



Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Octava

C/ Santiago de Compostela, 100, Planta 1 - 28035

Tfno.: 914933929

37007750

N.I.G.: 28.079.00.2-2022/0406030

Recurso de Apelación 96/2025 C

O. Judicial Origen: Secc. Civil Tri. Inst. Madrid. Plaza nº 31
Autos de Pieza de Oposición a la Ejec. Hipotecaria 264/2022-0001

APELANTE: Dña. PROCURADOR D. JOSE NOGUERA
CHAPARROAPELADO: DESIGNATED ACTIVITY
COMPANY, _____ PROCURADORA Dña. MARIA
BELEN MONTALVO SOTO

AUTO N° 48/2026

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

Dña. LUISA MARÍA HERNAN-PÉREZ MERINO
D. ALFONSO CARRIÓN MATAMOROS
Dña. M^a EUGENIA CUESTA PERALTA

En Madrid, a 9 de febrero de 2026. La Sección Octava de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Sres. Magistrados al margen expresados, han visto en grado de apelación los autos de pieza de oposición a la ejecución hipotecaria nº264/2022-0001, procedente del Juzgado de 1ª Instancia nº 31 de Madrid (hoy, Sección Civil del Tribunal de Instancia de Madrid. Plaza nº 31), seguidos entre la parte ejecutada-apelante Dña., representada por el Procurador D. José Noguera Chaparro y la parte ejecutante-apelada DESIGNATED ACTIVITY COMPANY, representada por la Procuradora Dña. María Belén Montalvo Soto.

VISTO, siendo Magistrada Ponente la **Ilma. Sra. Dña. MARIA LUISA HERNÁN-PÉREZ MERINO**.



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Por el Juzgado de 1ª Instancia nº31 de Madrid, en fecha 19 de julio de 2024, se dictó Auto cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

“Desestimo la oposición a la ejecución promovida por la representación procesada de Dªy ordeno la continuación de la ejecución hipotecaria.

No obstante lo anterior, se acuerda reducir la suma de 235,09 euros de la cuantía del Auto que despachó esta ejecución, quedando establecida la cuantía del principal en la suma de 189.376,83 euros y la de los intereses ordinarios en la suma de 4.806,29 euros.

Sin condena en costas”.

SEGUNDO. - Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte ejecutada, que fue admitido, y, en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO. - No estimándose necesaria la celebración de vista pública para la resolución del presente recurso, quedó en turno de señalamiento para la correspondiente deliberación, votación y fallo, lo que se ha cumplido el día 4 de febrero de 2026.

CUARTO. - En la tramitación del presente recurso se han cumplido correspondientes previsiones legales.

RAZONAMIENTOS JURIDICOS

PRIMERO. - Se recurre el auto que ha desestimado la oposición a la ejecución hipotecaria hecha valer por la ejecutada.

Sobre los motivos de recurso debemos dejar indicado el régimen del recurso de apelación en incidente de oposición en ejecución hipotecaria conforme lo previsto en el artículo 695.4 LEC : “el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución, la inaplicación de una cláusula abusiva o la desestimación de la oposición por la causa prevista en el apartado 1.4.º anterior”, siendo el motivo de oposición previsto en este apartado: “ El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible

Por tanto, los motivos de apelación deben ceñirse a los expuesto en relación a la abusividad de la cláusula relativa al sistema de amortización y cláusula relativa al año comercial 360.

