

# AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1 SALAMANCA

SENTENCIA: 00063/2020

**N.I.G.** 37274 42 1 2019 0004500

**ROLLO:** RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000880 /2019

**Juzgado de procedencia:** JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 9 de SALAMANCA

**Procedimiento de origen:** ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000827 /2019

Recurrente: UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS, S.A. (UCI)

Procurador: ANTONIO LUIS MARTIN GARCIA

Abogado: SILVIA BLANCO GONZALEZ

Recurrido: J A S , V H D

Procurador: MARIA DE LA SOLEDAD GONZALEZ GONZALEZ, MARIA DE LA SOLEDAD GONZALEZ GONZALEZ

Abogado: ANTONIO MANUEL CASTRO MARTIN, ANTONIO MANUEL CASTRO MARTIN

## S E N T E N C I A N º 63/2020

**ILMO. SR. PRESIDENTE:**

**DON JOSÉ RAMÓN GONZÁLEZ CLAVIJO**

**ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:**

**DOÑA M<sup>a</sup> VICTORIA GUINALDO LÓPEZ**

**DON FERNANDO CARBAJO CASCÓN**

En la ciudad de Salamanca a  
diez de febrero de dos mil veinte.

La Audiencia Provincial de Salamanca ha visto en grado de apelación el procedimiento ORDINARIO N° 827/2019 del Juzgado de Primera Instancia N° 9 de Salamanca, **Rollo de Sala N° 880/2019**; han sido partes en este recurso: como demandantes-apelados **DON J A S Y DOÑA V H D** representados por la Procuradora Doña Soledad González González y bajo la dirección del Letrado Don Antonio Manuel Castro Martín y como

demandada-apelante **UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (U.C.I.)** representada por el Procurador Don Antonio Luis Martín García y bajo la dirección de la Letrada Doña Silvia Blanco González.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

1º.- El día 30 de septiembre de 2019 por la Sra. Juez Sustituta del Juzgado de Primera Instancia Nº 9 de Salamanca se dictó sentencia en los autos de referencia que contiene el siguiente: “FALLO: Que estimada la demanda presentada por el Procurador D<sup>a</sup> Soledad González González, en nombre y Representación de D. J. A S y de D<sup>a</sup> V H D , contra la mercantil UNIÓN DE CRÉDITO INMOBILIARIOS, S.A, ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (EN ADELANTE U.C.I.), Representada por el Procurador D. Antonio Luis Martín García:

1.-**DECLARO la nulidad** parcial de la cláusula quinta de la escritura de 21 de octubre del año 2005 otorgada por los litigantes ante el Notario de Salamanca, D. J M G R , protocolo 1463, condenando a UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS S.A.

2.- **CONDENO** al pago de: a.) la mitad de los aranceles notariales de la escritura de préstamo y constitución de hipoteca; b.) todos los derivados de la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad; y c.) la mitad de los honorarios de la gestoría que llevó a cabo la liquidación del impuesto y presentación de la escritura en el Registro de la Propiedad. Dichas cantidades devengarán el interés legal del dinero desde la fecha de la respectiva factura hasta la sentencia de primera instancia, y dicho índice incrementado en dos puntos desde entonces.

Con imposición de costas a la demandada.”

2º.- Contra referida sentencia se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación por la representación jurídica de la parte demandada, quien alega como motivos del recurso: Indebida condena en costas a la entidad Unión de Créditos Inmobiliarios SA, EFC. con infracción de lo dispuesto en el artículo 395.1 LEC al haberse allanado la entidad financiera para las pretensiones de la demanda y suplica

se dicte resolución que, revoque el pronunciamiento señalado de la sentencia recurrida relativo a la condena en costas para que cada parte corra con sus costas y las comunes por mitad, y todo ello con condena en costas en este recurso.

Dado traslado de dicho escrito a la representación jurídica de la parte contraria por la misma se presentó escrito en tiempo y forma oponiéndose al recurso de apelación formulado para terminar suplicando se dicte sentencia por la que se desestime el recurso, con imposición de las costas a la parte apelante, incluso por temeridad o mala fe.

**3º.-** Recibidos los autos en esta Audiencia se formó el oportuno Rollo y se señaló para la **deliberación, votación y fallo** del presente recurso de apelación el día **cinco de febrero de dos mil veinte** pasando los autos al Ilmo. Sr. Magistrado Ponente para dictar sentencia.

