



**JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 13
PALMA DE MALLORCA**

SENTENCIA: 00333/2025

"SA GERRERIA" C/TRAVESSA DE'N BALLESTER S/N, PISO 3
Teléfono: 971219401, Fax: 971219299
Correo electrónico: instancial3.palmademallorca@justicia.es

Equipo/usuario: Z

Modelo: N04390 SENTENCIA DE TEXTO LIBRE ART 447 LEC

N.I.G.: 07040 42 1 2025 0008448

JVI JUICIO VERBAL (INCUMPLIM. CONTRATO) 0000541 /2025

Procedimiento origen:

Sobre OTROS VERBAL

DEMANDANTE D/ña.

Procurador/a Sr/a. MAGDALENA CUART JANER

Abogado/a Sr/a. JOSE EDUARDO RODRIGUEZ DE BRUJON FERNANDEZ

DEMANDADO D/ña. -

Procurador/a Sr/a. CATALINA SALOM SANTANA

Abogado/a Sr/a.

S E N T E N C I A

JUEZ/A QUE LA DICTA: RAFAEL DE LA FUENTE LOPEZ.

Lugar: PALMA DE MALLORCA.

Fecha: veintiuno de mayo de dos mil veinticinco.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. -La parte actora interpuso demanda de juicio verbal contra la mercantil XXXXXXXX, solicitando en el suplico de la demanda las siguientes pretensiones:

"-Se declara la nulidad de la Condición general 4. A COMISIÓN DE APERTURA 500 euros. - Condición general 4 c) COMISIÓN DE RECLAMACIÓN DE POSICIONES DEUDORAS VENCIDAS. 35euros por cada recibo devuelto. - Condición general 5ª GASTOS DERIVADOS DE LA FORMALIZACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO. - Condición general sexta. INTERESES DE DEMORA incrementar en 12 puntos porcentuales el tipo nominal de interés vigente en cada momento al alza o a la baja hasta ajustarse al resultado de multiplicar por tres el tipo de interés legal del dinero vigente en el momento de su devengo. -Condición general sexta bis VENCIMIENTO ANTICIPADO ANTE INCUMPLIMIENTOS NO ESENCIALES Todo ello, con expresa condena en costas a la parte demandada".



ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

SEGUNDO. - Una vez admitida a trámite la demanda y dado traslado a la demandada, ésta se allanó parcialmente. A tal efecto, la demandada se allanó a la declaración de nulidad de la cláusula gastos y su restitución y a la declaración de nulidad de la cláusula de interés de demora. Por otro lado, alegó carencia sobrevenida de objeto en relación con la cláusula de vencimiento anticipado y manifestó que era conforme a derecho la cláusula de reclamación de posiciones deudoras.

TERCERO. - Ninguna de las partes solicitó la celebración de vista, y sin que este órgano judicial lo considere necesario, quedaron los autos pendientes de resolución (artículo 438.4).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRELIMINAR. - Objeto del juicio y de la controversia

Nos hallamos ante un juicio declarativo verbal en el que se discute: (i) la carencia sobrevenida de objeto en relación con la cláusula de vencimiento anticipado; (ii) declaración de nulidad de la cláusula de comisión de apertura; (iii) la validez de reclamación de gestión de recobro; (vi) imposición de costas procesales.

PRIMERO.- Sobre la carencia sobrevenida de objeto en relación con la declaración de nulidad de los gastos de constitución de hipoteca.

La parte demandada manifestó que concurría carencia de objeto en relación con la declaración de nulidad de la cláusula gastos.

Esta cuestión ya ha sido resuelta por la Audiencia Provincial de León en sus recientes Sentencias 144/2024 y 146/24 de 9 de febrero y Sentencia nº 81/2024 de 21 de enero, que desestimaron el motivo con cita de otras resoluciones de Audiencias Provinciales y con argumentos que, a continuación, reproduzco:

"La apelante sostiene que XXXX se aquietó a la pretensión declarativa de la nulidad de la cláusula de gastos cuando en su respuesta formalizada manifestó que "expulsaba" las indicadas estipulaciones, "renunciaba a su aplicación de manera irrevocable" y la "tenía por no puesta", y que, por consiguiente, debe entenderse que el juicio ordinario, una vez se había admitido y reconocido la nulidad de la cláusula de gastos por XXXX carecía de objeto, siendo la única

controversia existente entre las partes el importe de las cantidades que debían devolverse, en concepto de gastos hipotecarios, bastando para resolver esta cuestión la sustanciación de un juicio verbal.

