



Roj: **SAP PO 234/2015 - ECLI:ES:APPO:2015:234**

Id Cendoj: **36038370012015100048**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Pontevedra**

Sección: **1**

Fecha: **06/02/2015**

Nº de Recurso: **656/2014**

Nº de Resolución: **46/2015**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER MENENDEZ ESTEBANEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP PO 234/2015,**
STS 3658/2019

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

PONTEVEDRA

SENTENCIA: 00046/2015

Rollo: RECURSO DE APELACION (LECN) 656/14

Asunto: ORDINARIO 309/13

Procedencia: MERCANTIL NÚM. 3 DE PONTEVEDRA CON SEDE EN VIGO

**LA SECCION PRIMERA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE PONTEVEDRA, COMPUESTA POR LOS ILMOS
MAGISTRADOS**

D. FRANCISCO JAVIER MENÉNDEZ ESTÉBANEZ

D. MANUEL ALMENAR BELENGUER

D. JACINTO JOSÉ PÉREZ BENÍTEZ,

HA DICTADO

EN NOMBRE DEL REY

LA SIGUIENTE

SENTENCIA NUM.46

En Pontevedra a seis de febrero de dos mil quince.

Visto en grado de apelación ante esta Sección 001 de la Audiencia Provincial de PONTEVEDRA, los autos de procedimiento ordinario 309/13, procedentes del Juzgado Mercantil núm. 3 de Pontevedra con sede en Vigo, a los que ha correspondido el Rollo núm. 656/14, en los que aparece como parte apelante-demandado: NCG BANCO SA, representado por el Procurador D. FRANCISCO JAVIER TOUCEDO REY, y asistido por el Letrado D. ELISA LEIRADO GONZALEZ, y como parte apelado-demandante: D. Victorio , D. Agueda , representado por el Procurador D. CESAR ÁNGEL ESCARIZ, y asistido por el Letrado D. MARIA LOURDES VILLARONGA ARTEAGA, y siendo Ponente el Magistrado Ilmo. Sr. **D. FRANCISCO JAVIER MENÉNDEZ ESTÉBANEZ**, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO



PRIMERO.- Por el Juzgado Mercantil núm. 3 de Pontevedra con sede en Vigo, con fecha 30 septiembre 2014, se dictó sentencia cuyo fallo textualmente dice:

"Que estimo parcialmente la demanda interpuesta por el procurador Sra. Vázquez en la representación acreditada DECLARO NULA, en el préstamo hipotecario suscrito con fecha 4 de junio de 2007:

-la cláusula relativa a la fijación de un límite mínimo máximo al tipo de interés variable -cláusula suelo-, con efectos 9 de mayo de 2013,

-la cláusula quinta b) e) -únicamente los seguros y daños caución en lo que respecta a la facultad de la caja rechazar aseguradora, f) y g)

-la cláusula sexta y sexta bis

-la cláusula décima

-la cláusula undécima.

CONDENANDO a Novagalicia Banco SA a eliminar dichas condiciones del préstamo hipotecario a interés variables del que es objeto la demanda, ABSOLVIENDO al demandado de los demás pedimentos contra el mismo formulados, sin expresa imposición de las costas causadas, debiendo abonar cada parte las causadas a su instancia y las comunes por mitad."

SEGUNDO.- Notificada dicha resolución a las partes, por NCG BANCO SA, se interpuso recurso de apelación, que fue admitido en ambos efectos, por lo que se elevaron las actuaciones a esta Sala para la resolución de este recurso.

TERCERO.- En la tramitación de esta instancia se han cumplido todas las prescripciones y términos legales.

CUARTO .- En la sustanciación del recurso se han observado todas las formalidades legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- En el presente procedimiento se ejercita por los demandantes una acción individual de nulidad de determinadas condiciones generales de la contratación incluidas en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria formalizada el 4 de junio de 2007, entre "NCG Banco, S.A.", como prestamista, y los ahora demandantes como prestatarios hipotecantes, y en virtud de la cual la entidad financiera prestó la cantidad de 54.000 €, a interés variable y a devolver en 360 cuotas mensuales, en las condiciones que se recogen en la póliza.

Interesada la nulidad de diversas cláusulas, ahora nos interesa únicamente las que son objeto de recurso de apelación por la entidad demandada al haber sido estimada su nulidad en la sentencia que se cuestiona:

" 5ª.- *GASTOS A CARGO DE LA PARTE PRESTATARIA*

Son de cuenta de la parte prestataria los siguientes gastos:

b) Aranceles notariales y registrales relativos a la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca que en esta escritura se constituye así como los de las actas, solicitudes y asientos correspondientes a las entregas del capital prestado.

" 6ª.- *INTERESES DE DEMORA*

a) Sin perjuicio de las acciones resolutorias que la Caja pueda ejercitar, la cantidades vencidas y no pagadas devengarán intereses de demora al tipo nominal anual del dieciocho por ciento (18%).

b) El mismo interés de demora devengará el capital pendiente de vencimiento en caso de reclamación judicial, hasta la cancelación total del préstamo.

" 6ª BIS.- *RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LA ENTIDAD DE CRÉDITO.*

Además de lo dispuesto en el párrafo segundo de la cláusula 1ª BIS, la Caja, sin necesidad de requerimiento previo, podrá dar por vencido el préstamo y exigir judicialmente la totalidad de la deuda, tanto de las cantidades vencidas como pendientes de vencer, con sus intereses, demoras, gastos y costas, en los siguientes casos:

a) Falta de pago de cualquiera de los vencimientos de intereses o cuotas de amortización, incluidos todos los conceptos que la integran, solicitando expresamente las partes la constancia de este pacto en los libros del Registro de la propiedad, según lo dispuesto en el artículo 693 de la Ley 1/2000 ".

10ª *VENTA EXTRAJUDICIAL .*



Para el caso de la falta de cumplimiento de las obligaciones garantizadas, se pacta expresamente por las partes que, sin perjuicio de las acciones de todo tipo, incluso judiciales, que corresponda a la Caja para la reclamación de la deuda y ejecución de los bienes hipotecados, la Caja puede proceder, además, a la venta extrajudicial de las fincas hipotecadas, a tenor de lo establecido en el art. 129 LH y normas concordantes.