Sobre el sistema de amortización, se desestimó el motivo de oposición al decir que: “Invoca la opositora en la alegación Quinta.2 de su escrito de oposición la abusividad de la cláusula segunda apartado “Plazo” de la escritura de compraventa con subrogación en el préstamo hipotecario de fecha 27 de marzo de 2007 que contiene las condiciones de la amortización del préstamo pactado en la escritura de constitución, de 30 años, a partir del 5 de abril de 2007 y la duración del periodo de carencia hasta esa fecha, en que tendrá lugar una liquidación de intereses. A partir de tal fecha comienza el periodo de amortización del préstamo y la devolución del principal y el pago de sus intereses que deberá efectuarse en 360 cuotas mensuales crecientes anualmente en proporción de 1,02 anual (en adelante la razón del crecimiento) comprensivas de capital e intereses. A partir de la variación del tipo de interés conforme a lo pactado, las cuotas mensuales a aplicar en cada periodo anual de intereses se calcularán por el sistema francés de amortización, de acuerdo con el principal pendiente al principio de ese periodo, el tiempo que reste de vigencia de la operación, la razón de crecimiento y el tipo de interés aplicable de acuerdo a lo expuesto en el contrato. La Caja comunicará a la parte prestataria la nueva cuota en la forma prevista en la escritura de préstamo hipotecario que es objeto de subrogación”.

Se aduce en el recurso la errónea valoración de la prueba en cuanto a la claridad y transparencia y no abusividad de la cláusula y la incongruencia omisiva en cuanto al enjuiciamiento en sí de la cláusula de la amortización, dado que la juez a quo

rehusó entrar a resolver la nulidad de la cláusula relativa al sistema de amortización por cuanto ello pudiera implicar la nulidad del contractual.

En cuanto a la nulidad de la cláusula relativa al año comercial 360, se desestimó en los siguientes términos: “La fórmula de cálculo de los intereses ordinarios del préstamo se contiene en la cláusula tercera de la escritura de constitución del préstamo de fecha 7 de febrero de 2007 en el que los prestatarios se subrogaron al comprar el bien inmueble gravado con la hipoteca. Los intereses devengados, de acuerdo a lo estipulado en dicha cláusula, se liquidarán y abonarán incluso durante el periodo de carencia de amortización si lo hubiere, por meses vencidos, por días comerciales de meses de treinta días sobre la base de un año de 360 días y de acuerdo a la formula $I = CRT:36.0$ ”.

Se aduce igualmente la errónea valoración de la prueba. “La selectividad en la alteración de la duración del año permite apreciar la ausencia de reciprocidad. El uso del año comercial de 360 días supone un redondeo al alza en el tiempo consumido y en el precio que carece de contraprestación alguna. Este efecto de redondeo al alza es funcionalmente igual que la “cláusula de redondeo al alza”, la cual ha sido declarada nula de forma consolidada por el Tribunal Supremo (SSTS 29-12-2010 y 02-03-2011, entre otras), ya que, el prestatario se veía obligado a pagar en exceso sin recibir ninguna contraprestación.

En los préstamos de larga duración, como el que nos ocupa, la utilización del año comercial no es inocua, ya que supone aumentar el tipo de interés pactado, puesto que, el tipo pactado se aplica 365 veces, los años normales, y una más, los bisiestos, por lo que el tipo de interés en cómputo anual sufre un incremento, que será más elevado o menos en función de si el año es bisiesto o no. Tal incremento se halla oculto por lo que la cláusula tampoco es transparente. Este desequilibrio sería contrario a las exigencias de la buena fe en tanto que las entidades logran incrementar artificialmente el importe de las cuotas ordinarias de los préstamos, pero también los de demora lo que genera un enriquecimiento injusto.”

La parte apelada se ha opuesto a la estimación del recurso.

SEGUNDO. –En primer lugar debemos señalar que lo que la parte denuncia como incongruencia no es tal , pues la resolución no ha dejado de dar respuesta a las pretensiones de la parte dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 218 LEC . Cuestión distinta es que la apelante muestre su desacuerdo con lo razonado en el en el auto recurrido.

Sentado lo anterior, se alega en el recurso que “Como se detalla en el hecho primer de la OEH, con la compra con subrogación y novación de marzo de 2007, se modifica el sistema de amortización que hasta entonces se aplicaba pactado en la escritura del préstamo del mes de febrero de 2007.Introduciendo las novaciones de 2012 y 2016 meros pactos

carencia, que reiteran el sistema de amortización de la escritura de marzo de 2007.