**4º.-** Observadas las formalidades legales.

Vistos, siendo Ponente el Ilmo. Sr. Presidente **D. JOSÉ RAMÓN GONZÁLEZ CLAVIJO**.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero.** *Pretensiones de las partes y resolución de instancia.*

1. Por la representación de los demandantes se interpuso el 31 de mayo de 2019 demanda de juicio declarativo ordinario en ejercicio de acción individual de nulidad de condiciones generales incluidas en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria de 21 de octubre de 2005 contra la mercantil UCI, demanda en la que se solicitaba la declaración de nulidad parcial de la cláusula quinta de la escritura y se condenase a la demandada al pago de la mitad de los aranceles notariales de la escritura de préstamo y constitución de hipoteca, todos los derivados de la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad y la mitad de los honorarios de la gestoría que llevó a cabo la liquidación del impuesto y presentación de la escritura en el Registro de la

Propiedad, con el interés legal del dinero desde la fecha de la respectiva factura hasta la sentencia de primera instancia, más dicho interés incrementado en dos puntos desde la sentencia.

2. En la demanda se establece la cuantía como indeterminada de conformidad con lo establecido en el artículo 253.3 LEC al ejercitarse la solicitud de declaración de nulidad de condiciones generales.
3. El 6 de septiembre de 2019 la entidad financiera demandada presente escrito de allanamiento expreso frente a las pretensiones contenidas en el suplico de la demanda, relativas a la nulidad de la cláusula de gastos y a la atribución al prestatario de los gastos generados con ocasión de la intervención de notario, gestor y registrador, y a la evolución del 50% de los gastos derivados de la intervención de los primeros y del 100% de la intervención del último, advirtiendo que la reclamación extrajudicial recibida antes de la presentación de la demanda no se ajustaba a lo reclamado en esta al solicitar la nulidad de otras cláusulas, lo cual no podía ser aceptado por la demandada, presentándose la demanda con posterioridad a que el Tribunal Supremo fijara la doctrina respecto a los gastos derivados de la firma de una escritura de préstamo, por lo que no cabe la condena en costas a la demandada.
4. En la sentencia de instancia se estima la demanda, se declara la nulidad parcial de la cláusula quinta de la escritura de préstamo hipotecario y condena a la entidad financiera al pago de la mitad de los aranceles notariales, todos los derivados de la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad y la mitad de los honorarios de gestoría, más el interés legal del dinero en la forma solicitada la demanda.

**Segundo.** *De la reclamación previa y respuesta de la entidad financiera demandada.*

5. Los demandados, el 12 de febrero de 2019 dirigen una reclamación al departamento de atención al cliente de UCI en la que solicita la nulidad de la cláusula financiera segunda, relativa a la amortización del préstamo; nulidad

de la cláusula tercera bis, relativa a la aplicación del índice IRPH de cajas; nulidad de la cláusula quinta relativa a los gastos de tasación, aranceles notariales, registrales, impuestos y gastos de tramitación, advirtiendo que dejaba fuera el impuesto de actos jurídicos documentados, y que la consecuencia de dicha nulidad sería la restitución del 50% de los gastos notariales y de gestoría, la totalidad de la tasación al tratarse de una vivienda de protección oficial, por ser la tasación innecesaria, y la inscripción registral; nulidad de la cláusula cuarta relativa a la comisión por reclamación de posiciones de dólares y la cláusula sexta por intereses de demora y capitalización de intereses.

6. La entidad financiera responde a las diferentes cuestiones planteadas en la reclamación previa y, en concreto, en lo relativo a los gastos de formalización del préstamo hipotecario y la sentencia del Tribunal Supremo que declaró la nulidad de la cláusula de gastos de un préstamo hipotecario, indica que dicha sentencia se refiere a una cláusula de un contrato suscrito por una entidad distinta de UCI, por lo que dicha declaración de nulidad sólo afecta a dicha cláusula y a la entidad referida, y no al concreto préstamo firmado por los demandantes con UCI, cuya cláusula no fue declarada nula por el Tribunal Supremo, sin perjuicio de que dicho Tribunal no obliga a la entidad a devolver a los prestatarios los gastos de la operación.
  
7. A continuación, la entidad financiera hace referencia a que la solicitud y tramitación de un préstamo hipotecario lleva consigo una serie de formalidades exigidas por la normativa vigente que garantizan la inscripción del préstamo, requisito legal imprescindible y sin el cual no habría sido posible la aprobación y firma de las condiciones pactadas y que ya se había advertido en el momento de la firma de la solicitud que el producto implica una serie de costes para los prestatarios y dichos costes se detallaban en otros documentos en los que se había aceptado el importe de cada partida de gastos y han recibido posteriormente las correspondientes facturas,

procediendo a continuación a intentar justificar la repercusión del coste de cada servicio prestado por profesionales externos a la entidad financiera.

