



**PLAZA N° 1 DE LA SECCION CIVIL Y DE INSTRUCCION
DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA
TARANCON**

SENTENCIA: 00[REDACTED]/2025

-

AV MIGUEL DE CERVANTES 46
Teléfono: 969320127, Fax: 0034969324835
Correo electrónico: MIXTO1.TARANCON@JUSTICIA.ES

Equipo/usuario: EC2
Modelo: 0030K0 SENTENCIA TEXTO LIBRE

N.I.G.: 16203 41 1 2025 0001099
JVB JUICIO VERBAL [REDACTED] /2025

Procedimiento origen: /

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE D/ña. [REDACTED]

Procurador/a Sr/a. LOURDES [REDACTED]

DEMANDADO D/ña. BANCO [REDACTED]

Procurador/a Sr/a. FRANCISCO [REDACTED]

SENTENCIA

En Tarancón, a quince de diciembre de dos mil veinticinco.

Vistos por doña Gregoria Sánchez-Reseco Prieto, Juez del Tribunal de Instancia Sección Civil y de Instrucción Plaza n° 1 de Tarancón, los presentes autos de **Juicio Verbal**, registrados con el número [REDACTED]/2025, en los que han intervenido, como demandante, **doña** [REDACTED] representada por la Procuradora de los Tribunales doña Lourdes [REDACTED] y defendida por la Letrada doña Gema Martínez Fernández; y como demandada BANCO [REDACTED], representado por el Procurador de los Tribunales don Francisco [REDACTED] y defendido por el Letrado don Carlos [REDACTED], en los que se ejercita una acción de nulidad de condiciones generales a la contratación y consiguiente reclamación de cantidad.



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Por la Procuradora de los Tribunales doña Lourdes [REDACTED] en representación de doña [REDACTED], se presentó demanda de juicio verbal frente a BANCO [REDACTED] en la que, tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, solicitaba que se dictara sentencia por la que Se declare la nulidad de la cláusula de gastos a cargo del prestatario y nulidad de la cláusula de comisión de apertura, y se condene a la entidad demandada a la restitución de pago en la cantidad total de 2.047,51 euros, más los intereses, y se condene a la demanda al pago de las costas causadas en el procedimiento.

SEGUNDO. Admitida a trámite la demanda, se emplazó a la demandada para su contestación. Por el Procurador de los Tribunales don Francisco [REDACTED], en nombre y representación de Banco [REDACTED], tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, solicitaba se desestime íntegramente las pretensiones de la actora, con expresa imposición de costas a la actora.

TERCERO. No interesada la celebración de vista y no acordándose de oficio conforme al artículo 438 LEC, quedaron los autos pendientes del dictado de sentencia.

CUARTO. En la tramitación de la presente causa se han observado todas las prescripciones legales vigentes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO. Pretensiones de las partes. La parte actora, doña [REDACTED], ejercita en este pleito la declaración de nulidad por abusivas de la cláusula gastos a cargo del prestatario y comisión de apertura contenidas en la escritura de préstamo hipotecario de 24 de junio de 2010 con número de protocolo 120 (acontecimiento 4), en las que intervinieron quienes son parte en la presente litis, si se incurre o no en causa de nulidad por abusiva y reclamación de cantidad.

La parte demandada, BANCO [REDACTED], contestó a la demanda, alegando -en síntesis- que la parte actora pretende



una nulidad de la cláusula de gastos y cláusula de comisión de apertura considerando esta última es válida y respecto a la cláusula de gastos sostiene que igualmente por validez, interesando la desestimación de la demanda.

SEGUNDO. De la condición de consumidor de la parte actora.

Como presupuesto necesario para examinar el doble control de transparencia exigido por el Tribunal Supremo en su sentencia de 09 de mayo de 2013 para este tipo de cláusulas se debe analizar la condición de consumidor del actor.

El artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias señala que *"A efectos de esta norma y sin perjuicio de lo dispuesto expresamente en sus libros tercero y cuarto, son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión. Son también consumidores a efectos de esta norma las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial"*.