11ª CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO.

La Caja, cuando lo estime conveniente, podrá ceder su crédito hipotecario, en todo o en parte, con sus accesorios sin necesidad de dar conocimiento a la parte prestataria, quien renuncia al derecho que al efecto le concede el art. 149 LH.

SEGUNDO.- El control de abusividad en general.

La Exposición de Motivos de la Ley 7/1998, de 13 de abril, aclara un concepto no por sabido menos importante: no cabe identificar condición general de la contratación, por más que sea prerredactada e impuesta, con cláusula abusiva, o, en otras palabras, las condiciones generales no son por sí ilícitas ni abusivas, sino que lo serán en la medida en que incurran en los supuestos legalmente previstos.

Como proclama la Exposición de Motivos, una cláusula es condición general cuando está predispuesta e incorporada a una pluralidad de contratos exclusivamente por una de las partes, y no tiene por qué ser abusiva. En cambio, cláusula abusiva es la que en contra de las exigencias de la buena fe causa en detrimento del consumidor un desequilibrio importante e injustificado de las obligaciones contractuales y puede tener o no el carácter de condición general, ya que también puede darse en contratos particulares cuando no existe negociación individual de sus cláusulas, esto es, en contratos de adhesión particulares.

Y a continuación se insiste: "*Las condiciones generales de la contratación se pueden dar tanto en las relaciones de profesionales entre sí como de éstos con los consumidores. En uno y otro caso, se exige que las condiciones generales formen parte del contrato, sean conocidas o -en ciertos casos de contratación no escrita- exista posibilidad real de ser conocidas, y que se redacten de forma transparente, con claridad, concreción y sencillez. Pero, además, se exige, cuando se contrata con un consumidor, que no sean abusivas*".

Así, el art. 8 LCGC, tras declarar la nulidad de pleno derecho de las condiciones generales que contradigan en perjuicio del adherente lo dispuesto en la propia Ley o en cualquier otra norma imperativa o prohibitiva (apartado 1º), concreta en su apartado 2º que "*[E]n particular, serán nulas las condiciones generales que sean abusivas, cuando el contrato se haya celebrado con un consumidor, entendiéndose por tales en todo caso las definidas en el artículo 10 bis y disposición adicional primera de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios*".

Sobre lo que debe entenderse por "cláusula abusiva", que como se ha dicho tiene su ámbito propio en la relación con los consumidores, hay que estar a lo previsto en los art. 3.1 y 4.1 de la Directiva 93/13/CEE, del Consejo, y en el art. 82 apartados 1º y 3º TRLCU.

El art. 3.1 dispone que "*[L]as cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas 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*".

En parecidos términos se pronuncia el art. 82.1, al definir las cláusulas abusivas como "*todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquéllas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato*".

El art. 4.1 de la Directiva, transpuesto en el art. 82.3 TRLCU, apunta como elementos a valorar para apreciar el carácter abusivo de una cláusula contractual la naturaleza de los bienes o servicios que sean objeto del contrato, las circunstancias que concurran en su celebración y las demás cláusulas del contrato, o de otro contrato del que dependa aquél.

De los arts. 3.1 de la Directiva 93/13 y 82.1 TRLCU se desprende que las condiciones generales contractuales serán abusivas cuando reúnan los siguientes requisitos: a) sean contrarias a las exigencias de la buena fe; b) generen un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que deriven del contrato; y, c) dicho desequilibrio perjudique al consumidor.

Ni uno ni otro preceptos definen ni contienen precisión alguna sobre lo que ha de entenderse por "buena fe" o de "desequilibrio importante" a los efectos que nos ocupan.

El decimosexto considerando de la Directiva sí que recoge una mención al respecto en los siguientes términos: "*considerando [...] que los profesionales pueden cumplir la exigencia de buena fe tratando de manera leal y equitativa con la otra parte, cuyos intereses legítimos debe tener en cuenta*".



El Tribunal de Justicia de la Unión Europea abordó ambos conceptos en la sentencia de 14 de marzo de 2013 (apartados 68 y 69), aportando unas indicaciones generales para su interpretación:

" 68. Pues bien, tal como la Abogado General indicó en el punto 71 de sus conclusiones, para determinar si una cláusula causa en detrimento del consumidor un «desequilibrio importante» entre los derechos y las obligaciones de las partes que se derivan del contrato, deben tenerse en cuenta, en particular, las normas aplicables en Derecho nacional cuando no exista un acuerdo de las partes en ese sentido. Mediante un análisis comparativo de ese tipo, el juez nacional podrá valorar si -y, en su caso, en qué medida- el contrato deja al consumidor en una situación jurídica menos favorable que la prevista por el Derecho nacional vigente. Asimismo, resulta pertinente a estos efectos examinar la situación jurídica en que se encuentra ese consumidor a la vista de los medios de que dispone con arreglo a la normativa nacional para que cese el uso de cláusulas abusivas.

69. En lo que se refiere a la cuestión de en qué circunstancias se causa ese desequilibrio «pese a las exigencias de la buena fe», debe señalarse que, en atención al decimosexto considerando de la Directiva y tal como indicó en esencia la Abogado General en el punto 74 de sus conclusiones, el juez nacional debe comprobar a tal efecto si el profesional podía estimar razonablemente que, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, éste aceptaría una cláusula de ese tipo en el marco de una negociación individual ."

En todo caso, para apreciar el carácter abusivo de una cláusula contractual y como prevé el art. 4.1 de la Directiva habrá que tener en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios que sean objeto del contrato, el conjunto de sus cláusulas y todas las circunstancias que concurran en su celebración (cfr. SSTJUE de 4 de junio de 2009, Pannon GSM, apartado 39 , y 9 de noviembre de 2010 , VB Pénzügyi Lízing, apartado 42), lo que incluye también, según el Tribunal Europeo, el análisis de las consecuencias que dicha cláusula puede tener en el marco del Derecho aplicable al contrato, y, por tanto del sistema jurídico nacional (véase la sentencia de 1 de abril de 2004 , Freiburger Kommunalbauten, apartado 21, y el auto de 16 de noviembre de 2010, Pohotovost, C-76/10 , Rec. p. I-11557, apartado 59).

