés y de valorar así, basándose en criterios precisos y comprensibles, las consecuencias económicas, potencialmente significativas, de dicha cláusula sobre sus obligaciones financieras.

En conclusión, *la valoración conjunta de todas las circunstancias expuestas impone apreciar la falta de transparencia y consecuente nulidad la Cláusula IRPH contenida en el contrato*. Ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5, 7 y 8 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación.

Se plantea *qué efectos ha de tener la declaración de nulidad de la cláusula IRPH*. Conforme a los artículos 5, 7 y 8 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, *la declaración de nulidad conlleva la inaplicación de la cláusula en cuestión*. Procede por tanto condenar a la parte demandada a eliminar la referida cláusula del contrato controvertido.

Sobre las consecuencias de la declaración de nulidad de la Cláusula IRPH, el TJUE recuerda en la Sentencia de 3 de marzo de 2020 que la Directiva 93/13/CEE no se opone *"a que, en caso de declaración de nulidad de una cláusula contractual abusiva que fija un índice de referencia para el cálculo de los intereses variables de un préstamo, el juez nacional lo sustituya por un índice legal aplicable a falta de acuerdo en contrario de las partes del contrato, siempre que el contrato de préstamo hipotecario no pudiera subsistir tras la supresión de la cláusula abusiva y que la anulación del contrato en su totalidad dejara al consumidor expuesto a consecuencias especialmente perjudiciales"*. Ello puesto que tal anulación del contrato podría en principio tener el efecto de hacer inmediatamente exigible el pago del importe del préstamo pendiente de devolución, en una cuantía que llegue incluso a exceder de la capacidad económica del consumidor en cuestión, y, por esa razón, penalizaría a este más que al prestamista, a quien, como consecuencia, no se disuadiría de insertar cláusulas de ese tipo en los contratos que ofrezca.

En base en la citada resolución del TJUE, han de tenerse en cuenta dos premisas fundamentales. Por una parte, la opción de que el préstamo siga desplegando su eficacia, suprimiendo el IRPH, y dejando el préstamo sin intereses no es una opción viable en nuestro ordenamiento jurídico ya que desnaturaliza el contrato de préstamo mercantil que por definición debe ser oneroso. Por otra parte, la nulidad total del contrato de préstamo, declarando su vencimiento anticipado, sería gravemente perjudicial para el consumidor, en los términos desarrollados en el Sentencia del TJUE.

En atención a lo expuesto *procede declarar aplicable al préstamo hipotecario de 24 de diciembre de 2004, el EURIBOR*. Y procede condenar a la entidad financiera demandada al recálculo de todos los intereses devengados durante toda la vida del préstamo hipotecario, utilizando como índice de referencia el EURIBOR y a restituir a la parte actora la diferencia resultante en relación a las cantidades percibidas utilizando el IRPH cuya nulidad se ha declarado.

Por tanto, la cantidad a reintegrar se calculará determinando la diferencia que resulte entre estos dos conceptos: los intereses remuneratorios abonados desde el inicio del contrato y hasta la última que efectivamente se abone hasta sentencia con aplicación del tipo remuneratorio impuesto; los intereses que hubiera correspondido abonar en tal periodo, si se hubiera aplicado el EURIBOR a un año más el diferencial previsto de 0,15 puntos.

Se invita a las partes a que efectúen de mutuo acuerdo la liquidación de los conceptos adeudados, extrajudicialmente. De no llegar a un acuerdo, en fase de ejecución de esta Sentencia, la parte demandada deberá proceder a la liquidación de los conceptos anteriores, conforme al artículo 719 LEC, teniendo en cuenta los pronunciamientos contenidos en esta Sentencia.

En cuanto a **la Clausula Sexta A), en lo relativo a los intereses de demora**, la Sentencia del TS de 26 de octubre de 2011 se refiere a la naturaleza de los intereses de demora, al establecer que *"no tienen la naturaleza jurídica de intereses reales, sino que se califican como de sanción o pena con el objetivo de indemnizar los perjuicios causados por el retraso del deudor en el cumplimiento de sus obligaciones"*. Los intereses de demora tienen una naturaleza sancionadora e indemnizatoria ante el supuesto de incumplimiento por el deudor de lo pactado en el contrato. Asimismo tienen por objeto constituir un estímulo que impulse al obligado al cumplimiento voluntario ante las consecuencias del eventual impago.