Con lo cual el sistema de amortización pactado el que se encuentra la escritura de Compraventa con subrogación y novación de 27 de marzo de 2007:

-Protocolo 1.215

-Precio de compraventa: 200.600.-€

-Subrogación al préstamo de 07 de febrero de 2007

-Interés desde 27 de marzo de 2007 a 05 de abril de 2008: 4,9%

-Interés desde 05 de abril de 2008 al vencimiento final: variable en función del Euribor + 1,00 punto de diferencial bonificable-Plazo: 30 años desde 05 de abril de 2007.

-Amortización: “la devolución del principal del préstamo y el pago de sus intereses, deberá efectuarse en trecientas sesenta (360) cuotas mensuales CRECIENTES ANUALMENTE EN PROPORCIÓN DE 1,02 ANUAL (EN ADELANTE LA RAZÓN DE CRECIMIENTO) comprensivas de capital e intereses. A partir de la variación del tipo de interés conforme a lo pactado, las cuotas mensuales a aplicar en cada periodo anual de intereses se calcularán por el sistema francés de amortización, de acuerdo con el principal pendiente al principio de ese periodo, el tiempo que reste de vigencia de la operación, LA RAZÓN DE CRECIMIENTO y el tipo de interés aplicable de acuerdo a lo expuesto en este contrato.”

-Carencia: hasta 05 de abril de 2007.

Obvio está que lo previsto en la escritura de 27 de marzo de 2007 es confuso, pues mezcla dos sistemas de amortización totalmente diferentes, los cuales además son contradictorios. Ello imposibilita tanto al prestatario como a la entidad bancaria conocer qué sistema se va a aplicar”.

Se añade : “no puede afirmarse que mi mandante deba ni el capital fijado por la contraria en el acta de fijación de saldo, ni que deba las cuotas reclamadas, ni que las cuotas consideradas impagadas tengan dicha consideración, pues el sistema de amortización utilizado por la adversa a fin de confeccionar el acta de liquidación de saldo, y que por lo tanto debemos presumir que ha sido el utilizado a lo largo de la vida del préstamo, no es el previsto en la escritura de 27 de marzo de 2007, protocolo 1.215, en virtud de la cual novan el sistema de amortización fijado en la escritura de préstamo a la que mi mandante se subrogado.”

(...)Cierto es que el sistema de amortización fijado en la escritura de 27 de marzo de 2007 es confuso y contradictorio, pero, aun así, el sistema utilizado para confeccionar

acta de liquidación de saldo, no es ni el sistema francés, ni el sistema de cuotas crecientes para préstamos/créditos de tipo de interés variable.

(...)por lo tanto, a la vista está que la liquidación de saldo, en virtud de la cual la adversa determina el importe que se reclama, NO es correcta, ya que no determina el importe de las cuotas en virtud del sistema de amortización previsto en las escrituras objeto del presente pleito

(...) Lo que queda patente es que la adversa no sabe qué sistema aplicar porque la redacción de la cláusula es confusa y contradictoria, de ahí que el cuadro teórico adjunto a la novación aplique el sistema de cuota creciente, y en el nuevo cuadro de amortización adjunto a la impugnación sea de sistema francés la cláusula de amortización , por lo que debe declararse que la cláusula relativa a la amortización es oscura y contradictoria y no supera el doble control de transparencia, y es abusiva porque produce un desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, hasta el punto que no se sabe que debe pagar cada mes el cliente”.

Pues bien, entendemos que la apelante mezcla en sus alegaciones dos cuestiones; que el saldo debido no se ha calculado correctamente, lo que no puede ser objeto de recurso conforme a lo limitado de la apelación conforme al artículo 695.4 LEC y que la cláusula sobre sistema de amortización incurre en falta de transparencia (es confusa y contradictoria) y abusiva “porque produce un desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, hasta el punto que no se sabe que debe pagar cada mes el cliente.”