Al amparo de los criterios expuestos procede entrar a examinar las concretas cláusulas que, declarada su nulidad en la sentencia de instancia, se defiende su validez por la parte apelante.

En cuanto a las cláusulas relativas a determinados gastos a cargo de la parte prestataria, la relativa a intereses de demora y la relativa al vencimiento anticipado, hemos de reiterar lo ya resuelto por esta misma Sección en sentencia de 14 de mayo de 2014 , que implica la confirmación de la sentencia de instancia y la desestimación del recurso sobre estas cuestiones.

" QUINTO.- La cláusula por la que se declaran de cargo de la parte prestataria determinados gastos .

El Juzgado "a quo", por remisión a la SAP de Madrid de 26 de julio de 2013 , declara la nulidad de esta estipulación argumentando que "[L]a abusividad de la cláusula resulta palmaria, en la medida en que implica la repercusión en el consumidor, sin distinción alguna, del pago de todos los gastos y de todos los tributos de la operación convenida con el banco, incluidos aquellos que por su naturaleza pudieran ser de cargo del empresario o de los que éste fuese el sujeto pasivo. Ello implica la contravención de la regla del artículo 89, en su número 3, letras "c" y "a" (...) del TRLGDCU" (FD 6º).

La entidad recurrente insiste en que, además de que el demandante manifestó expresamente su consentimiento ante el Notario, no estamos ante una estipulación arbitraria ni abusiva, ni contraria a la buena fe, ni causa un detrimento injustificado en las obligaciones contractuales, ni es una cláusula oculta, ni existe desequilibrio entre las partes, sino que es una cláusula clara, transparente y expresamente aceptada por el demandante.

La cláusula litigiosa declara a cargo de la parte prestataria los gastos de tasación del inmueble y de comprobación de su situación registral; los aranceles notariales y registrales; los tributos que graven la operación, los gastos de tramitación de la escritura en el Registro y en la Oficina Liquidadora del Impuesto, así como los de obtención de copias de la escritura, los derivados de la conservación del inmueble, la prima del seguro del seguro de daños, los gastos procesales que se enumeran y cualquier otro gasto que corresponda a la efectiva prestación de un servicio.

De entrada llama la atención la redacción abierta y con vocación omnicompreensiva de la estipulación que, precisamente por ello, resulta desproporcionada con independencia de que, respecto alguno de los conceptos, vulnere normas de carácter imperativo.

El art. 89.3 TRLCU califica como cláusulas abusivas, en todo caso, tanto "[L]a transmisión al consumidor y usuario de las consecuencias económicas de errores administrativos o de gestión que no le sean imputables" (número 2º), como "[L]a imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario" (número 3º).



El propio artículo, atribuye la consideración de abusivas, cuando se trate de compraventa de viviendas, a la estipulación de que el consumidor ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al empresario (art. 89.3.3º letra a) y la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario (art. 89.3.3º letra c).

Asimismo, se considera siempre como abusivas las cláusulas que tienen por objeto imponer al consumidor y usuario bienes y servicios complementarios o accesorios no solicitados (art. 89.3.4º) y, correlativamente, los incrementos de precio por servicios accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnización o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales susceptibles de ser aceptados o rechazados en cada caso expresados con la debida claridad o separación (art. 89.3.5º).

En el presente caso, la imputación al comprador hipotecante de los gastos de tasación del inmueble y los de comprobación de su situación registral no suscita dudas de legalidad. Se trata de gastos precontractuales que normalmente asume el que comprador en tanto que obligado a poner a disposición del prestamista los datos necesarios para la elaboración de la oferta correspondiente, tanto en cuanto al principal como, en su caso, las condiciones en que se establece la hipoteca.

Es cierto que, en muchas ocasiones, la tasación se realiza por entidades dependientes o participadas por la entidad financiera que a va a conceder el préstamo. Pero la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, tras la reforma operada en 2007, dispone que las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, deberán aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en dicha Ley y no esté caducada. Y, aunque la entidad de crédito podrá realizar las comprobaciones que estime convenientes de la tasación presentada por el cliente, no podrá imputarle ningún gasto o coste por dichas comprobaciones.

Distinta calificación merece el resto de conceptos enumerados en la cláusula discutida.

Aranceles notariales y registrales. Gastos de tramitación.

De acuerdo con la norma 6ª del Anexo II del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios, prevé que la obligación de pago de los derechos corresponderá a los que hubieren requerido la prestación de funciones o los servicios del Notario y, en su caso, a los interesados según las normas sustantivas y fiscales, y si fueren varios, a todos ellos solidariamente.

Y análogamente, el obligado al pago de los derechos del Registrador es aquella o aquellas personas a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a quien haya presentado el documento, aunque en todo caso se abonarán por el presentante que sea transmitente del derecho o que tenga interés en asegurar el derecho que se pretende inscribir; por otra parte, los derechos correspondientes a certificaciones y manifestaciones serán de cargo de quienes la soliciten (cfr. la norma octava del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad).

Los mencionadas normas atribuyen la responsabilidad del pago al solicitante del servicio de que se trate (sea la prestación de una función o la expedición de una copia) o a cuyo favor de inscriba el derecho o solicite una certificación.

En la generalidad de los casos la que gestiona la formalización del contrato y solicita la intervención del fedatario público es la entidad financiera, que también es la persona jurídica a favor de la que se inscribe el mismo.

