



Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2 de Alcalá la Real

C/ Antonio Machado, s/n. 23680, Alcalá La Real. Tfno.: 953102174 953102176. Fax. 953599314. Correo electrónico: JMixo.2.Alcalareal.jus@juntadeandalucia.es

N.I.G: [REDACTED]

Tipo y número de procedimiento: Juicio verbal (condiciones generales contratación - 250.1.14) [REDACTED] 2025. Negociado: EI.

Materia: Contratos en general

De: [REDACTED]

Abogado/a: MARIANELA DE JESUS NÚÑEZ ARIZA

Procurador/a: SERAFIN HERNANDEZ TORREJIMENO

Contra: BANCO [REDACTED] SA

Abogado/a: [REDACTED]

Procurador/a: [REDACTED]

SENTENCIA N.º [REDACTED]/2025

En la ciudad de Alcalá la Real, a 16 de junio de dos mil veinticinco.

Vistos y examinados por D^a María José Hernández Caballero, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de los de Alcalá la Real, los presentes Autos de juicio verbal seguidos en éste Juzgado al número [REDACTED]/25, a instancias de D^a [REDACTED] representada por el Procurador Sr. Hernández Torrejimoto y asistida por la Letrada Sra. Núñez Ariza, contra Banco [REDACTED] S.A, representada por la Procuradora Sra. [REDACTED] y asistida por el Letrado Sr. [REDACTED];

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador Sr. Hernández Torrejimoto, en nombre y representación de D^a [REDACTED] se interpuso demanda de Juicio Verbal en ejercicio de acción individual de nulidad de condiciones generales de la contratación, contra la entidad [REDACTED] en la que tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó por convenientes acababa suplicando el dictado de sentencia por la que se declare la nulidad por abusiva, con las consecuencias legales inherentes, de la cláusula 5^a.- titulada "GASTOS" contenida en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria, de fecha 4/10/2010, con nº de protocolo [REDACTED], otorgada por ante el Notario D. [REDACTED]



Código:	[REDACTED]	Fecha	18/06/2025
Firmado Por	[REDACTED]		
URL de verificación	[REDACTED]	Página	1/9



Valverde; Se condene a la entidad demandada a estar y pasar por las anteriores declaraciones eliminado la cláusula declarada nula A; Y, de forma accesoria a la pretensión principal de nulidad se condene a la entidad demandada a restituir a la demandante la cantidad de cantidad de 1.473,28 € que. S.E.U.O., corresponden al 50% de la factura de Notaría y el 100% de las facturas de gestoría, tasación y registro de la propiedad, más los intereses legales correspondientes desde la reclamación extrajudicial, sin perjuicio del previsto en el art. 576 L.E.C; Y costas.

SEGUNDO.- Por Decreto se admitía a trámite la demanda, acordándose emplazar a la demandada, con entrega de la oportuna cédula y copia de la demanda y documentos acompañados, para su contestación en el plazo de 10 días, compareciendo allanándose parcialmente a las pretensiones deducidas en su contra y solicitando se estimase parcialmente la demanda y se declare la no restitución de los importes por estar por estar prescrita la acción de restitución, acordándose a continuación convocar a las partes para juicio, siendo citadas en legal forma y con las prevenciones legales, celebrándose dicho acto el 11.06.25.

Abierto el acto, se concedió la palabra a la parte actora, quien por la Sra. Letrada de la misma se afirmó y ratificó en la demanda presentada, ratificándose a continuación la demandada en su escrito de contestación.

Recibido el pleito a prueba, se practicaron en el acto las siguientes: documental, que fue declarada pertinente, manifestando posteriormente las partes sus conclusiones reiterando sus respectivas pretensiones, quedando los autos conclusos para sentencia.

