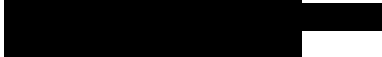





 **Banc**




Barcelona

En Barcelona, a 5 de octubre de 2016

Distinguidos Sres.:

Les envío la presente en nombre y representación de D. , con DNI , y D^a. , con DNI , en relación a su escritura de compraventa con subrogación hipotecaria (Protocolo nº 4023), formalizada en fecha 12 de diciembre de 2003, y su posterior escritura de novación de préstamo hipotecario (Protocolo nº 4024) constituido a favor de  en fecha 5 de julio de 2000.

Primero.- Escritura hipotecaria y Cláusula suelo

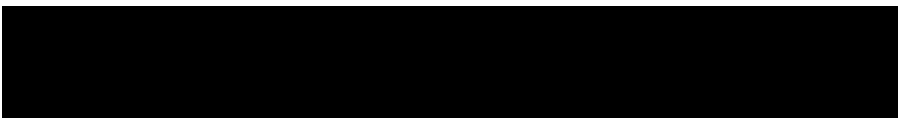
En fecha 12 de diciembre de 2003, mis mandantes formalizaron una escritura de compraventa con subrogación de préstamo hipotecario, Protocolo nº 4.023, ante el Notario D. . Las hipotecas ascendían, por un lado, a 196.597,89 euros, y por otro, a 179.042,11 euros, cuya devolución se debía realizar en 15 años. Con dicha operación, mis mandantes se subrogaban en el préstamo hipotecario suscrito a favor de  en fecha 5 de julio de 2000.

En la misma fecha, mis representados formalizaron también una escritura de novación de las condiciones financieras (Protocolo nº 4.024), modificando la Cláusula Tercera relativa a los intereses.

El tipo de interés nominal anual se dividió en un interés fijo y en un interés variable. El interés fijo se estableció por la entidad en un 2,90% desde la fecha de formalización de la escritura de novación hasta el 30 de diciembre de 2004. A partir de esa fecha, se estableció el tipo de interés variable siguiente:

“El tipo de interés nominal anual aplicable resultante de la revisión pactada de los intereses ordinarios del préstamo no podrá ser inferior al 3,60% ni superior al 12%, siendo éste además el tope máximo que se fija a los efectos de la cobertura hipotecaria de dichos intereses.”

Por lo tanto, la entidad prestataria modificó las condiciones financieras, incluyendo una limitación mínima del tipo de interés, en adelante **“Cláusula Suelo”**.



Mis mandantes no tenían conocimiento de la existencia de esta cláusula y de cómo influía en la determinación de la cuota mensual. La Cláusula Suelo se encuentra inserta entre mucha información financiera, imposible de comprender para unas personas sin conocimientos financieros. **No pudieron comparar con otras ofertas de otras entidades bancarias, ni comprender cómo acabaría influyendo en su cuota mensual.** En definitiva, no sabían cómo operaba la Cláusula Suelo, ni sabían de su existencia.

La entidad, en ningún momento, informó a mis mandantes de la existencia de la Cláusula Suelo, ni que ésta era determinante para establecer la cuota mensual a abonar, y tampoco incluyó en la escritura hipotecaria escenarios económicos previsibles, ni informó sobre el coste comparativo con otras modalidades de préstamo, tal y como exige la doctrina del Tribunal Supremo establecida en su Sentencia nº241/2013, de fecha 9 de mayo de 2013.

Tercero.- Abusividad de la Cláusula Suelo

Esta parte considera que la Cláusula Suelo es nula por abusiva y, por consiguiente, la Entidad debe eliminar la referida cláusula de la escritura hipotecaria, y proceder a la devolución de las cantidades abonadas de más en aplicación de dicha cláusula, de conformidad con el artículo 9 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación en relación con el artículo 1303 del Código Civil referente a los efectos de la declaración de nulidad.

Esta parte considera que la Cláusula Suelo es abusiva por los siguientes motivos:

1.- La Entidad **no ha proporcionado información a mis representados** sobre la existencia de la Cláusula Suelo, ni sobre el coste comparativo de otras modalidades de préstamo, ni tampoco ha incluido en la escritura hipotecaria escenarios económicos previsibles, tal y como ha establecido la doctrina del Tribunal Supremo en sus Sentencias de fecha 9 de mayo de 2013, de 24 de marzo de 2015, y de 23 de diciembre de 2015.