Dispone la Sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2.013 que en cuanto a la cláusula relativa a la fijación de los intereses de demora el juez remitente deberá comprobar en particular, *"las normas nacionales aplicables entre las partes en el supuesto de que no se hubiera estipulado ningún acuerdo en el contrato controvertido o en diferentes contratos de ese tipo celebrados con los consumidores y, por otro lado, el tipo de interés de demora fijado con respecto al tipo de interés legal, con el fin de verificar que es adecuado para garantizar la realización de los objetivos que éste persigue en el Estado miembro de que se trate y que no va más allá de lo necesario para alcanzarlos."*

En materia de intereses de demora la reforma que la Ley 1/2013 introduce en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria impone un límite a estos intereses. Así, dicha reforma añade un tercer párrafo al artículo 114 que reza *"Los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil."* Dicho precepto establece un límite máximo imperativo para los intereses de demora en el caso de préstamos o crédito hipotecarios para la adquisición de vivienda habitual, proscribiendo la posibilidad de capitalización. Se imponen límites a una cláusula abusiva que venía plasmándose por las entidades financieras de manera indiscriminada, y cuya naturaleza abusiva podía ser apreciada de oficio ya antes de la Ley 1/2013.

Hasta la modificación del artículo 114 de la Ley Hipotecaria, no existía ninguna normativa concreta que limitara el establecimiento de un límite máximo del interés de demora en los contratos de préstamo o de financiación. Sin embargo, en los últimos años se ha dictado una legislación tuitiva frente a los excesos derivados de la aplicación de elevadísimos y desproporcionados tipos de interés por las entidades financieras. Así, el artículo 20 de la Ley de Crédito al Consumo de 24 de junio de 2.011 limita los intereses de demora para el supuesto de la existencia de un descubierto en una cuenta a la vista, especificando que no se podrá superar un tipo de interés superior a 2,5 veces el interés legal del dinero. *Igualmente*, la Sentencia del TS de 23 de septiembre del 2.010 ya señaló en relación a un concreto caso de intereses de demora abusivos, que *"es correcta la aplicación por el tribunal de instancia de una tasa anual equivalente en 2,5 veces el interés legal del dinero, conforme el deber de integración del contrato de los tribunales"*.

Atendiendo a la jurisprudencia expuesta relativa a los intereses de demora y atendiendo a los criterios para la apreciación del carácter abusivo de una cláusula, es necesario analizar si el tipo de interés de demora pactado en el contrato, tiene carácter abusivo. El contrato establece los siguiente: *"1. Las cuotas vencidas e impagadas devengarán desde su vencimiento intereses de demora calculado al tipo del 18% por ciento, aplicable sobre cada cuota vencida e impagada*

2. En el supuesto de que, por el incumplimiento de la Parte Prestataria, U.C.I. declare vencido anticipadamente la totalidad del capital pendiente de pago, el tipo de interés de demora será del 18,00 por ciento, aplicable sobre la totalidad de dicho capital pendiente y que se devengará desde la fecha del vencimiento anticipado hasta la del pago efectivo de la deuda pendiente."

Analizando los medios de los que dispone el consumidor con arreglo a la normativa nacional para que cese el uso de las cláusulas abusivas, se llega a la conclusión de que el único medio de que dispone es el pago, para evitar que se le apliquen los intereses de demora.

El régimen legal supletorio de no haberse incluido en el contrato la cláusula relativa al interés de demora, sería el previsto en el artículo 1.108 del CC, que establece que *"Si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero, y el deudor incurriere en mora, la indemnización de daños y perjuicios, no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los intereses convenidos, y a falta de convenio, el interés legal"*

Pues bien, en el año 2.004, en que se suscribió el contrato, el interés legal estuvo en el 3,75 %. El TS (Sentencia del Pleno 671/2018, de 28 de noviembre) ha establecido en doctrina jurisprudencial, que ante la falta de una previsión legal que fije el criterio aplicable para el control de su abusividad, el interés de demora no puede exceder de dos puntos porcentuales sobre el interés remuneratorio. Si se supera este porcentaje, la cláusula se considera abusiva.