**Tercero.** *Justificación de la condena en costas en la instancia.*

8. La sentencia de instancia en el fundamento de derecho cuarto alude ya a la mala fe de la entidad demandada ya que, a sabiendas de su falta de razón, con conocimiento de lo que podría suceder de llegar la cuestión a los tribunales y en consecuencia de la absoluta probabilidad, sino certeza, de que sus pretensiones en juicio serían rechazadas, hubiese propiciado, sin embargo, el ejercicio de acción de la contraparte.
9. Más adelante advierte la juez de instancia cita la sentencia de esta Audiencia Provincial de 25 de julio de 2014 en la que se hace referencia a que la entidad apelante tenía que ser consciente de su falta de razón, tanto por conocer las circunstancias atinentes al caso, como también porque ya con anterioridad al momento de la presentación de la demanda se habían dictado sentencias por el Tribunal Supremo donde estableció jurisprudencia aplicable al supuesto, donde se declara la nulidad de cláusula de gastos ... a pesar de lo cual nada hizo por evitar que el actor acudiese a la vía judicial para la satisfacción de sus pretensiones... viniendo así a corregir las litigiosidades caprichosas, totalmente infundadas, indebidas o incluso fraudulentas.
10. Continúa afirmando la juez de instancia que la entidad demandada ha tenido un comportamiento procesal no ajustado a derecho al no haber atendido el requerimiento previo realizado por los demandantes con anterioridad a la presentación de la demanda para que se dejase de aplicar la cláusula de gastos y que por la entidad bancaria se hizo caso omiso a tal requerimiento lo que ha obligado a su cliente a poner en marcha un proceso judicial para hacer valer un derecho sin que justifique su actuación el posterior allanamiento.

11. Como se puede observar, la juez de instancia ya advierte de la mala fe de la entidad financiera demandada y de su comportamiento fraudulento, lo que le lleva a imponer las costas a UCI.

**Cuarto. Temeridad en la interposición del recurso de apelación.**

12. En el recurso de apelación el letrado de la entidad financiera insiste en que es improcedente la condena en costas ante la falta de requerimiento previo para la eliminación de dicha cláusula y se devolvieran los importes “conforme a lo solicitado ahora y por tanto no se ha “obligado” a la actora a acudir a la vía judicial, ni a soportar los gastos que ello conlleva, pues se solicitaba la nulidad de otras cláusulas lo cual no podía ser aceptado por su mandante”.

13. Como ya hemos expuesto anteriormente, nada más lejos de la realidad: con independencia de que los demandantes formularan reclamación previa ante la entidad financiera en solicitud de nulidad de otras cláusulas incluidas en la escritura de préstamo hipotecario, en dicha reclamación dejaron sumamente claro que, respecto de la cláusula gastos solicitaban la devolución de la mitad de los gastos notariales, la totalidad de los gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad y la mitad de los gastos de gestoría, siguiendo para ello el criterio que había establecido el Tribunal Supremo en las sentencias de Pleno de 23 de enero de 2019. A este respecto, recordemos que la reclamación se interpone el 12 de febrero de 2019.

14. La entidad financiera responde a la reclamación el 11 de marzo de 2019, por lo tanto, en una fecha en la que conocía suficientemente la doctrina del Tribunal Supremo, doctrina establecida mediante la resolución en la misma fecha de varios recursos de casación relativos todos ellos a los efectos de la declaración de nulidad de la cláusula de gastos introducidas en las escrituras de préstamo hipotecario y, además de adoptadas todas ellas en pleno jurisdiccional, con lo que el citado Tribunal pretendía dejar sumamente claro, a todos los operadores jurídicos, que estaba fijando jurisprudencia, en los términos previstos en el artículo 1 CC.

15. Evidentemente, los servicios jurídicos de la entidad financiera conocían suficientemente dicha doctrina así como que “la jurisprudencia complementará el ordenamiento jurídico con la doctrina que, de modo reiterado, establezca el Tribunal Supremo al interpretar y aplicar la ley, la costumbre y los principios generales del derecho” (art 1. 6 CC), con absoluta independencia de que en la reclamación se planteasen otras cuestiones, de forma que, discutiendo, o no aceptando las pretensiones de los clientes respecto de ellas, la entidad tuvo la posibilidad de reconocer a sus clientes la nulidad de la cláusula de gastos y comprometerse al reintegro de las cantidades correspondientes en la forma establecida por el Tribunal Supremo, que es exactamente la que se solicita en demanda.
16. Pero además, la entidad financiera, al responder a la reclamación previa, no sólo prescinde de la jurisprudencia establecida por el Tribunal Supremo días antes, sino que además falsea la información que da a sus clientes, al afirmar que la sentencia (ya hemos dicho que son varias sentencias y no sólo una), se refiere a una cláusula de un contrato suscrito por una entidad distinta de UCI, cuando resulta que en la identificada con el número 48/2019 (las otras son las sentencias 44/2019, 46/2019, 47/2019 y 49/2019, todas de la misma fecha, 23 de enero de 2019) la parte recurrida es Unión de Créditos Inmobiliarios SA, y, por lo tanto, afectada directamente por la sentencia.
17. En la misma respuesta a la reclamación la entidad financiera advierte a sus clientes que el Tribunal Supremo no obliga a la entidad a devolver a los prestatarios los gastos de la operación. Es cierto que el fallo de la sentencia del Tribunal Supremo se limita a desestimar el recurso de casación interpuesto por los clientes en aquel caso, pero si analizamos el contenido de la sentencia vemos como en los fundamentos quinto, sexto y séptimo establece los criterios relativos a los gastos correspondientes a notaría, Registro de la Propiedad y gestoría, según lo anunciado en el fundamento de derecho cuarto y, en cuanto a la aplicación de esos criterios por la sentencia