El artículo 10.bis la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, vigente en el momento de formalizar la escritura hipotecaria, disponía que *“Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente 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.”*

La especial protección que gozan los consumidores en nuestro ordenamiento jurídico también se encuentra en la normativa comunitaria. La Directiva 93/33/CEE establece que las cláusulas serán abusivas cuando causen en perjuicio del consumidor un desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes (Artículo 3), y que en cualquier caso, las cláusulas deben redactarse de forma clara y comprensible (Artículo 5).

2.- Asimismo, los artículos 5 y 7 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación estipulan que no se pueden incorporar al contrato condiciones generales de contratación *“cuando el predisponente no haya informado expresamente al*

adherente acerca de su existencia.”, y “las que el adherente no haya tenido oportunidad real de conocer de manera completa al tiempo de la celebración del contrato.” El artículo 8 del referido cuerpo legal establece que las condiciones generales abusivas serán nulas.

3.- Esta parte entiende que la Cláusula Suelo no se ha redactado de manera clara y comprensible, en tanto que, enmascarada entre una multitud de términos financieros, mis mandantes no podían comprender su especial determinación en la cuota mensual a abonar. De hecho, mis mandantes desconocían su existencia, al carecer de información sobre la misma cuando formalizaron la escritura de compraventa con subrogación hipotecaria.

A mayor abundamiento, **la Cláusula Suelo genera un desequilibrio entre las obligaciones de ambas partes**, por cuanto impone un límite mínimo de interés variable a aplicar y un límite máximo, denominado Cláusula Techo. Dicha Cláusula Techo está fijada al 12%, conociendo la Entidad que era prácticamente imposible alcanzar ese porcentaje máximo. Es decir, a mis mandantes se les aplica la Cláusula Suelo (que beneficia a la Entidad), pero es casi imposible que se les aplique la Cláusula Techo (que les beneficia).

En base a todo lo anterior, esta parte entiende que la Cláusula Suelo es abusiva por falta de transparencia, infringiendo la Entidad lo dispuesto en los artículos 5, 7, y 8 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, y el artículo 10.bis de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.


4.- Numerosos Tribunales se han pronunciado sobre la nulidad de la Cláusula Suelo por ser abusiva, como el Tribunal Supremo en sus sentencias de fecha 9 de mayo de 2013, 24 y 25 de marzo de 2015, y 23 de diciembre de 2015; y la Audiencia Provincial de Barcelona en sus sentencias de fecha 19 de enero de 2016, y de 16 de diciembre de 2013.

En especial, esta parte viene a referirse a la Sentencia nº 241/2013 del Tribunal Supremo de fecha 9 de mayo de 2013, mediante la cual condenó al [REDACTED] a la eliminación de la Cláusula Suelo de sus préstamos hipotecarios y a la devolución de las cantidades abonadas de más en aplicación de la referida cláusula. El Tribunal Supremo entendió que las Cláusulas Suelo establecidas en los préstamos hipotecarios por el [REDACTED] eran abusivas por no haber sido transparente en su inclusión en dichos préstamos.

Considerando que [REDACTED] se integró en [REDACTED] y ésta, a su vez, se integró en [REDACTED] y teniendo en cuenta que la misma se incluyó por la entidad sin cumplir con la normativa sobre transparencia bancaria, esta parte entiende que la Cláusula Suelo de mis mandantes debe ser anulada por la entidad, reembolsándoles las cantidades abonadas de más por la aplicación de la cláusula mencionada.

Cuarto.- Requerimiento a la Entidad

En base a todo lo anterior, **se requiere a la Entidad para que en un plazo máximo de siete (7) días, proceda a:**

1. Eliminación de la Cláusula Suelo del préstamo hipotecario.
2. Recalculo de las cuotas hipotecarias.
3. Devolución de las cantidades abonadas de más en aplicación de la Cláusula Suelo, ingresando dichas cantidades en la cuenta bancaria dónde mis mandantes han venido sufragando las cuotas hipotecarias en el mismo plazo máximo de 7 días referido: 

En caso contrario y siguiendo instrucciones taxativas de mis clientes, me veré en la obligación de ejercitar las acciones legales oportunas para la mejor defensa de sus derechos.

Sin otro particular, reciban un cordial saludo.

