



Roj: **SJM GR 29/2015 - ECLI:ES:JMGR:2015:29**

Id Cendoj: **18087470012015100018**

Órgano: **Juzgado de lo Mercantil**

Sede: **Granada**

Sección: **1**

Fecha: **02/03/2015**

Nº de Recurso: **956/2013**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **Apelación, Concurso de acreedores**

Ponente: **ENRIQUE SANJUAN MUÑOZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## JUZGADO DE LO MERCANTIL NÚMERO 1 DE GRANADA .

### **SENTENCIA.**

En Granada a 2 de marzo de 2015.

Vistos por mí, Enrique Sanjuán y Muñoz, magistrado actuando en el Juzgado de lo Mercantil 1 de Granada, los autos del JUICIO ORDINARIO registrados con el número 956/13 iniciados por CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES PREMAISON SL representados por el procurador Sra. Espigares y defendido por el letrado Sr/ a. Prado Medrano contra BANCO MARE NOSTRUM S.A. , representada por el procurador Sra Gálvez-Torres y defendido por el letrado Sr. Mir , vengo a resolver conforme a los siguientes.

El objeto del proceso ha sido condiciones generales de la contratación.

### **ANTECEDENTES DE HECHO.**

**PRIMERO** : A este juzgado fue turnada demanda presentada en fecha de 11 de noviembre de 2013 en solicitud de nulidad de "cláusula suelo".

**SEGUNDO**: Admitida a trámite se emplazó a la demandada quien se opuso mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2014.

**TERCERO**: Citados a Audiencia Previa se celebró conforme obra en autos en fecha de 27 de febrero de 2015, quedando concluso para sentencia al haberse admitido solo prueba documental.

**CUARTO**: En el acto de Audiencia Previa las partes señalaron que se trataba de un préstamo hipotecario de 2005 concedido a una entidad de compensación , que el demandante no es **consumidor**; que la citada cláusula es una Condición General de la Contratación pero que fue negociada individualmente; que no es aplicable la Orden Ministerial de 5 de mayo de 1994; La demandante señalaba la falta de información y comprensión y por tanto defectos de incorporación y transparencia y el desequilibrio y desproporción de la misma. Igualmente se reclaman cantidades.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

#### **Primero: Delimitación del objeto del procedimiento.**

El objeto inicial parte de la consideración del demandante en tanto parte de un préstamo que superaría, en su conjunto, las cuantías exigidas en la Orden de 5 de mayo de 1994 para su aplicación. Se trata de un préstamo hipotecario en donde quien demanda es una persona jurídica cuyo objeto social es la promoción de viviendas ( aunque fuere este de ámbito familiar) y por lo tanto excluido de la consideración de **consumidor** de conformidad a la normativa vigente, tanto en el marco de la Directiva 93/13/ CEE como en el ámbito de la Ley 7/1998 de Condiciones Generales de la Contratación y conforme lo interpretan la STS de 9 de mayo de 2013 y la SAP de Granada, Sección 3ª , de 23 de mayo de 2014 (SAP GR 1126/2014).



Son condiciones generales de la contratación las cláusulas predisuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las partes, con independencia de la autoría material de las mismas, de su apariencia externa, de su extensión y de cualesquiera otras circunstancias, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos.

De conformidad a lo previsto en el artículo 3 de la citada norma de condiciones generales de la contratación (que es la alegada) la citada norma es de aplicación a los contratos que contengan condiciones generales celebrados entre un profesional -predisponente- y cualquier persona física o jurídica -adherente. A los efectos de esta Ley se entiende por profesional a toda persona física o jurídica que actúe dentro del marco de su actividad profesional o empresarial, ya sea pública o privada. El adherente podrá ser también un profesional, sin necesidad de que actúe en el marco de su actividad.

Si la actuación lo es por una sociedad cuyo objeto social se dedica precisamente a ello no es solo que se presuponga el conocimiento de su actividad sino que, por otro lado, su desconocimiento conllevaría una intervención negligente en el mercado. La propia normativa sectorial le obliga no solo a ese conocimiento sino también a entregar la información a quien puede ser **consumidor** que se subroga en el préstamo gestionado (Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los **consumidores** en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas).

#### **Segundo: Sobre las alegaciones de defectos de incorporación y transparencia y la naturaleza de la junta de compensación.**

La demandante, conforme afirma, forma parte de una Junta de Compensación que tiene, a todos los efectos, personalidad jurídica propia desde su constitución y que se configura con funciones administrativas y privadas a los efectos de la ejecución. Funciona con órganos concretos y que conllevan una autoadministración ( STS de 30 de octubre de 1989 ). La decisión, por tanto, es colegiada en su seno independientemente de quienes formen la misma y sin perjuicio de que se instrumenten (evidentemente por seguridad en el recobro) los productos de financiación con la firma de cada uno de los componentes. La pretensión individualizada de información parte de considerar ese conjunto y no las individualidades y la cadena sucesiva de información que debe transmitirse en el equilibrio buscado dentro del marco de actuación profesional que a ambos (prestamista y prestatario) se les presupone.

Supone por ello un fraude al sistema intentar individualizar cada uno de los préstamos tanto por quien lo suscribe como por las cuantías y supone también una alteración del equilibrio (no justificado por la STS de 9 de mayo de 2013 ) de las obligaciones que incumben a uno y otro cuando se afirma que la entidad financiera no informó debidamente al hoy demandante cuando se trata de un supuesto como el que señalamos.

#### **Tercero: Incorporación y transparencia.**

Dentro de la cláusula de intereses se recoge en negrita el porcentaje mínimo y máximo, en la escritura notarial se recoge expresamente las explicaciones verbales del notario otorgante y la lectura del mismo, constan ratificaciones posteriores que acreditan la participación de quien hoy demanda en el propio proyecto, se fijan distribuciones hipotecarias que necesariamente implican el conocimiento (y tampoco se ha discutido) del citado contrato, todas ellas firmadas por los otorgantes. Consta igualmente certificación de la entidad financiera.

En virtud de todo lo anterior procede la desestimación de la demanda.

**Cuarto:** Procede expresa imposición de costas a la demandante de conformidad al artículo 394 LEC.

De conformidad a los anteriores.

#### **FALLO.**

**QUE DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO TOTALMENTE la demanda presentada por CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES PREMAISON SL representados por el procurador Sra. Espigares y defendido por el letrado Sr/a. Prado Medrano contra BANCO MARE NOSTRUM S.A., representada por el procurador Sra Gálvez-Torres y defendido por el letrado Sr. Mir y en consecuencia debo absolver y absuelvo a la demandada de las pretensiones del actor con expresa imposición de costas a la demandante.**

**Así por esta resolución lo pronuncio, mando y firmo.**

#### **MAGISTRADO.**

Contra la presente resolución se podrá interponer recurso de apelación por ante la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Granada a presentar en el plazo de 20 días por ante este juzgado previo depósitos, tasas y



consignaciones necesarias conforme a la legislación vigente, lo que deberá hacerse en la cuenta de este juzgado. No obstante no serán recurribles las sentencias cuya cuantía no supere los tres mil euros.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