recurrida, el fundamento de derecho octavo advierte que en la medida que la sentencia recurrida no se opone a estos criterios, específicamente en la solución adoptada respecto de la distribución de gastos, este último tercer motivo de casación también debe ser desestimado.

18. La interesada interpretación de la sentencia del Tribunal Supremo por la entidad financiera pone de relieve la mala fe en la respuesta dada a los consumidores.
19. En conclusión, advertida por la juez de instancia la entidad financiera de su mala fe, de su actitud infundada, indebida o incluso fraudulenta, que había forzado a un litigio caprichoso, puesto que había existido una reclamación previa que no había sido atendida, no es en modo alguno admisible que se interponga un recurso de apelación alegando la indebida condena en costas por infracción del artículo 395.1 LEC.
20. El comportamiento observado por la representación y defensa de la entidad es manifiestamente contrario a lo establecido en el artículo 11 LOPJ que establece que “en todo tipo de procedimiento se respetarán las reglas de la buena fe”.
21. El artículo 247 LEC desarrolla el anterior precepto y en su apartado 3 establece que los tribunales al estimar que alguna de las partes ha actuado conculcando la regla de la buena fe procesal, podrá imponerle, en pieza separada, mediante acuerdo motivado, y respetando el principio de proporcionalidad, una multa que podrá oscilar de 180 a 6000 €, sin que ningún en caso pueda superar la tercera parte de la cuantía del litigio. Para determinar la cuantía de la multa el tribunal deberá tener en cuenta las circunstancias del hecho de que se trate, así como los perjuicios que al procedimiento cual otra parte se hubieran podido causar.

22. En el presente caso la entidad financiera pudo muy bien, una vez recibida la reclamación previa, conociendo, como conocía, la doctrina del Tribunal Supremo, en primer lugar, por tratarse de un criterio jurisprudencial establecido de forma clara por el Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo y, en segundo lugar, por haber sido parte en uno de los recursos de casación y conocer el valor de la jurisprudencia, atender la concretar reclamación de sus clientes relativa a la cláusula de gastos, sin dar lugar a un procedimiento judicial más ante el juzgado especializado la materia, absolutamente colapsado, pero, lo que en ningún modo es de recibo es que, advertida suficientemente por la juez de instancia de la mala fe observada, se atreva a provocar una nueva actuación jurisdiccional recurriendo en apelación la sentencia dictada.

23. En consideración a todo ello, y conforme a lo establecido en el citado artículo 247 LEC, debe procederse a la incoación de la correspondiente pieza separada para la imposición de la multa, teniendo en cuenta que, en el presente caso, la cuantía del procedimiento es indeterminada, según consta en la demanda, y expresamente acepta la entidad por el allanamiento total. No obstante, para la imposición de la sanción se tendrá en cuenta las circunstancias del hecho y el perjuicio ocasionado a la Administración de Justicia así como a la parte contraria.

**Quinto. Costas.**

24. La desestimación del recurso de apelación y la temeraria conducta observada por la entidad financiera recurrente, obliga a imponer las costas de esta segunda instancia a la parte apelante, según lo previsto en el artículo 398 LEC.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y en virtud de los poderes conferidos por la Constitución.

**FALLAMOS**

Desestimando el recurso de apelación interpuesto por el procurador Don Antonio Luis Martín García en nombre y representación de **UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (U.C.I.)** contra la sentencia de 30 de septiembre de 2019 dictada por la Sra. Juez Sustituta del Juzgado de Primera Instancia Nº 9 de Salamanca en el procedimiento Ordinario Nº 827/2019 debemos confirmar y confirmamos dicha resolución, con expresa imposición a la parte apelante de las costas del recurso.

Procédase a la incoación de pieza separada por el Letrado de la Administración de Justicia a efectos de imposición a la apelante de la multa prevista en el artículo 247 LEC.

Notifíquese la presente a las partes en legal forma y remítase testimonio de la misma, junto con los autos de su razón al Juzgado de procedencia para su cumplimiento.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.