Como dice la SAP de Zaragoza, sección 5, de 21 de septiembre de 2023 , "No existe falta de interés legítimo ni carencia de objeto del procedimiento, pese al contenido de la respuesta de XXXXXXXX a la reclamación extrajudicial, porque la nulidad de la cláusula de gastos no es la única pretensión de la parte actora, que también solicita que se condene a la demandada al pago de cantidades, a lo que esta se negó extrajudicialmente y se niega ahora".

En el presente supuesto, no es que la demandada no reconozca la nulidad de la condición y el deber de devolver las cantidades reclamadas, sin embargo, a la fecha de la demanda no lo había hecho.

Por tanto, subsistía un objeto litigioso, sin que el hecho de que la sentencia haya declarado la nulidad de las condiciones y los gastos ya abonados, sea una postura incongruente, sino de mera seguridad jurídica".

En similar sentido la SAP de Navarra, sección 3, de 14 de julio de 2023 , declara que: "La expulsión de la cláusula del contrato con efectos a futuro que fue aceptada por la entidad al contestar a la reclamación de su cliente, no determina ni la aceptación de la obligación de reintegro de las cantidades reclamadas ni la asunción del pago de intereses por ellas, de forma que a fin de asegurar el éxito de sus pretensiones pecuniarias se hacía aconsejable contar con un pronunciamiento judicial firme sobre el carácter abusivo de la cláusula y así poder obtener, incluso coactivamente, vía ejecución de sentencia, el resarcimiento perseguido por el consumidor. De ahí que, pese a la ambigua contestación de la entidad bancaria, pueda apreciarse un interés legítimo y tutelable en la declaración de nulidad de la que habrían de emanar los efectos económicos perseguidos por la parte actora".

Además, esta misma Sección en Sentencia 206/24 de 14 de marzo, reitera el criterio de la Sentencia 624/23 de 3 de noviembre de 2023, para un supuesto idéntico al que nos ocupa; así señala:

"Debe desestimarse este motivo de recurso pues en tanto no proceda la entidad bancaria a la devolución de las cantidades pagadas indebidamente por aplicación de la cláusula gastos, la manifestación de la entidad en el sentido de reconocer la



nulidad de la cláusula es incompleta, o, dicho de otro modo, no pasa de ser una declaración vacía (o parcialmente vacía) de contenido. La nulidad de la cláusula tiene carácter medial y su admisión por parte de la entidad solo es completa cuando va acompañada de todos los efectos restitutorios que la ley anuda a la declaración de nulidad. Que la entidad manifieste en determinado momento que reconoce que la cláusula es nula, incluso que diga que procede a expulsarla del contrato y que renuncia a aplicarla, si a la vez no devuelve todas las cantidades a las que la nulidad da lugar, no evita a su cliente el tener que interponer una demanda judicial para reclamarlas, demanda en la que está justificado (para evitar que se le alegue que no lo ha hecho) que pida también la declaración de nulidad."

Por lo expuesto, he de desestimar la excepción procesal planteada.

SEGUNDO.- Sobre la carencia de objeto de la cláusula de vencimiento anticipado, alegada por la demandada.

La parte actora solicita la declaración de la nulidad de la cláusula E. - CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

Independientemente de las causas previstas en el Código Civil, Código de Comercio, Ley Hipotecaria y demás legislación concordante sobre vencimiento anticipado de las obligaciones en caso de incumplimiento, expresamente las partes acuerdan establecer las siguientes causas especiales de resolución anticipada.

1.- XXXXXXX Y XXXXXXX queda facultada para dar por vencido anticipadamente el préstamo, sin necesidad de notificación alguna, y con derecho a exigir el reintegro total de las cantidades adeudadas, intereses y demás gastos incluidos, cuando por negligencia del propietario sufre deterioro o merma el bien hipotecado que disminuya su valor en más de un 20 % respecto al fijado para la subasta, y la parte prestataria no ampliare la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación preexistente, entre el valor del tipo fijado para la subasta y el préstamo que garantiza. 2.- Asimismo queda facultada para dar por vencido anticipadamente el préstamo, en los supuestos de expropiación o incautación total o parcial de la/s finca/s hipotecada/s; si ésta/s fuera/n objeto de derribo o destrucción total o parcial por cualquier causa, o declarada/s ruinosas/s; e igualmente, en caso de incumplimiento de cualquier operación de préstamo o crédito que la parte prestataria tuviere con la Entidad Acreedora.