Por tanto, la cláusula 5ª de la póliza de préstamo, lejos de asegurar una mínima reciprocidad entre los gastos producidos como consecuencia de la intervención notarial y registral, hace recaer su práctica totalidad sobre el hipotecante, a pesar de que, a falta de pacto expreso entre las partes, la aplicación de la norma reglamentaria permitiría una distribución equitativa, pues si bien el beneficiado por el préstamo es el cliente y dicho negocio puede conceptuarse como el principal frente a la constitución de la hipoteca, no puede perderse de vista que la garantía se adopta en beneficio del prestamista.

Se trata, pues, de una estipulación que ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante y que no cabe pensar que aquél hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada, apareciendo expresamente recogida en el catálogo de cláusulas que la ley tipifica como abusivas (art. 89.2 TRFCU), por lo que debe ser declarada nula.....

SEXTO.- La cláusula por la que se fija el interés de demora en el tipo nominal anual del 18% .

El Juzgado "a quo" considera, siempre por remisión a la SAP de Madrid de 26 de julio de 2013 , que la cláusula de intereses de demora es abusiva por desproporcionada, al fijar un tipo del 18%, que entiende excesivo a los fines de conseguir el objetivo que lo justifica.



La recurrente rechaza esta conclusión con base en dos motivos: primero, que estamos ante un elemento esencial del contrato que fue expresamente aceptado por el demandante, y, segundo, que no es desproporcionado, como lo corrobora la actual redacción del art. 114 LH, que limita el interés de demora al triple del interés legal en los préstamos para la adquisición de vivienda habitual, cuando aquí la hipoteca ni siquiera grava la vivienda habitual del prestatario.

La Sala no comparte los motivos de impugnación alegados por la entidad recurrente.

La sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, Aziz, después de apuntar los criterios que el Juez nacional debe ponderar en abstracto para apreciar el carácter abusivo de una cláusula contractual inserta en el ámbito de aplicación de la Directiva 93/13, recordó con relación a la cláusula relativa a la fijación de los intereses de demora que "a la luz del número 1, letra e), del anexo de la Directiva, en relación con lo dispuesto en los artículos 3, apartado 1, y 4, apartado 1, de la misma, el juez remitente deberá comprobar en particular, como señaló la Abogado General en los puntos 85 a 87 de sus conclusiones, por un lado, 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".

Para analizar si la cláusula discutida causa, en contra de las exigencias de la buena fe, un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de las partes que derivan del contrato, debemos, primero, analizar cuales son las previsiones legales en materia de intereses de demora en los distintos ámbitos de contratación, incluido el financiero, cuando una de las partes no cumple o demora el cumplimiento de sus obligaciones, y, segundo, ponderar el concreto tipo de interés fijado en el contrato, en relación con el interés legal y las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, para valorar su adecuación para lograr el fin buscado, que no es otro que incentivar el cumplimiento debido de las prestaciones asumidas en los contratos.

Por lo que se refiere a la primera de las cuestiones, la regla general en los contratos viene prevista en el art. 1108 del Código Civil, con arreglo al cual la indemnización de daños y perjuicios por mora consiste, a falta de pacto entre las partes, en el interés legal del dinero, cuya evolución en los últimos veinte años, en relación con el interés fijado en el área tributaria y en el campo de las operaciones comerciales revela:

Interés legal I. Demora Tributario I. Demora Comercial

1995 9% 11% ---

1996 9% 11% ---

1997 7,50% 9,50% ---

1998 5,50% 7,50% ---

1999 4,25% 5,50% ---

2000 4,25% 5,50% ---

2001 5,50% 6,50% ---

2002 4,25% 5,50% 10,35% (desde 09/08/02)

2003 4,25% 5,50% 9,85% -9,10% (1/2 semestre)

2004 3,75% 4,75% 9,02%-9,01% (1/2 semestre)

2005 4% 5% 9,09%-9,05% (1/2 semestre)

2006 4% 5% 9,25%-9,83% (1/2 semestre)

2007 5% 6,25% 10,58%-11,07% (1/2 semestre)

2008 5,50% 7% 11,20%-11,07% (1/2 semestre)

2009 (31/3) 5,50% 7% 9,50% (1º semestre)

2009 (01/4) 4% 5% 8,00% (2º semestre)

2010 4% 5% 8,00% (todo el año)

2011 4% 5% 8,00%-8,25% (1/2 semestre)

2012 4% 5% 8,00% (todo el año)



2013 4% 5% 7,75% (01/01/13 a 23-02-13)

8,75% (24/02/13 a 30/06/13)

8,50% (2º semestre)

2014 4% 5% 8,25%

En otras palabras, el interés legal en nuestro país ha oscilado en la última década entre el 3,75 y el 5,50%, manteniéndose en el 4% entre los años 2010 y 2014, mientras el tipo de interés de demora tributario en el mismo período se ha movido entre el 4,75% y el 7%, permaneciendo invariable en el 5% desde 2010 hasta 2014.

Por otra parte, el tipo del interés de demora para las operaciones comerciales entre 2006 y 2014 ha fluctuado entre el 7,75% (primeros meses de 2013) y el 11,20% (primer semestre de 2008), siendo del 11% en el primer semestre de 2011.

En otros ámbitos de contratación podemos encontrar, a título de ejemplo, los siguientes tipos de aplicación:

- en materia hipotecaria, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, reformó el art. 114 de la Ley Hipotecaria y fijó el límite del tipo de interés de demora en el caso de préstamos destinados a la adquisición de la vivienda habitual cuando la garantía hipotecaria recaiga sobre la propia vivienda, a tres veces el interés legal, esto es, actualmente el 12%;

- el art. 20.4 de la Ley 16/2011, de Contratos de Crédito al Consumo, fija un tope superior en 2,5 veces el interés legal para este tipo de operaciones;

- el art. 7 de la Ley 3/2004, de lucha contra la morosidad en las operaciones mercantiles, suma al tipo de interés aplicado por el Banco Central Europeo a su más reciente operación principal de financiación, efectuada antes del primer día del semestre natural de que se trate (actualmente, 0,250%), un diferencial de 8 puntos (hasta 2013 era de 7 puntos);

- en materia de contrato de seguro, el art. 20.4 de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, sanciona el retraso injustificado de las compañías aseguradoras en el pago de las indemnizaciones a los perjudicados por siniestros cubiertos por los contratos de seguro que aquellas tengan suscritos, con el pago de un interés anual igual al del interés legal vigente en el momento en que se devengue, incrementado en el 50%, si bien, transcurridos dos años desde la producción del siniestro sin que la indemnización haya sido satisfecha, el Juez no podrá imponer a la aseguradora un interés anual inferior al 20%.