Pues bien, el marco en que debe examinarse la cláusula es el dado por el artículo 695.3 LEC, esto es, de declararse la nulidad por abusiva de una cláusula que es fundamento de la ejecución procedería el sobreseimiento de la ejecución. En este caso, la cláusula que regula el sistema de amortización tiene por objeto determinar la cuota hipotecaria a pagar por el prestatario constituyendo, en consecuencia, uno de los elementos que forma parte del precio que, a su vez, es uno de los elementos esenciales, principales y capitales, de la relación jurídico-contractual de préstamo hipotecario, por lo que la declaración de la nulidad por abusividad daría lugar al sobreseimiento del proceso.

Partimos de que se trata de un clausulado predispuesto y que el demandante ostenta la condición de consumidor. Ciertamente tratándose, como hemos dicho, de un elemento esencial del contrato, la nulidad debe ser abordada desde el doble control de transparencia. Así desde la STS de 9 de mayo de 2013, 241/13 de Pleno ha quedado dicho que el hecho de que una cláusula sea definitoria del objeto principal no elimina totalmente la posibilidad de controlar si su contenido es abusivo, sino que tal cláusula se encuentra sujeta a un doble control: un primer control de transparencia documental, que rige para todas las condiciones generales, que superado permite la incorporación de las mismas al contrato. Y un segundo control de transparencia reforzada o específico para los elementos esenciales del contrato, que ha de permitir que el consumidor pueda conocer con claridad y sencillez tanto la "carga económica" del contrato (el "precio" que debe abonar) como la "carga jurídica" del mismo (la distribución de los riesgos que de él derivan). Así se dice: "201. En el Derecho nacional, tanto si el contrato se suscribe entre empresarios y profesionales como si se celebra con consumidores, las condiciones generales pueden ser objeto de control por la vía de su incorporación a tenor de lo dispuesto en los artículos 5.5 LCGC -"la redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez" -, 7 LCGC -"[n]o quedarán incorporadas al contrato las siguientes condiciones generales: a) Las que el adherente no haya tenido oportunidad real de conocer de manera completa al tiempo de la celebración del contrato [...]; b) Las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles [...]"-. Y en la contratación con consumidores precisa: "...el artículo 80.1 TRLCU dispone que "[e]n los contratos con consumidores y usuarios que utilicen cláusulas no negociadas individualmente [...], aquéllas deberán cumplir los siguientes requisitos: a) Concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa [...]; b) Accesibilidad y legibilidad, de forma que permita al consumidor y usuario el

conocimiento previo a la celebración del contrato sobre su existencia y contenido". Lo que permite concluir que, además del filtro de incorporación, conforme a la Directiva 93/13/CEE y a lo declarado por esta Sala en la Sentencia 406/2012, de 18 de junio, el control de transparencia, como parámetro abstracto de validez de la cláusula predispuesta, esto es, fuera del ámbito de interpretación general del Código Civil del "error propio" o "error vicio", cuando se proyecta sobre elementos esenciales del contrato tiene por objeto que el adherente conozca o pueda conocer con sencillez tanto la "carga económica" que realmente supone para él el contrato celebrado, esto es, la onerosidad o sacrificio patrimonial realizada a cambio de la prestación económica que se quiere obtener, como la carga jurídica del mismo, es decir, la definición clara de su posición jurídica tanto en los presupuestos o elementos típicos que configuran el contrato celebrado, como en la asignación o distribución de los riesgos de la ejecución o desarrollo del mismo". En este segundo examen, la transparencia documental de la cláusula, suficiente a efectos de incorporación a un contrato suscrito entre profesionales y empresarios, es insuficiente para impedir el examen de su contenido y, en concreto, para impedir que se analice si se trata de condiciones abusivas. Es preciso que la información suministrada permita al consumidor percibir que se trata de una cláusula que define el objeto principal del contrato, que incide o puede incidir en el contenido de su obligación de pago y tener un conocimiento real y razonablemente completo de cómo juega o puede jugar en la economía del contrato.²¹² No pueden estar enmascaradas entre informaciones abrumadoramente exhaustivas que, en definitiva, dificultan su identificación y proyectan sombras sobre lo que considerado aisladamente sería claro. Máxime en aquellos casos en los que los matices que introducen en el objeto percibido por el consumidor como principal puede verse alterado de forma relevante.²¹³ En definitiva, como afirma el IC 2000, "el principio de transparencia debe garantizar asimismo que el consumidor está en condiciones de obtener, antes de la conclusión del contrato, la información necesaria para poder tomar su decisión con pleno conocimiento de causa".