En este caso consta acreditado y no contradicho que, efectivamente, la parte actora es consumidora, resultando de aplicación, por tanto, la normativa protectora de ésta, siendo éste -la condición de consumidor- un hecho no discutido por la parte demandada (artículo 281 LEC), máxime cuando en la escritura consta que la finalidad del préstamo era la adquisición de un inmueble (vivienda) y ello independientemente de la fecha de la escritura pública de 14 de junio de 2010, ante la Notaria doña [REDACTED] número de protocolo 120.

TERCERO. Cláusula de gastos a cargo del prestatario.

Entrando al fondo del asunto, no ha sido discutida que la cláusula de gastos impugnada sea una condición general de la contratación.

La cláusula quinta de la escritura referida a los gastos a cargo de la parte prestataria, en el caso de autos, no ha sido discutida la condición de consumidora de la parte prestataria, ni que la cláusula de gastos, sea una condición general de la contratación. Y que, de las cantidades pagadas



por la parte demandante, por tanto, son reembolsables y, en consecuencia, la entidad demandada debe reembolsar a la parte actora la cantidad de 747,51 euros, cantidad acreditada con las facturas aportadas por la actora (acontecimientos 5 y 6).

Siendo abusiva y por ello nula la cláusula de gastos la misma debe tenerse por no puesta, y la consecuencia de ello es BANCO [REDACTED] debe restituir al prestamista aquellos gastos pagados por el mismo indebidamente, por corresponder su pago al prestamista, lo cual ha generado un pago indebido y consiguiente enriquecimiento injusto en beneficio del Banco y perjuicio del consumidor, conforme a la más reciente doctrina jurisprudencial representada por una parte por la *Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 16 de julio de 2020*, y la del Tribunal Supremo (Sala Civil) en *Sentencias 457/2020*, de 24 de julio (gastos de notaría y registro), y *555/2020*, de 26 de octubre (gastos de gestoría), y en la más reciente *Sentencia 35/2021*, de 27 de enero sobre gastos de tasación.

La anterior conclusión resulta corroborada por la reciente sentencia del TJUE de 16 de marzo de 2023, que ratifica su anterior doctrina establecida en su *Sentencia de 16 de julio de 2020*.

Deberá también la demandada abonar a la actora, sobre cada una de las partidas de gastos, intereses al tipo legal del dinero desde la fecha de su pago (o factura) hasta sentencia, e incrementado el tipo en dos puntos desde la fecha de esta sentencia hasta el completo pago (1303 CC y 576 LEC).

CUARTO. De la cláusula abusiva de comisión de apertura. Respecto a la cláusula cuarta inserta de comisión de apertura por la que se impone el pago de una comisión de apertura de 1%, equivalente a la cantidad de 1.300 euros. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea en *Sentencia de 16 de marzo de 2023*, vuelve a pronunciarse sobre la comisión de que se trata al responder a las cuestiones prejudiciales que planteó el Tribunal Supremo mediante Auto de 10 de septiembre de 2021. De la resolución deben destacarse los siguientes extremos:

-Se pronuncia nuevamente en el sentido de excluir que la cláusula que establece una comisión de apertura que conforme a la normativa nacional retribuye servicios relacionados con el estudio, concesión o tramitación de



préstamo o crédito hipotecario forme parte del objeto principal del contrato, lo que determina que quede sujeta al mecanismo de control de cláusulas abusivas conforme a los artículos 3, apartado 1, y 4, apartado 1, de la Directiva 93/13.

-Partiendo de lo anterior, reformula la segunda cuestión prejudicial que se le plantea en el sentido de tenerla por referida a que la valoración del carácter claro y comprensible en el sentido del artículo 4, apartado 2, de la Directiva 93/13 permita apreciar que se refiere a un elemento importante del contrato. Y reitera que la exigencia de transparencia del artículo 5 de la Directiva no queda limitada al carácter comprensible desde el punto de vista formal y gramatical, sino que alcanza a que el contrato exponga de manera transparente el funcionamiento concreto del mecanismo, de suerte que el consumidor esté en condiciones de evaluar, basándose en criterios precisos e inteligibles las consecuencias económicas que se deriven para él.