- El art. 576 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, establece que, desde que fuere dictada en primera instancia, toda sentencia o resolución que condene al pago de una cantidad de dinero líquida determinará, en favor del acreedor, el devengo de un interés anual igual al del interés legal del dinero incrementado en dos puntos o el que corresponda por parto de las partes o por disposición especial de la ley.

En el supuesto de autos, el interés remuneratorio estipulado entre las partes resultó ser del 5,63% el primer año, 4,350% el segundo año, 4,350% el tercer año, 4,350% el quinto año y 4,350% el sexto año (cfr. la certificación aportada por la entidad demandada -folio 480-).

La comparación entre los distintos tipos de interés evidencia la desproporción del tipo de demora pactado en relación con los aplicables en los distintos sectores, bien a falta de pacto, bien por expresa disposición legal: el tipo de interés moratorio estipulado excede en 14 puntos el interés legal y en más de cuatro veces el remuneratorio; asimismo, en la fecha en que se fijó, rebasaba en 11 puntos el interés de demora tributario y en 7 puntos el interés de demora señalado para las operaciones comerciales entre empresas y entre éstas y la Administración; asimismo, superaba el tope máximo previsto para el interés de demora en los contratos de crédito al consumo en más de 4 puntos...

Si tenemos en cuenta, primero, que la finalidad del préstamo fue la adquisición de vivienda (según se recoge en la propia escritura pública), es decir, un bien de primera necesidad; segundo, que además la operación estaba garantizada con un derecho real, como es la hipoteca, que no solo comporta un privilegio especial en caso de ejecución singular o colectiva, sino que atribuye al acreedor un procedimiento específico de ejecución para reclamar el principal, intereses, gastos y costas en las condiciones señaladas en la propia escritura, procedimiento que entraña una cognición y unos medios de alegación y prueba limitados con el objetivo de agilizar al máximo la tramitación y facilitar el pronto cobro de la cantidad reclamada; y, tercero, que el tipo para la subasta en caso de ejecución se cuantificó en la suma de 123.288 €, lo que evidencia la suficiencia del bien para hacer frente a todas las cantidades adeudadas..., es palmario que nos hallamos ante un tipo de interés que, por su montante, resulta desproporcionado en orden a obtener la meta que legitima el pacto y que no es otra que estimular el correcto cumplimiento de la obligación de la otra parte contratante.



Alega la parte demandada para sostener la corrección del tipo de interés de demora pactado en la escritura que dicho tipo era el que en general se plasmaba en los contratos celebrados por las distintas entidades financieras en la época de que se trata. Sin embargo, aunque efectivamente es un elemento de comparación, el hecho de que la práctica fuese común o estuviese extendida no es suficiente para purgar su carácter desproporcionado, puesto de relieve por el examen de los tipos legal y contractualmente previstos en el mismo y en otros ámbitos, como se acaba de ver.

En estas condiciones, la cláusula debe estimarse abusiva por imponer una indemnización desproporcionadamente al consumidor prestatario por el incumplimiento de sus obligaciones, integrando la prohibición establecida en el art. 82.4 TRLCU (falta de reciprocidad de las prestaciones de las partes, en tanto que nada se prevé al respecto en relación con posibles incumplimientos de la entidad contratante), en relación con el apartado 1º del Anexo al que se remite el art. 3.3 de la Directiva 93/13 y que considera abusivas las "cláusulas que tengan por objeto o por efecto: (...) e. Imponer al consumidor que no cumpla sus obligaciones una indemnización desproporcionadamente alta".

SÉPTIMO.- La cláusula sobre vencimiento anticipado.

.....La parte actora solicita la nulidad, por abusiva, de la estipulación que faculta a la entidad financiera a dar por vencido el préstamo y exigir judicialmente la totalidad de la deuda, tanto de las cantidades vencidas como pendientes de vencer, con sus intereses, demoras, gastos y costas, por los siguientes motivos:

1º "Si por cualquier motivo no pudiera inscribirse esta escritura en el plazo de tres meses..." (párrafo 2º de la cláusula 1ª bis, al que se remite el primer párrafo de la cláusula 5ª).

2º "Falta de pago de cualquiera de los vencimientos de intereses o cuotas de amortización, incluidos todos los conceptos que la integran" (letra a) de la cláusula 5ª).

3º "Por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del contrato" (letra f) de la cláusula 5ª).....

Como doctrina general en relación con las cláusulas de vencimiento anticipado, cumple recordar que la jurisprudencia más reciente solo admite la validez de dichas cláusulas cuando "concurra justa causa, consistente en verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, pero no cuando se trata de obligaciones accesorias, o incumplimientos irrelevantes" (cfr. SSTS. 9 de marzo de 2.001 , 4 de julio y 12 de diciembre de 2.008 , y 16 de diciembre de 2009). Línea jurisprudencial que ha sido confirmada por la STJUE de 14 de marzo de 2013 (apartado 73).....

El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del contrato como causa desencadenante de la facultad de resolver anticipadamente el contrato .

Por lo que se refiere a la cláusula de vencimiento anticipado por "incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del contrato", su carácter abusivo no plantea duda alguna porque, de un lado, infringe la doctrina jurisprudencial apuntada, que limita la facultad resolutoria a los supuestos de incumplimiento de una obligación de especial relevancia, lo que exige analizar caso por caso la naturaleza de la obligación incumplida y la gravedad del incumplimiento, e impide que la inobservancia de una prestación accesorias tenga efectos tan gravosos para el contratante incumplidor; por otro lado, la referencia a "cualquiera de las cláusulas del contrato" es tan genérica que impide al prestatario conocer suficientemente cuáles son las causas o factores cuya apreciación puede dar lugar a la resolución anticipada del préstamo y, por tanto, a la pérdida del plazo de devolución, vulnerando así lo dispuesto en el art. 7 a) LCGC y los arts. 80.1 a) TRLU; y, por último, como apunta la STS de 16 de diciembre de 2009 , una cláusula tan abierta viene a dejar la resolución del contrato a la voluntad de uno de los contratantes, con manifiesto desequilibrio del prestatario, usuario del servicio, con infracción del art. 82.4 letras a) y e) TRLCU.