La parte prestataria se compromete a entregar anualmente a la Caja de Ahorros toda la documentación e información necesaria que permita evaluar su situación económica y patrimonial; Asimismo, de hallarse comprendida en alguno de los supuestos contemplados en el artículo 329 del Reglamento Mercantil, deberá presentar a la Entidad Acreedora, con igual periodicidad, la documentación a que se refiere el artículo 203 de la Ley de Sociedades Anónimas y la acreditación de su presentación en el Registro Mercantil.

Si la parte obligada no aportare la documentación citada, podrá la Caja de Ahorros solicitarla y obtenerla de cualquier oficina o registro público o privado, siendo a cargo de la parte prestataria los gastos que se ocasionaren.

3.- Serán igualmente causas del vencimiento anticipado del préstamo las siguientes:

3.1.- La falta de pago, por capital o intereses, en las fechas convenidas, de cualquiera de los plazos establecidos.

3.2.- La solicitud de concurso, quiebra o suspensión de pagos.

3.3.- La imposibilidad de inscribir esta escritura en el Registro de la Propiedad cualquiera que fuere la causa de ello.

3.4.- La existencia de alguna carga o gravamen cualquiera que fuere su carácter, que tuviera rango registral prioritario sobre la presente hipoteca al tiempo de su inscripción y que no haya sido relacionada en el epígrafe de cargas de la parte expositiva de esta escritura.

3.5.-si la parte prestataria incumple alguna de las condiciones siguientes:

A).- Pagar puntualmente las primas correspondientes al seguro de la/s finca/s hipotecada/s que se establece en la presente escritura, justificándolo así a la Caja de Ahorros cuando ésta lo exija.

B) - Pagar puntualmente los recibos de la contribución territorial, el impuesto o arbitrio de plusvalía, liquidaciones complementarias que en caso pudieran exigirse por impuesto de transmisiones patrimoniales, actos jurídicos documentados o de plus valía municipal, derivados de éste y de los títulos previos al de la presente escritura y cualquier otro impuesto o gravamen de que sea objeto la/s finca/s

hipotecada/s, cuyos pagos se obliga a justificar cuando así lo exija la Entidad Acreedora.

En cualquiera de estos supuestos, y sin perjuicio del vencimiento anticipado, la Caja de Ahorros podrá, si no lo hiciere la parte prestataria, o tercero obligado al pago, recoger y pagar estos recibos, resarciéndose de su importe, incrementado con el interés establecido para las partidas de demora, bien con cargo a cualquier cuenta que la parte prestataria .o tercero obligado tuviera abierta en la Entidad Acreedora o bien con cargo al concepto de costas y gastos.

3.6.- Cuando la parte hipotecante no notifique a la Caja de Ahorros, en el plazo de un mes, cualquier acto voluntario de disposición de la/s finca/s hipotecada/s, ya sea por enajenación, gravamen o arrendamiento.

En cualquier caso, y aunque medie notificación, no podrán concertar arrendamientos sobre la/s finca/e hipotecada/s cuya renta anual capitalizada al tanto por ciento resultante de multiplicar por el coeficiente de 1'5 el interés legal del dinero vigente a la fecha de la formalización del contrato sea inferior a la total responsabilidad hipotecaria.

De formalizarse el arrendamiento por plazo superior .a un año o a favor de persona que, con anterioridad a la constitución de la hipoteca, ya hubiera tenido la condición de arrendataria de la/e finca/e y pudiera entenderse, de esta forma, que el nuevo contrato no supone una renuncia válida del derecho de prórroga del anterior, deberán pactarse cláusulas de estabilización anual de la renta que permitan la capitalización indicada en el párrafo anterior.

3.7.- La agrupación de la/e finca/s hipotecada/s con otra/s sin el expreso consentimiento de la Caja de Ahorro sexta Bis de los contratos de préstamo hipotecarios.

Respecto a la carencia sobrevenida de objeto en cuanto a la solicitud de declaración de nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado:

La carencia sobrevenida se haya regulada en el artículo 22 LEC, que dispone:

1. Cuando, por circunstancias sobrevenidas a la demanda y a la reconvencción, dejare de haber interés legítimo en obtener la tutela judicial pretendida, porque se hayan satisfecho, fuera del proceso, las pretensiones del actor y, en su caso, del demandado reconviniendo o por cualquier otra causa, se pondrá



de manifiesto esta circunstancia y, si hubiere acuerdo de las partes, se decretará por el Letrado de la Administración de Justicia la terminación del proceso, sin que proceda condena en costas.