-En la aplicación de ese control, si bien excluye la obligación del prestamista de precisar en el contrato la naturaleza de todos los servicios proporcionados como contrapartida, declara necesario que la naturaleza de los servicios efectivamente proporcionados pueda razonablemente entenderse o deducirse del contrato en su conjunto, y poder comprobarse por el consumidor que no hay solapamiento entre los distintos gastos o servicios que se retribuyen.

-En esa valoración debe tomarse en consideración la información ofrecida por la entidad financiera al consumidor, tanto la que viene impuesta por la normativa nacional pertinente, como la publicidad que realice la entidad en relación al contrato, teniendo en cuenta el nivel de atención que cabe esperar de un consumidor medio normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz.

-Excluye que el conocimiento generalizado entre los consumidores de las cláusulas que establecen comisiones de apertura sea elemento que pueda tomarse en consideración para valorar su carácter claro y comprensible.

-Finalmente, se pronuncia en el sentido de que la cláusula de que se trata puede no causar, en detrimento del consumidor, un desequilibrio importante entre los derechos y



obligaciones de las partes que derivan del contrato, siempre que la efectiva existencia de dicho desequilibrio sea objeto de efectivo control por el juez competente.

A la vista de esa respuesta, el *Tribunal Supremo dicta la Sentencia 816/2023, de 29 de mayo*. En ella, el Tribunal tras exponer la normativa aplicable y la jurisprudencia nacional y comunitaria, examina los elementos a los que según la STJUE el juez nacional debe atender para concluir que la cláusula que establece una comisión de apertura de un préstamo o crédito hipotecario es clara y comprensible en cuanto a sus consecuencias jurídicas y económicas, como requisito previo de transparencia para su licitud; los instrumentos de comprobación que facilita para constatar aquellos elementos, y los que considera para examinar la posible abusividad de la comisión. Concluye el Tribunal Supremo descartando que pueda ofrecerse una solución unívoca sobre la validez o invalidez de la cláusula en cuestión, debiendo atenderse al resultado de la prueba practicada en cada caso.

En el supuesto de autos el negocio celebrado entre las partes no dispone de garantía real.

La *SAP A Coruña 336/2023, de 21 de diciembre*, señala sobre casos como el presente *"En reciente sentencia de esta sección de 6/11/23, recaída en el rollo 31/23, relativa a esta problemática de comisión de apertura en préstamos personales para consumidores expresamos que << habrá que seguir la reciente STS de 29 de mayo de 2023 que recoge la STJUE de 16 de marzo de 2023 (asunto C-565/21) descartando que la comisión de apertura forme parte del objeto principal del contrato, por lo que en este particular dice esa sentencia, nuestra jurisprudencia debe ser modificada, en el sentido de que, al no formar parte la comisión de apertura de los elementos esenciales del contrato, en los términos del art. 4.2 de la Directiva 93/13/CEE, de 5 de abril, sobre cláusulas abusivas en los contratos con consumidores, puede ser objeto de control de contenido (abusividad) aunque sea transparente*.

En sentencia de esta sala de 22 de julio de 2022 ya destacábamos que la normativa respecto de los préstamos personales a diferencia de los hipotecarios habría de ser la del art. 87.5 LGDCU y art. 3.1 segundo párrafo de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección



del cliente de servicios bancarios, sin que contemos pues con previsiones específicas de la comisión de apertura semejantes a las aplicadas en la STS de 29 de mayo de 2023 para los hipotecarios por la Orden de 5 de mayo de 1994, Ley 2/2009 de 31 de marzo en su art. 5 y art. 14 de la actual ley 5/2019 de 15 de marzo reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Damos aquí por reproducida la fundamentación de la Sala expuesta en esa sentencia a la que nos remitimos así como la doctrina jurisprudencial de la citada también STS 29 de mayo 2023 para concluir que trasladándola al examen que se hará debe ser declarada nula la comisión cuestionada. Y así, en el caso presente figura una comisión de apertura de 450 euros que supone el 3% que se suma al principal de 15.000 euros en el recuadro 30 y en la cláusula 7º que la contiene resulta que consiste en un pago único e inicial que se adeuda en el mismo momento inicial de abono del préstamo tal y como sucedió. Junto a ella se recoge también individualizada en recuadro continuo la llamada "comisión de estudio" por lo tanto como diversa a la "comisión de apertura", aunque su previsión fuera inaplicable constando 0%. La condición 7ª citada no hace la más mínima descripción de la razón de ser de ninguna de ellas, de forma que no es que no se haga descripción precisa de los servicios que remunera, descartando además que lo fueran de estudio pues se distingue otra "comisión estudio" sino que nada se informa al cliente acerca de la naturaleza de dichos servicios proporcionados como contrapartida, redundando además sobre ello el porcentaje de la comisión analizada, que lo es de un 3% para un capital de 15.000 euros, y sin que nada se haya no solo ya acreditado sino siquiera invocado o justificado acerca de circunstancias que pudieran permitir valorar su adecuación y proporcionalidad a los servicios que remunera.