La falta de pago de cualquiera de los vencimientos de intereses o cuotas de amortización.

La jurisprudencia se ha inclinado tradicionalmente, con base en el art. 1255 CC , por considerar válidas las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos cuando concurra justa causa, como puede ser el incumplimiento por el prestatario de la obligación de abono de las cuotas de amortización del préstamo (en esta línea se manifiestan las SSTS de 7 de febrero de 2000 , 9 de marzo de 2001 , 4 de julio y 12 de diciembre de 2008).

El problema se plantea en relación con los contratos de larga duración, como es el que nos ocupa: un contrato de préstamo a devolver en un plazo de treinta años.

El Tribunal de Justicia de Unión Europea estudia esta cuestión en la repetida sentencia de 14 de marzo de 2013 y en la que concretan los parámetros a los que el Juez nacional ha de atender: "En particular, por lo que respecta, en primer lugar, a la cláusula relativa al vencimiento anticipado en los contratos de larga duración por incumplimientos del deudor en un período limitado, corresponde al juez remitente comprobar especialmente, como señaló la Abogado General en los puntos 77 y 78 de sus conclusiones, si la facultad del profesional de



dar por vencida anticipadamente la totalidad del préstamo depende de que el consumidor haya incumplido una obligación que revista carácter esencial en el marco de la relación contractual de que se trate, si esa facultad está prevista para los casos en los que el incumplimiento tiene carácter suficientemente grave con respecto a la duración y a la cuantía del préstamo, si dicha facultad constituye una excepción con respecto a las normas aplicables en la materia y si el Derecho nacional prevé medios adecuados y eficaces que permitan al consumidor sujeto a la aplicación de esa cláusula poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado del préstamo."

Precisamente, con el fin de incorporar esta doctrina a nuestro ordenamiento positivo en materia de ejecución hipotecaria, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, dio nueva redacción al art. 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuyo apartado 2º dice: "Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y este convenio constase en la escritura de constitución."

La entidad recurrente afirma que se ha limitado a resolver el contrato ante el incumplimiento reiterado por parte del prestatario, y, más concretamente, ante el impago de cuatro cuotas, las que se devengaron desde junio a septiembre de 2012, por lo que no se aprecia ninguna aplicación abusiva de la cláusula de vencimiento anticipado, a lo que se añade que la ejecutada tiene a su alcance la posibilidad que le brinda el art. 693.2 LEC, para liberar el bien mediante la consignación de las cantidades adeudadas.

Sin embargo, ni la aplicación que pudiera hacer la entidad financiera purifica el eventual carácter abusivo de la cláusula, ni en todo caso la aplicación que efectivamente ha realizado la entidad "NCG Banco, S.A." respeta el control de abusividad.

Es verdad que el pago de las cuotas constituye la obligación esencial del deudor en el contrato de préstamo, como también que el pacto que autoriza la resolución anticipada del contrato a instancia de una de las partes por incumplimiento de la obligación de satisfacer las cuotas estipuladas es, en abstracto, admisible dentro del ámbito de autonomía de las partes al contratar (art. 1255 CC).

Mas en el caso enjuiciado esta facultad no está prevista exclusivamente para los casos en los que el incumplimiento tiene carácter suficientemente grave con respecto a la duración y a la cuantía del préstamo.

El tenor literal de la cláusula es terminante: la falta de pago de cualquiera de los vencimientos de las cuotas, incluyendo todos los conceptos que las integran, es suficiente para desencadenar, a voluntad de la prestamista, el vencimiento anticipado. Y ello con independencia de si el incumplimiento afecta a una o a más cuotas, si es total o parcial, si afecta al principal o a los intereses, si se produce al principio del período contractual o más avanzado el mismo...

De este modo, no es que la facultad se reconozca únicamente al empresario (lo que de por sí justificaría la apreciación de una desproporción entre las partes), sino que se reconoce con base en cualquier incumplimiento, tenga o no la consideración de grave en atención a la cuantía y duración del préstamo, lo que resulta manifiestamente desproporcionado y, en consecuencia, abusivo (cfr. el art. 85.4 TRLCU y art. 3 de la Directiva 93/13).

Esta conclusión no queda desvirtuada ni por el hecho de que el art. 693.2 LEC, en su actual redacción, exija un mínimo de gravedad al incumplimiento, ni porque la entidad financiera haya aguardado, en el caso concreto, a que el deudor dejara de abonar cuatro cuotas mensuales.

Es más, la misma reforma legal, al exigir unos requisitos mínimos, hace patente que la cláusula era abusiva, y, en todo caso, no legitima cualquier reclamación del total adeudado por el simple dato de que haya tres cuotas pendientes, sino que el precepto se limita a fijar un suelo mínimo para valorar el incumplimiento, pero ello no obsta a que, en función de las circunstancias particulares de cada caso, ese suelo sea irrelevante atendiendo a la cuantía y duración del contrato y, por tanto, susceptible del control de abusividad.....

En estas condiciones la Sala concluye que nos hallamos ante una cláusula que impone al consumidor prestatario, o al menos permite imponerle, una sanción que resulta absolutamente desproporcionada en relación con la entidad del incumplimiento, que ciertamente existe, pero que se estima insuficiente para provocar la pérdida del plazo y determinar el vencimiento anticipado por la sola voluntad de la entidad prestamista."