TERCERO.- En la tramitación de las presentes actuaciones se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En la demanda que ha sido origen de este procedimiento se ejercita por la parte actora acción dirigida a obtener la declaración de nulidad de la cláusulas relativa a gastos, contenida en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria, de fecha 4/10/2010, suscrita con la demandada; A la declaración de nulidad une la pretensión de la devolución de la cantidad de 1.473,28 € cobrada de más como consecuencia de su aplicación, y que



Código:		Fecha	18/06/2025
Firmado Por			
URL de verificación		Página	2/9



correspondería al 50% de la factura de Notaría y el 100% de las facturas de gestoría, tasación y registro de la propiedad, haciendo constar que en fecha 4 de octubre de 2010, ella y D. [REDACTED] adquirieron su vivienda habitual de la calle [REDACTED], núm. [REDACTED], de Alcalá la Real, contratando para ello un préstamo con garantía hipotecaria y que formalizaron con la entidad demandada, en condición de prestatarios solidarios, mediante escritura con préstamo con garantía hipotecaria; que en dicha escritura, se insertó la cláusula 5ª titulada "gastos" estableciendo que son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación – incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de la garantía y ejecución de este contrato, a excepción de las costas judiciales (..).

Sostiene que nos hallamos ante un contrato de adhesión con condiciones generales, no negociadas individualmente y cuya incorporación al contrato ha sido impuesta por una de las partes, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos y que a través de esta cláusula se imponen a la parte actora (compradora, prestataria e hipotecante) los gastos y tributos derivados de la garantía hipotecaria a favor de la demandada; Resalta lo indeterminado, genérico y abierto del clausulado de gastos, en el que se ven incluidas las partidas y conceptos a cuyo pago puede venir obligado el cliente añadiendo que a lo largo de toda la escritura se contienen numerosas referencias a los gastos impuestos a la parte prestataria, así como remisiones a la cláusula transcrita, y que dicha ambigüedad y falta de concreción de la estipulación, tan expansiva, permite imponer a los clientes todos los posibles gastos y tributos sin distinguir quién resulta ser el solicitante y/o beneficiario, llegando incluso a omitir quién es el verdadero obligado al pago o sujeto pasivo de los mismos, conforme a la normativa vigente. Entiende que la entidad bancaria pretende con ello de forma unilateral, atribuir al prestatario la obligación genérica e inconcreta de abonar cuantos gastos, comisiones, aranceles, impuestos y tributos derivasen de la preparación, formalización, vigencia y/o cancelación de la hipoteca constituida, en ocasiones en contra de las normas legales con previsiones contrarias al respecto, y que no habría aceptado la inclusión de la cláusula en el contrato, de haberse producido en el marco de una negociación individualizada y en igualdad de condiciones, pues el contenido de la misma agrava la situación de desigualdad frente a la entidad prestamista en un claro y grave detrimento de los derechos del prestatario, habiendo abonado a la demandada una cantidad muy superior a la cantidad que hubieran debido de



Código:	[REDACTED]	Fecha	18/06/2025
Firmado Por	[REDACTED]		
URL de verificación	[REDACTED]	Página	3/9



pagar si la referida cláusula no se hubiera aplicado; Añade que el efecto inmediato de la cláusula es que corrió con todos los gastos y tributos derivados de la formalización de la hipoteca, incluidos aquellos cuyo pago correspondía a la demandada.

La demandada expresa su allanamiento en relación con la declaración de nulidad de la cláusula de gastos de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la LEC, añadiendo que dicho allanamiento no se extiende a la pretensión de restitución de las cantidades abonadas por la demandante como consecuencia de la cláusula de gastos, por entender que se encuentra prescrita. Alega que el *dies a quo* del plazo de prescripción de la acción restitutoria vinculada a la declaración de nulidad de la cláusula de gastos se ha de fijar en dos posibles momentos: enero de 2016, fecha de la firmeza de la Sentencia del Tribunal Supremo 715/2015, mediante la que se declaró la nulidad de la cláusula de gastos de todos los contratos formalizados por [redacted] con consumidores; y en su defecto, enero de 2017, fecha en la que la posibilidad de reclamar la devolución de los gastos era un hecho notorio para cualquier consumidor, y que teniendo en cuenta dichas premisas, la acción restitutoria ejercitada en el presente proceso estaría prescrita en cualquiera de los dos escenarios analizados, puesto que tanto fijando el *dies a quo* en enero de 2016 como en enero de 2017, el plazo de prescripción habría transcurrido ampliamente en el momento en que la parte demandante formuló la reclamación extrajudicial.

SEGUNDO.- No existe controversia sobre la nulidad de la cláusula "gastos". El banco demandado se allana a la solicitud de nulidad de la cláusula, pero se opone a la restitución de cantidades por considerar que la acción para reclamarlas está prescrita.