2. Si alguna de las partes sostuviere la subsistencia de interés legítimo, negando motivadamente que se haya dado satisfacción extraprocésal a sus pretensiones o con otros argumentos, el Letrado de la Administración de Justicia convocará a las partes, en el plazo de diez días, a una comparecencia ante el Tribunal que versará sobre ese único objeto. Terminada la comparecencia, el tribunal decidirá mediante auto, dentro de los diez días siguientes, si procede, o no, continuar el juicio, imponiéndose las costas de estas actuaciones a quien viere rechazada su pretensión.

3. Contra el auto que ordene la continuación del juicio no cabrá recurso alguno. Contra el que acuerde su terminación, cabrá recurso de apelación.

En el momento actual ha entrado en vigor la ley de contratos de créditos inmobiliarios 5/2019 de 15 de marzo, que regula en su art. 24 el vencimiento anticipado, admitiéndose un pacto más beneficioso para el consumidor. Y la disposición transitoria primera regula los aspectos de esta nueva ley que pueden afectar a los contratos preexistentes.

Artículo 24. Vencimiento anticipado.

1. En los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga



que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

2. Las reglas contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.

La disposición transitoria primera de dicha ley expresa:

1. Esta Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor.

2. No obstante, las previsiones de esta Ley resultarán de aplicación a aquellos contratos celebrados con anterioridad si son objeto de novación o de subrogación con posterioridad a su entrada en vigor. En particular, el prestamista deberá informar al prestatario en los términos señalados en el artículo 14 de aquellos contenidos que hayan sido objeto de modificación respecto de lo contratado inicialmente.

3. Cualquiera que sea el momento en el que se hubiera celebrado el contrato, el prestatario siempre tendrá derecho de reembolso anticipado en el supuesto previsto en el apartado 6 del artículo 23.

4. Para los contratos anteriores a la entrada en vigor de esta Ley en los que se incluyan cláusulas de vencimiento anticipado, será de aplicación lo previsto en el artículo 24 de esta Ley, salvo que el deudor alegara que la previsión que contiene resulta más favorable para él. Sin embargo, no será de aplicación este artículo a los contratos cuyo vencimiento anticipado se hubiera producido con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, se hubiese instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviera este suspendido o no



El art-24 de la ley 5/2019 regula el vencimiento anticipado en esta clase de contratos, que se celebren a partir de su entrega en vigor y la disposición transitoria transcrita ordena la aplicación de dicho artículo a los contratos vigentes como he mencionado sin excluir los pendientes antes los tribunales de Justicia en juicio declarativo.

Si no apreciara la carencia sobrevenida, resultaría que las cláusulas de vencimiento anticipado incluidas en las escrituras préstamo posteriores al año 2013, y que incluyeran en ellas la nueva redacción del art. 693 de la LEC, dada por la citada ley, no podrían declararse abusivas y nulas sino lícitas, pues para declarar la nulidad habría que esperar a la aplicación de la cláusula por la entidad y en unas condiciones contrarias a lo dispuesto en la reciente sentencia del Tribunal Supremo sobre el vencimiento anticipado de 11 de septiembre de 2019 . Es decir, que la cláusula impresa en la escritura continuaría vigente, en contra de lo dispuesto por la ley de crédito inmobiliario, que es de carácter imperativo. Esta subsistencia en contra de una ley imperativa es contraria al orden público y no puede admitirse y supondría distinguir donde la ley no distingue.

La consecuencia de lo expuesto, no es otra que la pérdida de interés en la satisfacción de la pretensión de nulidad de los apartados de la cláusula de vencimiento anticipado incluida en los contratos. La pretendida nulidad tenía la finalidad de eliminar del contrato los apartados identificados por la parte como nulos.

Esta finalidad la ha cumplido la ley 5/2019 al dejar, *ope legis*, sin efecto, la cláusula de vencimiento vigente en el contrato y la introducción de la regulación legal. La petición de la parte se ha cumplido y por ende se ha producido por esta innovación legislativa la carencia sobrevenida.