NOVENO.- Cuestiona también la parte apelante la declaración de nulidad de la cláusula 10ª referida a la venta extrajudicial. El motivo también debe ser desestimado siendo el parecer de la Sala coincidente con el del juez de instancia y la sentencia que cita de la SAP Baleares, sección 5ª, 12 mayo 2014, cuya doctrina es perfectamente aplicable al caso que nos ocupa, en la que se realiza un extenso estudio de la cuestión, resultando de interés las siguientes consideraciones:



" La escritura de constitución del préstamo hipotecario en su cláusula diez cita los procedimientos a los que puede acudir el acreedor en caso de impago de la deuda: el procedimiento declarativo ordinario, el ejecutivo dinerario y el de ejecución hipotecaria. En la cláusula once añade el que nos ocupa de venta extrajudicial , el único que precisa de un pacto expreso para que el acreedor pueda acudir al mismo, con expresión de los requisitos recogidos en la escritura. En una comparativa entre los cuatro procedimientos, reiteramos, en la normativa existente en el año 2.005, fecha de otorgamiento del contrato, no cabe duda de que los motivos de oposición y suspensión son notablemente reducidos, en comparación con los restantes.

Los importantes reparos que la STJUE de 14 de marzo de 2.012 efectúa respecto del procedimiento de ejecución hipotecaria español, que seguidamente se reseñarán, son igualmente aplicables al procedimiento de venta extrajudicial . Por tanto, al consumidor se le vedaba la posibilidad de que en dicho procedimiento se examinara la hipotética existencia de cláusulas abusivas. No podía disponer de los mecanismos de protección de la Directiva 93/13.

Las diferencias entre el procedimiento de ejecución judicial y el extrajudicial eran relevantes, y debemos destacar: A) Absoluta imposibilidad de que el Notario apreciase de oficio la existencia de una cláusula abusiva en el procedimiento de venta extrajudicial , a diferencia de la ejecución hipotecaria, en la cual muchos Juzgados y Tribunales empezaban a aplicar las distintas sentencias sobre la apreciación de oficio por el Juzgador de cláusulas abusivas en el contrato, si bien existían divergencias sobre el particular en la práctica judicial. El Notario ni siquiera tenía la posibilidad de advertir su existencia, como acaece en la normativa actual. B) Una mayor limitación de las causas de suspensión de los artículos 695 y 697 LEC , en el procedimiento extrajudicial limitado únicamente a una cuestión de prejudicialidad penal, no contemplando supuestos como la extinción o pago de la deuda o un error de cantidad, sin perjuicio de que la pueda interponerse el oportuno procedimiento declarativo, pero sin efectos suspensivos (artículo 236 n), que se limitan a determinados supuestos de prejudicialidad penal C) Según norma vigente en la fecha de la concertación, posibilidad de una tercera subasta sin sujeción a tipo, frente a la subasta única de la LEC ., lo que implicaba una hipotética adjudicación por la acreedora a precios muy bajos. D) En la fecha de la ejecución la consumidora no ostentaba el derecho a rehabilitar el contrato recogido en el artículo 693 LEC abonando las cuotas pendientes. Por tanto, la alegación de una cláusula abusiva no daba lugar a suspensión alguna del procedimiento. E) Mayores dificultades para acceder, en su caso, al disfrute de los beneficios de justicia gratuita, por tratarse de un procedimiento extrajudicial, si bien podría asesorarse previamente y conseguirlo con vistas al procedimiento declarativo posterior.

Con tales datos concordamos con la sentencia de instancia que la entidad acreedora, o busca o aprovecha que en este procedimiento al ejecutarse ante un Notario, dicho profesional no podía apreciar de oficio la existencia de una cláusula abusiva, ni siquiera advertirla, sino que debía continuar el procedimiento sin haber lugar a suspensión alguna, reservando a las partes el oportuno procedimiento declarativo, pero una vez, en su caso, adjudicado el bien o efectuado su lanzamiento del inmueble. Esta doctrina ha sido objeto de reiteradas sentencias del TJUE, entre ellas la de 27 de junio de 2.000 , 21 de noviembre de 2.002 , 26 de octubre de 2.006 (asunto Mostaza Claro), 4 de octubre de 2.007 (asunto Rampion y Godard), y 4 de junio de 2.009 (asunto Pannon), en el cual se dice que " el juez que conoce del asunto ha de garantizar el efecto útil de la protección que persigue la Directiva. Por consiguiente, el papel que el Derecho comunitario atribuye de este modo al juez nacional en la materia de que se trata no se circunscribe a la mera facultar 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,..".

Los doctrina jurisprudencial recogida en la STJUE de 14 de marzo de 2.012 estimamos que es de suma relevancia en el caso que nos ocupa, por cuanto alude al procedimiento de ejecución hipotecaria español, y sus argumentos son igualmente aplicables al procedimiento de venta extrajudicial , en el cual los derechos del consumidor son similares o más reducidos los supuestos de oposición, pues el artículo 236 n) del Reglamento Hipotecario se remite al artículo 132 de la Ley Hipotecaria , en cuanto les sea de aplicación. Es preciso resaltar que el legislador, a consecuencia de la doctrina contenida en dicha sentencia, en la tan aludida reforma de la Ley 1/2.013 también efectuó importantes modificaciones respecto del procedimiento de venta extrajudicial

.....Consideramos que en el caso concreto, y reiteramos, con la regulación legal y reglamentaria entonces vigente, se trata, tal como acertadamente señala la parte demandada, de una cláusula susceptible de ser comprendida por analogía dentro de las establecidas en el anexo de la Directiva en el apartado 1.q), esto es, "suprimir u obstaculizar el ejercicio de la acción judicial o de recursos por parte del comprador", en este caso, un consumidor que concierta como prestatario un préstamo hipotecario. Al mismo tiempo, y conforme a la STJUE de 16 de enero de 2.014 , se infiere que un desequilibrio grave puede resultar del solo hecho de una lesión suficientemente grave ya sea en forma de una restricción del contenido de los derechos que las disposiciones



nacionales le confieren o bien en un obstáculo al ejercicio de sus derechos legales o que se le imponga una obligación adicional no prevista por tales normas.