Todo ello ha de conllevar la declaración de nulidad de la cláusula correspondiente a comisión de apertura que si fundamenta la pretensión ejercitada pues es obvio que se incluyó en el capital del préstamo y se cobró desde la misma formalización y deberá descontarse de la suma reclamada las cantidades abonadas en dicho concepto de comisión de apertura cobrada al deudor apelante más los intereses legales devengados desde su cobro>>.

La cláusula que se cuestiona en el supuesto de autos impone al prestatario el pago de una comisión de apertura en la cantidad de 1.300 euros.



El examen del documento en que se inserta determina su carácter abusivo atendidos los parámetros que resultan de la última Sentencia del Tribunal Supremo a la que esta Sala adapta su criterio. En particular la comisión no guarda la debida proporcionalidad en tanto excede del parámetro establecido en la STS para excluir que sea desproporcionada al oscilar el coste medio de las comisiones de apertura en España entre el 0,25% y el 1,50%, en nuestro caso, el 1%.

Siendo abusivas y por ello nula la cláusula de comisión de apertura, las misma debe tenerse por no puesta, y la consecuencia de ello es que BANCO [REDACTED] debe restituir al prestamista la cantidad de 1.300 euros (pago de la comisión de apertura) cantidad que devengará el interés legal del dinero incrementado en dos puntos desde la fecha de esta sentencia y hasta su completo pago conforme al artículo 576 LEC.

QUINTO. Costas. Por lo expuesto, [REDACTED] debe ser condenada en costas (art. 394 LEC) pues se estima íntegramente la demanda, sin que existan motivos que justifiquen otro pronunciamiento.

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

FALLO

Que DEBO ESTIMAR Y ESTIMO ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales doña Lourdes [REDACTED] en representación de doña [REDACTED] contra BANCO [REDACTED] representada por el Procurador de los Tribunales don Francisco [REDACTED] y, en consecuencia:

1.- Declaro la nulidad de la cláusula Quinta "Gastos a cargo de la parte prestataria", recogida en la escritura de préstamo hipotecario de 24 de junio de 2010 con número de protocolo 120 en la que intervinieron la parte demandante y la entidad demandada.

Condeno a la demandada a abonar a la actora la cantidad de **747,51 euros** de los gastos relativos al préstamo hipotecario con el correspondiente interés legal devengado por cada uno de



los gastos desde el momento de su pago e incrementados en dos puntos desde el dictado de la sentencia y hasta su completo pago en virtud del art. 576 LEC.

2.- Declaro la nulidad de la cláusula Cuarta "Comisiones" establecida en la escritura de préstamo hipotecario de 24 de junio de 2010 con número de protocolo 120, en la que intervinieron la parte demandante y la entidad demandada, y CONDENO a la demandada a abonar a la actora la cantidad de **1.300 euros** por la comisión de apertura, con el correspondiente interés legal devengado e incrementados en dos puntos desde el dictado de la sentencia y hasta su completo pago en virtud del art. 576 LEC.

Todo ello con expresa condena de costas procesales a la entidad demandada.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma es firme, y contra ella no cabe interponer recurso alguno (Art. 455.1 LEC).

Líbrese testimonio de esta resolución a las actuaciones y únase el original al Libro de Sentencias obrante en este Juzgado.

Así por esta mi sentencia, lo acuerda, manda y firma D^a Gregoria Sánchez-Reseco Prieto, Juez del Tribunal de Instancia Sección Civil y de Instrucción Plaza N^o 1 de Tarancón y su partido.

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.