

**DERECHO PROCESAL Y ARBITRAJE - ESPAÑA****Primera sentencia en Madrid del Juzgado especializado en cláusulas hipotecarias abusivas**

El pasado 7/9/2017 el Juzgado de 1ª instancia 101 bis de Madrid, especializado en cláusulas hipotecarias abusivas, dictó su primera sentencia. Los demandantes solicitaban que se declarara la nulidad de tres cláusulas incluidas en el contrato de préstamo hipotecario que habían suscrito con Bankia, S.A., por abusivas.

En primer lugar, solicitaban la nulidad de la cláusula que les imponía la obligación de abonar todos los gastos de otorgamiento de la escritura, incluyendo los honorarios del Notario y Registrador, así como todos aquellos impuestos derivados del préstamo. Siguiendo la línea de las más recientes sentencias de las Audiencias Provinciales, el juzgado declara nula la imposición de abonar los gastos notariales y registrales, por considerar que es el banco quien tiene interés en otorgar la escritura e inscribir la garantía hipotecaria en el Registro. No declara la nulidad, sin embargo, respecto de los impuestos, ya que la normativa tributaria considera sujeto pasivo del impuesto (ITPAJD) al prestatario.

En segundo lugar, se solicitaba la nulidad de la cláusula que preveía el vencimiento anticipado del préstamo, entre otras causas, en caso de impago de una sola cuota cualquiera de amortización. Siguiendo la jurisprudencia más reciente del TJUE y del TS, que señala que para determinar la abusividad de dicha cláusula hay que analizar la esencialidad de la obligación incumplida, la gravedad del incumplimiento en relación con la cuantía y duración del contrato y la posibilidad real del consumidor de evitar esa consecuencia, el juzgado declara también la nulidad de dicha cláusula.

Por último, se solicitaba la nulidad de la cláusula que establecía unos intereses de demora del tipo vigente en cada momento incrementado en cuatro puntos porcentuales. Atendiendo a diferentes parámetros legales y jurisprudenciales, el juzgado considera que, a pesar de no ser excesivos, sí son desproporcionados y, por tanto abusivos, por lo que declara la nulidad también de dicha cláusula.



**Enrique Castrillo  
de Larreta-Azelain**

*Abogado*

[ecastrillo@bertramruland.com](mailto:ecastrillo@bertramruland.com)

**BERTRAM & RÜLAND**  
**Abogados**