Sobre dicha cuestión debe partirse del hecho de que la acción de restitución de las cantidades pagadas en aplicación de una cláusula declara abusiva está sujeta a plazo de prescripción y la cuestión controvertida se plantea en cuanto al día inicial del cómputo de dicho plazo.

Defiende la demandada que el día inicial para el cómputo del plazo debe de identificarse con el día de publicación de la STS de 23-11-2015 (Enero del año 2016), dada su eficacia ultra partes, o, a lo más, Enero del año 2.017, en que la predicha sentencia del Alto Tribunal fue objeto del publicidad, de acuerdo con la consideración del consumidor medio



Código:	[redacted]	Fecha	18/06/2025
Firmado Por	[redacted]		
URL de verificación	[redacted]	Página	4/9



como aquel normalmente informado y razonablemente atento desde Enero del año 2.017 en que la anterior referida sentencia fue objeto de amplia difusión mediática.

Sobre la eficacia ultra partes de las sentencias recaídas en los procesos en que se ejercita una acción colectiva de cesación respecto de los posteriores procesos en que un consumidor ejercita una acción individual la STS de 8 de julio 2017 advierte sobre la complejidad del tema rechazando la extensión automática, sin más, de la cosa juzgada siquiera declara un efecto prejudicial positivo de la sentencia estimatoria de la acción colectiva respecto de la apreciación de la abusividad de la estipulación litigiosa cuando se ejercita la acción individual salvo concurrencia de circunstancias extraordinarias, más concretamente, teniendo como fondo la acción restitutoria derivada de la declaración de abusividad de una estipulación (en este caso de la conocida como cláusula suelo) si bien inicialmente las sentencias del Alto Tribunal de 25-3 y 23-12-2015 extendieron los efectos de la declaración de irretroactividad hecha en su sentencia de 9-5-2013 a las pretensiones restitutorias con motivo del ejercicio por el consumidor de una acción individual en un proceso posterior, a partir de la suya de 24-10-2017, tomando en consideración las declaraciones del TSJU y del TC, estableció como regla que no se da la cosa juzgada por falta de identidad objetiva y subjetiva entre la acción colectiva y la individual y que la extensión de la cosa juzgada prevista en el Art. 222.3 LEC solo afecta a los consumidores no personados determinados individualmente en la propia sentencia que estima la acción colectiva pero no a los indeterminados.

Como razón subsidiaria alega la entidad demandada el que identifica como criterio del cognoscibilidad por oposición al conocimiento que el concreto consumidor tuviese sobre la abusividad de la estipulación litigiosa. Para explicarlo se remite a la descripción que por el TJUE se hace del consumidor medio como aquel normalmente atento, perspicaz y razonablemente informado y trae en su apoyo las consideraciones de la STJUE 4-7-2024 (apartados 54 y 55) sobre que en el juicio de transparencia de una cláusula impuesta no cabe excluir la posibilidad de ponderar la concurrencia de hechos objetivos o notorios como puede ser una la evolución de una jurisprudencia ampliamente difundida que hayan podido modificar la percepción de un consumidor medio permitiéndole adquirir conciencia de las consecuencias económicas potencialmente significativas derivadas de la cláusula. Pues bien, más allá de que la STJUE de 25-4-2024 rechaza que pueda exigirse a un consumidor que proceda a una investigación jurídica en el sentido de establecer la identidad de la



Código:		Fecha	18/06/2025
Firmado Por			
URL de verificación		Página	5/9



estipulación contenida en su contrato con la cláusula tipo declarada abusiva con motivo del ejercicio de una acción de cesación y que la publicidad de la sentencia de 23-11-2015 que invoca la demandada ya es tenida en cuenta en la referida sentencia del TJUE, importa detenerse en que la acción respecto de la que se excepciona la prescripción es la de restitución y ello porque, como declara el TS en su sentencia de 25-3-2018 (FD.4.3) la STS de 23-11-2015 no se pronunció sobre el resultado concreto de la atribución de los gastos sino que se limitó a declarar abusiva la imputación indiscriminada de todos los gastos al prelatario consumidor y que sobre esa base serían los Tribunales quienes deberían decidir en los procesos posteriores la distribución, en cada caso del gasto.