La aplicación del art. 24 de ley 5/2019 permite acudir a las partes contratantes al procedimiento de ejecución hipotecaria, que es más beneficioso para el consumidor, efecto que no se daba con el art. 1.124 del CC antes de la entrada en vigor de la citada ley.

TERCERO. - Sobre la nulidad de la cláusula de comisión de apertura prevista en el préstamo. La parte actora solicitó la declaración de nulidad de la cláusula de apertura. A tal efecto, la cláusula 4ªA establece: "Comisión de apertura sobre el capital del préstamo, a satisfacer en este acto y por una sola vez, que asciende a QUINIENTOS EUROS (500 EUROS).



D. - COMISIONES. La Caja de Ahorros percibirá las siguientes comisiones: a.1). - En este acto y por una sola vez: a.1). - Una comisión de constitución de préstamo de 1.462,50 EUROS. - a.2).- Una comisión de 0,00 EUROS en concepto de contraprestación por gastos de estudio de la presente operación.

Ahora bien, el artículo 14.4 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de créditos inmobiliario, dispone: "Si se pactase una comisión de apertura, la misma se devengará una sola vez y englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares inherentes a la actividad de la prestamista ocasionada por la concesión del préstamo (...).

Además, la Sentencia del Tribunal Supremo 816/2023, de 29 de mayo:

"OCTAVO.- Consecuencias casacionales de la aplicación de la doctrina del TJUE. Aplicación al caso

1.- Tras la exposición de esta doctrina, debemos adelantar que no cabe una solución unívoca sobre la validez o invalidez de la cláusula que establece la comisión de apertura, puesto que dependerá del examen individualizado de cada caso, conforme a la prueba practicada.

2.- Lo que debemos hacer, en consecuencia, desde el punto de vista casacional, es comprobar si la sentencia recurrida aplica estos criterios establecidos en la sentencia del TJUE para realizar el control de abusividad de la cláusula en la que se recoge la comisión de apertura. Lo que analizaremos a continuación.

3.- Respecto a la información relacionada con la normativa nacional, a la que hace referencia el apartado 42 de la sentencia del TJUE, los requisitos de transparencia de la comisión de apertura que exigía la normativa bancaria que regía en la fecha del contrato (apartado 4.1 del anexo II de la Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios) eran los siguientes: (i) la comisión debía comprender todos («cualesquiera») los gastos de estudio, concesión o tramitación del préstamo hipotecario, u otros similares inherentes a la actividad de la entidad prestamista ocasionada por la concesión del préstamo; (ii) debía integrarse obligatoriamente en una única comisión, que tenía que denominarse necesariamente «comisión de apertura»; (iii) dicha comisión se devengaría de una sola vez; y (iv) su importe y su

forma y fecha de liquidación debían estar especificados en la propia cláusula.

Todos estos parámetros se cumplen en el caso de la cláusula litigiosa. Además, en la escritura pública consta que la entidad financiera había entregado a los acreditados un ejemplar de las tarifas de comisiones y el notario dio fe de que las condiciones financieras de la oferta vinculante eran coincidentes con las del documento público, así como que el proyecto de escritura había estado a disposición de los consumidores, para su examen en la notaría, durante los tres días hábiles anteriores al otorgamiento.

4.- Este concepto legal de la comisión de apertura como retributiva de los gastos de estudio, concesión o tramitación del préstamo hipotecario (en general, inherentes a la actividad de la entidad prestamista ocasionada por la concesión del préstamo o crédito) ha sido expresamente asumido en el apartado 57 de la referida sentencia del TJUE de 16 de marzo de 2023, al indicar que el destino de la comisión de apertura es «de acuerdo con la normativa nacional pertinente cubrir el coste de las actuaciones relacionadas con el estudio, la concesión o la tramitación del préstamo o crédito». Lo que reitera el apartado 59:

«[u]na cláusula contractual regulada por el Derecho nacional que establece una comisión de apertura, comisión que tiene por objeto la remuneración de servicios relacionados con el estudio, el diseño y la tramitación singularizada de una solicitud de préstamo o crédito hipotecario, los cuales son necesarios para su concesión, no parece, sin perjuicio de la comprobación que deberá efectuar el juez competente, que pueda incidir negativamente en la posición jurídica en la que el Derecho nacional sitúa al consumidor, a menos que no pueda considerarse razonablemente que los servicios proporcionados como contrapartida se prestan en el ámbito de las prestaciones antes descritas o que el importe que debe abonar el consumidor en concepto de dicha comisión sea desproporcionado en relación con el importe del préstamo» (Énfasis añadido) [...]».