En el presente caso, conforme a los criterios expuestos, *la Clausula Sexta A) ha de ser considerada abusiva, y por ende, nula.*

En cuanto a las consecuencias de la declaración de abusividad, la Sentencia del TS viene a recoger la doctrina jurisprudencial fijada por el TJE en Sentencia de 7 de agosto de 2.018. Así, confirme a la citada Sentencia de Pleno del TS:

"17.- De acuerdo con esta doctrina, no es correcta la solución adoptada en la sentencia recurrida, consistente en sustituir el interés de demora abusivo por el consistente en el triple del interés legal del dinero, previsto en el art.

114.3 de la Ley Hipotecaria como límite a los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda. Pero tampoco puede aceptarse la solución sostenida por el recurrente, consistente en que una vez que dejó de pagar las cuotas del préstamo hipotecario e incurrió en mora, el préstamo dejó de devengar interés alguno.

La solución, conforme a lo dispuesto en las sentencias de esta sala citadas en los párrafos precedentes, es que, declarada la nulidad de la cláusula que establece el interés de demora, cuando el prestatario incurra en mora el capital pendiente de amortizar sigue devengando el interés remuneratorio fijado en el contrato."

Por tanto, la consecuencia de la declaración de nulidad por abusiva de la Clausula Sexta A) (interés de demora), es que cuando la parte prestataria incurra en mora, el capital pendiente de amortizar seguirá devengando el interés remuneratorio fijado en el contrato.

Recapitulando, procede:

1. Declarar la nulidad por falta de transparencia de la Cláusula IRPH, Clausula Tercera bis.2. a), contenida en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria de 24 de diciembre de 2.004.
2. Declarar la nulidad por abusividad de la Clausula Sexta A) contenida en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria de 24 de diciembre de 2.004, en lo relativo a los intereses de demora.

Siendo las consecuencias de dichos pronunciamientos declarativos:

1. Que procede condenar a UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., EFC a eliminar la Cláusula IRPH del contrato de préstamo con garantía hipotecaria de 24 de diciembre de 2.004;
2. Que procede condenar a UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., EFC a sustituir el tipo remuneratorio anulado, por la Referencia Interbancaria a un año (EURIBOR a un año) más el diferencial previsto en el contrato, manteniendo en consecuencia, el contrato vigencia a EURIBOR MAS 0,15 puntos.
3. Que procede condenar a la entidad a restituir a la parte demandante la cantidad que se determine en ejecución de sentencia, resultante de aplicar las condiciones del contrato de préstamo sin la referida cláusula desde la fecha de su celebración. Se aplicarán las siguientes reglas de cálculo:

La cantidad a reintegrar se calculará determinando la diferencia que resulte entre estos dos concepto: los intereses remuneratorios abonados desde el inicio del contrato y hasta la última que efectivamente se abone hasta sentencia con aplicación del tipo remuneratorio impuesto; los intereses que hubiera correspondido abonar en tal periodo, si se hubiera aplicado el EURIBOR a un año más el diferencial previsto de 0,15 puntos.

4. Que procede condenar a UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., EFC a eliminar la Clausula Sexta A) del contrato de préstamo con garantía hipotecaria de 24 de diciembre de 2.004, en lo relativo al interés de demora.
5. Y procede condenar a la entidad demandada a reintegrar a la parte demandante el importe en concepto de intereses de demora que se hubiera satisfecho por encima del interés remuneratorio.

Se invita a las partes a que efectúen de mutuo acuerdo al liquidación de los conceptos adeudados, extrajudicialmente. De no llegar a un acuerdo, en fase de ejecución de esta Sentencia, la parte demandada deberá proceder a la liquidación de los conceptos anteriores, conforme al artículo 719 LEC, teniendo en cuenta los pronunciamientos contenidos en esta Sentencia.

QUINTO. Costas e intereses procesales. En materia de costas, en aplicación del criterio objetivo del vencimiento consagrado en el artículo 394.1 de la LEC, dada la estimación sustancial de la demanda, procede imponer el pago de las mismas a la parte demandada.

Igualmente, procede imponer a la parte demandada los intereses procesales desde que se dicte la sentencia, en los términos dispuestos en el artículo 576 de la LEC.

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

DISPONGO

Que debo acordar y **ACUERDO ESTIMAR SUSTANCIALMENTE LA DEMANDA** formulada por el Procurador de los Tribunales Andrés Francisco Casal Pequeño, en nombre y representación de Camino y Virgilio, frente a UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., EFC, entidad representada por la Procuradora de los Tribunales Julia Macías Dorissa, y por tanto, **ACUERDO**:

1. **DECLARAR LA NULIDAD POR FALTA DE TRANSPARENCIA DE LA CLÁUSULA IRPH, CLAUSULA TERCERA BIS.2. A)**, contenida en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria de 24 de diciembre de 2.004.