La más reciente STS 35/2026 de 20 de enero de 2026 resume el criterio jurisprudencial en esos términos:

"Hemos de tener en cuenta que el control de transparencia ha sido ya analizado en múltiples sentencias tanto del TJUE como de este Tribunal Supremo. A tenor de esta

doctrina, no solo es necesario que las cláusulas estén redactadas de forma clara y comprensible, sino también que el adherente pueda tener un conocimiento real de las mismas, de forma que un consumidor informado pueda prever, sobre la base de criterios precisos y comprensibles, la carga jurídica y económica del contrato. Además del filtro o control de incorporación previsto en los arts. 5 y 7 LCGC, a las condiciones generales en contratos concertados con consumidores debe aplicárseles un control de transparencia, como parámetro abstracto de validez de la cláusula predispuesta, cuando la condición general se refiere a elementos esenciales del contrato. Este control de transparencia tiene por objeto que el adherente pueda conocer con sencillez tanto la carga económica que realmente le supone el contrato celebrado, esto es, el sacrificio patrimonial realizado a cambio de la prestación económica que quiere obtener, como la carga jurídica del mismo, es decir, la definición clara de su posición jurídica tanto en los elementos típicos que configuran el contrato celebrado, como en la asignación de los riesgos. Se trata de impedir que pueda agravarse la carga económica que el contrato supone para el consumidor, tal y como este la había percibido, mediante la inclusión de una condición general que supere los requisitos de incorporación, pero cuya trascendencia jurídica o económica pasó inadvertida al consumidor porque se le dio un inapropiado tratamiento secundario y no se facilitó al consumidor la información clara y adecuada sobre las consecuencias jurídicas y económicas de dicha cláusula.”

Pues bien, partiendo de lo anterior, no puede sino concluirse que la cláusula sometida a análisis incurre en falta de transparencia. Según se puede ver en el portal del cliente bancario del banco de España el sistema de amortización francés: “ Significa que la cuota a pagar (capital amortizado + intereses) será igual durante la vida del préstamo, salvo cuando se revisa el tipo de interés en las hipotecas de tipo variable. Los intereses se calculan aplicando el tipo de interés sobre el capital pendiente de devolución en cada momento. Por lo tanto, al principio se pagarán más intereses y se amortizará menos capital.” Sin embargo en este caso tal como denuncia la apelante, para el segundo periodo del préstamo (desde que se aplique el tipo variable según los pactado) se menciona el sistema de amortización francés de cuota constante en relación a la “razón de crecimiento” propia de del sistema de cuota creciente. La STJUE de 20 de abril de 2023 (C-263/22) respecto a la superación del control de transparencia establece: "El Tribunal de Justicia ha precisado que la exigencia de transparencia de las cláusulas contractuales, tal como resulta de esas disposiciones, debe interpretarse de manera extensiva y que no puede reducirse exclusivamente al carácter

comprensible de esas cláusulas en un plano formal y gramatical. Esta exigencia requiere que el consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz, esté en condiciones de comprender el funcionamiento concreto de tal cláusula y de valorar así, basándose en criterios precisos y comprensibles, las consecuencias económicas, potencialmente significativas, de dicha cláusula sobre sus obligaciones (véanse, en este sentido, las sentencias de 10 de junio de 2021, BNP Paribas Personal Finance, C-609/19 , EU:C:2021:46 , apartados 42 y 43, y de 10 de junio de 2021, BNP Paribas Personal Finance, C-776/19 a C- 782/19 , EU:C:2021:470, apartados 63 y 64 y jurisprudencia citada). Pues bien, tal como está redactada la cláusula no permite conocer cuál es la carga económica del contrato, ya que no contiene ninguna explicación comprensible para un consumidor medio

dó cómo se va desarrollar el sistema de amortización. Los términos de la cláusula adolecen de falta de claridad y no consta ninguna información previa siendo ,como reiteradamente ha dicho nuestro alto tribunal al analizar la transparencia, necesario que la información sea dada con antelación suficiente para que el consumidor pueda elaborar su decisión.