La relevancia de tal declaración es trascendente a la luz de las declaraciones de la STJUE de 25-1-2024 asunto (810/2021) en el sentido de que, mientras la posterior de 25-4-2024, identifica el día inicial del cómputo del plazo de la estipulación litigiosa, aquella, al analizar la suficiencia del plazo prescriptivo establecido en cada Derecho Nacional, precisa que este no puede empezar a computar antes de que el consumidor conozca no solo los hechos determinantes del carácter abusivo de la estipulación sino también su valoración jurídica lo que implica que conozca los derechos que le confiere la Directiva 93/13 (apartado 49) y esto tiene especial significación en el análisis de la prescripción de la acción restitutoria en el caso de la estipulación relativa a la imputación de los gastos pues, como se dijo, en la STS de 23-11-2015 no se pronunció sobre el resultado concreto de la atribución de cada gasto sino que acometió esta tarea en sucesivas y posteriores resoluciones determinando la atribución de cada gasto, primero en la citada de 25-3-2018 sobre los tributos e impuestos, luego en la de 23-1-2019 sobre los gastos notariales y registrales en la de 26-10-2020 sobre los de gestoría y en la de 27-1-2021 los de tasación.

TERCERO.- Descartado pues, que el día inicial del cómputo, podamos retrotraerlo a las fechas indicadas por la demandada, hemos de traer de nuevo la sentencia de 25 de enero de 2024 del TJUE. La misma declara, en relación con una anulada cláusula de gastos en un préstamo hipotecario, que, para respetar el principio de efectividad, la acción que puede ejercitar el consumidor para obtener la restitución de las cantidades pagadas indebidamente en su aplicación no puede iniciarse antes de que el consumidor tenga conocimiento de los hechos determinantes del carácter abusivo de la cláusula contractual con arreglo a la cual se efectuaron esos pagos, no exigiéndose solamente que el consumidor conozca tales hechos, sino también su valoración jurídica, que implica que el



Código:		Fecha	18/06/2025
Firmado Por			
URL de verificación		Página	6/9



referido consumidor conozca también los derechos que le confiere la Directiva 93/13. Y, en segundo lugar, declara que la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una interpretación jurisprudencial del Derecho nacional según la cual, para determinar el inicio del cómputo del plazo de prescripción de la acción que puede ejercitar el consumidor para obtener la restitución de las cantidades pagadas indebidamente con arreglo a una cláusula contractual abusiva, puede considerarse que la existencia de una jurisprudencia nacional consolidada sobre la nulidad de cláusulas similares constituye una prueba de que se cumple el requisito relativo al conocimiento, por el consumidor de que se trate, del carácter abusivo de esa cláusula y de las consecuencias jurídicas que se derivan de ella.

De forma coincidente se pronuncian sendas sentencias de 25 de abril de 2024 en el asunto C-561/21 -resolutoria de la cuestión prejudicial planteada por el TS- y en el asunto C-484/21 en las que se declara que los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a que el plazo de prescripción de una acción de restitución de gastos que el consumidor ha abonado en virtud de una cláusula de un contrato celebrado con un profesional cuyo carácter abusivo se ha declarado por resolución judicial firme dictada con posterioridad al pago de tales gastos comience a correr en la fecha, anterior, en la que el tribunal supremo nacional dictó, en otros asuntos, una serie de sentencias en las que declaró abusivas ciertas cláusulas tipo que se corresponden con la cláusula en cuestión de ese contrato o en la fecha de determinadas sentencias del Tribunal de Justicia que confirmaron que, en principio, los plazos de prescripción para las acciones de restitución son conformes con el Derecho de la Unión, siempre que respeten los principios de equivalencia y de efectividad. Y ello a partir del criterio general de que aquel plazo de prescripción no puede comenzar a correr previamente a que el consumidor tenía o podía razonablemente tener conocimiento del carácter abusivo de esa cláusula, lo que en la práctica lleva a considerar como el momento inicial la resolución que declara abusiva una cláusula contractual y la anula por esta causa, siempre que el profesional no pruebe que el consumidor tenía o podía razonablemente tener conocimiento de tal hecho en un momento anterior, en cuyo caso se estará a éste.