2. DECLARAR LA NULIDAD POR ABUSIVIDAD DE LA CLAUSULA SEXTA A) contenida en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria de 24 de diciembre de 2.004, en lo relativo a los intereses de demora.

Y en CONSECUENCIA:

1. CONDENO A UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., EFC A ELIMINAR LA CLAUSULA IRPH del contrato de préstamo con garantía hipotecaria de 24 de diciembre de 2.004. **Y CONDENO A UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., EFC a restituir a la parte demandante la cantidad que se determine en ejecución de sentencia, resultante de aplicar las condiciones del contrato de préstamo sin la referida cláusula desde la fecha de su celebración.**

2. CONDENO A UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., EFC A SUSTITUIR EL TIPO REMUNERATORIO ANULADO, POR LA REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO (EURIBOR A UN AÑO) MÁS EL DIFERENCIAL PREVISTO EN EL CONTRATO, manteniendo en consecuencia, el contrato vigencia a EURIBOR MAS 0,15 puntos.

3. CONDENO A UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., EFC A RESTITUIR A LA PARTE DEMANDANTE LA CANTIDAD QUE SE DETERMINE EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA, RESULTANTE DE APLICAR LAS CONDICIONES DEL CONTRATO DE PRÉSTAMO SIN LA REFERIDA CLÁUSULA DESDE LA FECHA DE SU CELEBRACIÓN. Se aplicarán las siguientes reglas de cálculo:

La cantidad a reintegrar se calculará determinando la diferencia que resulte entre estos dos concepto: los intereses remuneratorios abonados desde el inicio del contrato y hasta la última que efectivamente se abone hasta sentencia con aplicación del tipo remuneratorio impuesto; los intereses que hubiera correspondido abonar en tal periodo, si se hubiera aplicado el EURIBOR a un año más el diferencial previsto de 0,15 puntos.

4. CONDENO A UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., EFC A ELIMINAR LA CLAUSULA SEXTA A) del contrato de préstamo con garantía hipotecaria de 24 de diciembre de 2.004, en lo relativo al interés de demora.

5. Y CONDENO A UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., EFC A REINTEGRAR A LA PARTE DEMANDANTE EL IMPORTE EN CONCEPTO DE INTERESES DE DEMORA QUE SE HUBIERA SATISFECHO POR ENCIMA DEL INTERÉS REMUNERATORIO.

Se invita a las partes a que efectúen de mutuo acuerdo al liquidación de los conceptos adeudados, extrajudicialmente. De no llegar a un acuerdo, en fase de ejecución de esta Sentencia, la parte demandada deberá proceder a la liquidación de los conceptos anteriores, conforme al artículo 719 LEC, teniendo en cuenta los pronunciamientos contenidos en esta Sentencia.

Ello con imposición a la parte demandada de las costas causadas en este procedimiento, y de los intereses previstos en el artículo 576 de la LEC desde la presente resolución.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que no es firme, y que contra la misma cabe interponer **RECURSO DE APELACIÓN**, sin efectos suspensivos, que deberá interponerse ante este Juzgado en el término de los VEINTE días desde el día siguiente a la notificación de la sentencia, y que será resuelto por la Ilustre Audiencia Provincial de Sevilla. Se apercibe de que al presentar el recurso de apelación deberá presentarse justificante de ingreso de las tasas correspondientes en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Juzgado, advirtiéndose a las partes de que la no constitución del citado depósito dará lugar a la inadmisión a trámite del mismo. Dicho depósito será devuelto al recurrente en caso de estimación total o parcial de la apelación planteada.

El plazo para la interposición del anterior recurso comenzará a computarse una vez se alce la suspensión de los plazos procesales acordada por la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Llévese el original al libro de sentencias de este Juzgado.

Así por esta Sentencia lo decido, mando y firmo, Marta Pizarro Mayo, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Sanlúcar La Mayor (Sevilla). Doy fe.

PUBLICACIÓN.- En el día de hoy la Magistrada-Juez ha leído y publicado la resolución anterior. Doy fe.