Como señala la STS sentencia 346/2020, de 23 de junio, en relación con la cláusula suelo con criterio que entendemos aquí aplicable :“...la falta de transparencia provoca un desequilibrio sustancial en perjuicio del consumidor, objetivamente incompatible con las exigencias de la buena fe, consistente en la imposibilidad de hacerse una representación fiel del impacto económico que le supondrá obtener el préstamo con cláusula suelo en el caso de bajada del índice de referencia, lo que priva también al consumidor de la posibilidad de comparar correctamente entre las diferentes ofertas existentes en el mercado (sentencias 367/2017, de 8 de junio, 105/2020, de 19 de febrero y 22/2021, de 21 de enero, y las que en ellas se citan, así como más recientemente 195/2021, de 12 de abril, 1035/2022, de 23 de diciembre y 597/2023, de 24 de abril, entre otras)”. En nuestro caso, la falta de claridad del sistema de amortización tal como se enuncia en la cláusula examinada impide al consumidor conocer cuál va a ser precisamente ese impacto económico, pues el sistema de amortización no es ajeno a la carga económica del contrato dado que determina la composición de las cuotas y en definitiva qué parte del préstamo se va a amortizar en cada una.

Y, como resumen las STS 154/2025 y 155/2025 de 30 de enero : “...en la medida en que las cláusulas contractuales no sean claras ni comprensibles, esta circunstancia puede contribuir a concluir que una cláusula contractual es abusiva en virtud del artículo 3,

apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE, o incluso puede indicar su carácter abusivo. La transparencia de una cláusula contractual que exigen los arts. 4.2 y 5 de la Directiva 93/13/CEE (más exactamente, su falta de transparencia) es uno de los elementos que deben tenerse en cuenta para apreciar si tal cláusula es abusiva (por todas, las recientes sentencias de 13 de julio de 2023, C-265/22, Banco Santander, apartado 66 , y de 12 de diciembre de 2024, C-300/23, Kutxabank, apartado 110).”

De ahí que debamos concluir que la cláusula inserta en la escritura de 27 de marzo de 2007 sobre sistema de amortización es falta de transparencia y abusiva lo que determina conforme lo expuesto, con estimación del recurso, la estimación de la oposición con el sobreseimiento de la ejecución hipotecaria, imponiendo las costas en primera instancia a la parte ejecutante.

TERCERO. - La estimación del recurso conlleva la no imposición de costas (artículo 398 LEC).

PARTE DISPOSITIVA

Procede estimar el recurso de apelación formulado por la representación procesal de Dña.contra el auto de fecha 19 de julio de 2024 dictado en los autos de Pieza de Oposición a la ejecución hipotecaria 264/2022-0001 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 31 de Madrid (hoy, Sección Civil del Tribunal de Instancia de Madrid, Plaza nº 31), resolución que se revoca acordándose estimar la oposición a la ejecución y en consecuencia sobreseer la ejecución, con imposición de costas a la ejecutante .

No se hace imposición de costas de la alzada.

La estimación del recurso determina la devolución del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2.009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

MODO DE IMPUGNACION: En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 208.4ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, póngase en conocimiento de las partes que contra esta resolución no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma pueda interponerse recurso de casación, si concurre alguno de los supuestos previstos en el artículo 477 del texto legal antes citado, en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala.

Así por este nuestro auto, del que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Este documento es una copia auténtica del documento Auto dictado en apelación 465 firmado electrónicamente por LUISA MARÍA HERNAN-PÉREZ MERINO (PON), ALFONSO CARRION MATAMOROS, MARÍA EUGENIA CUESTA PERALTA