.....Lo que se tacha de abusiva es la condición general de la contratación que permite al acreedor concurrir al procedimiento de venta extrajudicial, con la merma de derechos que ello comporta en comparación con los restantes procedimientos judiciales, y cuyo pacto precisamente es configurado como un requisito esencial para que el acreedor pueda acudir al mismo. La inaplicación de la normativa española es una consecuencia de la consideración de que dicha condición general de la contratación es abusiva, con las consecuencias que ello comporta según la Directiva 13/93/CE, y la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, que constituye la transposición de la anterior al ordenamiento jurídico español. En cuanto a la alegación de que un procedimiento judicial por el hecho de que se halle recogido en una norma con rango legal, por tal motivo no es abusivo y no hay desequilibrio entre derechos y obligaciones de las partes, no se corresponde con la doctrina derivada de las sentencias del TJUE, y entre ellas, la tan citada de 14 de marzo de 2013 relativas al procedimiento de ejecución hipotecario español. Es cierto que la indicada estipulación nº 11 se remite al procedimiento de ejecución hipotecaria sin aminorar las garantías procedimentales de los demandados recogidas en dicha norma, pero tal circunstancia en modo alguno impide la realización del juicio de transparencia o de contenido de la jurisprudencia comunitaria."

DÉCIMO. Finalmente cuestiona también la parte apelante la declaración de nulidad de la cláusula 11ª que establece que *La Caja, cuando lo estime conveniente, podrá ceder su crédito hipotecario, en todo o en parte, con sus accesorios sin necesidad de dar conocimiento a la parte prestataria, quien renuncia al derecho que al efecto le concede el art. 149 LH.*

Sobre esta cuestión ya se ha pronunciado el TS en su sentencia de 16 diciembre 2009, resultando aplicable al caso por cuanto aún cuando diferencia entre cesión de contrato y de crédito, el Alto Tribunal declara aplicable la doctrina a la cesión del crédito hipotecario.

Dice la meritada sentencia que: "Sostiene la resolución impugnada que la cláusula genérica que transcribe recoge una cesión de crédito, y no una cesión de contrato, y acoge la tesis de la parte recurrida de que la cláusula no se opone a la aplicabilidad de los artículos 1.198, 1.527 y 1.887 CC. EDL 1889/1

Si así fuere, la cláusula (que transcribe la resolución recurrida) no tendría explicación porque la transmisibilidad del crédito (admitida en los arts. 1.112, 1.528 y 1.878 CC EDL 1889/1 y 149 LH) no requiere, a diferencia de la cesión de contrato, el consentimiento del deudor cedido (SS. 1 de octubre de 2001 EDJ 2001/31038, 15 de julio de 2002 EDJ 2002/27759, 26 de marzo EDJ 2004/12712 y 13 de julio de 2004 EDJ 2004/82631, 13 de julio de 2007 EDJ 2007/100755, 3 de noviembre de 2009 EDJ 2009/259065). Lo que resulta, sin oscuridad, de la cláusula y que explica su consignación, sin necesidad de tener que recurrir a una interpretación "contra proferentem" (art. 1.288 CC EDL 1889/1), es que por el adherente se renuncia a la notificación, es decir, a que pueda oponer la falta de conocimiento, en orden a los efectos de los arts. 1.527 (liberación por pago al cedente) y 1.198 (extinción total o parcial de la deuda por compensación) del Código Civil EDL 1889/1.

Ello supone una renuncia o limitación de los derechos del consumidor que se recoge como cláusula o estipulación abusiva en el apartado 14 de la DA 1ª LGDCU. EDL 1984/8937 La jurisprudencia de esta Sala resalta que el negocio jurídico de cesión no puede causar perjuicio al deudor cedido (S. 1 de octubre de 2001 EDJ 2001/31038); el deudor no puede sufrir ninguna merma o limitación de sus derechos, acciones y facultades contractuales (S. 15 de julio de 2002 EDJ 2002/27759). La renuncia anticipada a la notificación, en tanto que priva de las posibilidades jurídicas anteriores a la misma (conocimiento), merma los derechos y facultades del deudor cedido, y muy concretamente el apartado 11 de la DA 1ª LGDCU EDL 1984/8937 que considera abusiva "la privación o restricción al consumidor de las facultades de compensación de créditos". La limitación al principio de autonomía de la voluntad ex art. 1.255 CC EDL 1889/1 se justifica por la imposición, es decir, cláusula no negociada individualmente.

La misma doctrina es aplicable a la cesión del crédito hipotecario. El art. 149 LH admite que puede cederse, siempre que se haga en escritura pública y se dé conocimiento al deudor y se inscriba en el Registro. La falta de notificación no afecta a la validez, pero conforme al art. 151 LH si se omite dar conocimiento al deudor de la cesión (en los casos en que deba hacerse) será el cedente responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta. Es cierto que el art. 242 RH admite que el deudor renuncie a que se le dé conocimiento del contrato de cesión del crédito hipotecario, pero dicho precepto no prevalece sobre la normativa especial en sede de contratos sujetos a la LGDCU EDL 1984/8937 que sanciona como abusivas "Todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato. En todo caso se considerarán abusivas los supuestos de estipulaciones que se



relacionan en la disposición adicional de la presente ley" (art. 10 bis en la redacción vigente al tiempo del planteamiento del proceso).....".

UNDÉCIMO . En cuanto a las costas de esta alzada, estamos ante una desestimación del recurso, lo que, conforme al art, 398 LEC , comporta la imposición a la recurrente de las costas causadas.

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

LA SALA

FALLA

Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de "NCG Banco, S.A.", contra la sentencia dictada por el Juzgado de lo Mercantil núm. 3 de Pontevedra (sede de Vigo), confirmando dicha resolución, con imposición a la parte recurrente las costas de esta alzada.

Expídase mandamiento al titular del Registro de Condiciones Generales de la Contratación para que proceda a la inscripción de las sentencias de primera y de segunda instancia.

Así lo acuerda la Sala y lo pronuncian, mandan y firman los Magistrados expresados al margen.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