El Tribunal Supremo en la sentencia 857/2024, de 14 de junio, en el juicio en el que había planteado la cuestión prejudicial antes reseñada, reiterada posteriormente por las de 1588/2024, de 26 de noviembre, y 1648/2024, de 10 de diciembre, termina estableciendo:



Código:		Fecha	18/06/2025
Firmado Por			
URL de verificación		Página	7/9



"Por ello, únicamente procede dictar una sentencia que asuma lo resuelto por el TJUE (por todas, SSTJUE de 5 de octubre de 2010, Elchinov, C-173/09; de 19 de abril de 2016, DI, C-441/145; y de 1 de julio de 2016, Ognyanov, C-614/14); y cumplir la función que, como tribunal de casación, nos corresponde en orden a la armonización de la interpretación del Derecho nacional y en aras de la seguridad jurídica (SSTJUE de 7 de agosto de 2018, asuntos acumulados C96/16 y C- 94/17, y 14 de marzo de 2019, C-118/17).

4.- En consecuencia, salvo en aquellos casos en que la entidad prestamista pruebe que, en el marco de sus relaciones contractuales, ese concreto consumidor pudo conocer en una fecha anterior que esa estipulación (cláusula de gastos) era abusiva, el día inicial del plazo de prescripción de la acción de restitución de gastos hipotecarios indebidamente pagados por un consumidor será el de la firmeza de la sentencia que declara la nulidad de la cláusula que obligaba a tales pagos.

Por lo que se refiere al caso objeto de litigio, no se ha justificado por la entidad demandada que la concreta consumidora demandante tuviera conocimiento de los hechos determinantes del carácter abusivo de la cláusula contractual y los derechos que respecto de la misma les atribuye la Directiva 93/13 con anterioridad a la reclamación extrajudicial que dirigió a la entidad financiera (doc. 7 y 8 de la demanda).

Fuera de dicha reclamación extrajudicial remitida por la demandante el 23/11/23 no existe probanza alguna de cuando la consumidora tuvo conocimiento de la abusividad. La prueba ha de venir referida al concreto consumidor y a su concreta cláusula, y desde luego no puede exigirse al mismo conocer la jurisprudencia nacional.

Es el banco quien tenía que haber adoptado una conducta pro-activa, una vez recaída la jurisprudencia del T.S. y no allanarse simplemente a la declaración de nulidad, oponiéndose a la acción restitutoria.

Por tanto, al no constar acreditado que la actora, como consumidora, tuviera conocimiento de la abusividad de la cláusula gastos y de la posibilidad de reclamar la restitución de los importes indebidamente abonados durante los años alegados por la demandada (esto es, el año 2016 y enero de 2017), debe desestimarse la excepción, al considerar que la acción no está prescrita.



Código:		Fecha	18/06/2025
Firmado Por			
URL de verificación		Página	8/9



En consecuencia, la demanda debe ser íntegramente estimada.

CUARTO.- En materia de costas procesales, conforme a lo prevenido en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la estimación de la demanda obliga imponer su pago a la parte demandada, máxime cuando consta que la parte actora reclamó al banco, previamente a instar el procedimiento judicial, la devolución de las cantidades.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación al caso

FALLO

Que estimando la demanda presentada en representación de D^a [REDACTED] frente a [REDACTED] S.A, debo declarar y declaro la nulidad de la cláusula gastos inserta en el contrato objeto de este procedimiento por ser abusiva y condeno a la demandada a reintegrar a la actora las cantidades indebidamente abonadas referidas al 50% de los gastos de Notaría (428'50 euros), y 100% de los gastos de Registro (283'68 euros), Gestoría (418'90 euros) y Tasación (342'20 euros), total 1.473,28€, incrementadas en el interés legal desde las fechas en que las mismas se cobraron. Con imposición de las costas procesales a la parte demandada.

Notifíquese a las partes, haciéndoles saber que contra la presente resolución cabe recurso de apelación ante la Il.ª Audiencia Provincial de Jaén en el plazo de veinte días, debiendo exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna.

Así, por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por la Sra. Juez que la suscribe, cuando estaba celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha. Doy



Código:	[REDACTED]	Fecha	18/06/2025	[REDACTED]
Firmado Por	[REDACTED]			
URL de verificación	[REDACTED]	Página	9/9	