CUARTO.- Por tanto, a la vista de la doctrina jurisprudencial expuesta, concluyo que la comisión de apertura no es nula, ya que fue soportada por la entidad bancaria. Además, ésta observa los requisitos previstos legal y jurisprudencialmente. A tal efecto, se cumplió con lo previsto en el apartado 4.1 del anexo II de la Orden de 5 de mayo de 1994 (vigente en el momento de la celebración del contrato) que imponía que la comisión (i) debía comprender todos («cualesquiera») los gastos de estudio, concesión o tramitación del préstamo

hipotecario, u otros similares inherentes a la actividad de la entidad prestamista ocasionada por la concesión del préstamo; (ii) se integraba obligatoriamente en una única comisión, que tenía que denominarse necesariamente «comisión de apertura»; (iii) dicha comisión se devengaría de una sola vez; y (iv) su importe y su forma y fecha de liquidación estaban previstas en la misma cláusula.

De igual manera, la naturaleza de los servicios prestados en contrapartida de la comisión era fácilmente comprensible por el consumidor, pues la cláusula figuraba claramente en la escritura pública, individualizada y resaltada como un pago único e inicial si se disponía de una sola vez de la totalidad del crédito, tal y como sucedió. Por tanto, la carga económica era conocida, pues el coste estaba predeterminado e indicado numéricamente y, además, el prestatario supo de su cobro en la misma fecha y se incluye como uno de los conceptos integrantes de la TAE. Con todo, no existió solapamiento de comisiones por este mismo concepto (estudio y concesión del préstamo), pues no consta que se cobrara por ello otra cantidad diferente. El resto de las comisiones que constaban en el documento correspondían a otros servicios claramente diferenciados.

QUINTO.- Sobre el carácter abusivo de la cláusula de reclamación de posiciones deudoras. Debe declararse la nulidad de la estipulación impugnada que impone una comisión en caso de reclamación de posiciones deudoras por impago de cuotas, pues efectivamente, tal y como mantiene la demandante, no se justifica la gestión o servicio prestado al cliente, sin que resulte procedente su aplicación automática, además de resultar desproporcionada y excesiva. Procede así la nulidad de las cláusulas por abusiva, resultando inaplicable.

SEXTO.- Sobre la nulidad de la cláusula de interés de demora.

La parte demandada alegó que el interés de demora pactado en el préstamo con garantía hipotecaria es conforme a derecho. Sin embargo, a la vista de las alegaciones formuladas por las partes, he de concluir que dicha cláusula es abusiva, pues supera en más de dos puntos porcentuales el interés legal del dinero (STS 265/2015).

SÉPTIMO.- Intereses. La demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.303 del Código Civil, deberá aplicarse el interés legal, computado desde la fecha de cada cargo en la cuenta del actor, y todo ello hasta la fecha de esta resolución. Ahora bien, desde la fecha de la sentencia hasta el completo pago, deberá pagar los intereses procesales del artículo 576.1 LEC.



OCTAVO. - Costas procesales. En virtud de la jurisprudencia constitucional y del TJUE, y en atención a la Directiva europea 93/13 del Consejo, de 5 de abril, de 1993, procede imponer las costas a la parte demandada, tras haberse estimando parcialmente la demanda presentada.

FALLO

Que **ESTIMANDO PARCIALMENTE** la demanda interpuesta por Dña. XXXXXXXX, Procurador de los Tribunales, y de D/DÑA. XXXXXXXX, contra la mercantil XXXXXXXX, S.A, **DECLARO:**

- I. La nulidad de pleno derecho de la cláusula relativa a los gastos a cargo del prestatario estipulada en el préstamo hipotecario, teniéndola por no puesta. **CONDENO** a la demandada a restituir a la parte actora la cantidad abonada indebidamente, en aplicación de la citada cláusula, con los intereses legales desde la fecha de cada cobro en la cuenta del actor. Ahora bien, desde el dictado de esta sentencia hasta el completo pago, deberá pagar los intereses legales incrementados en dos puntos porcentuales. Desde la fecha de esta sentencia hasta el completo pago, la demandada deberá pagar los intereses legales incrementados en dos puntos porcentuales.
- II. La nulidad de pleno derecho de la cláusula relativa a los INTERESES de DEMORA, teniéndola por no puesta. **CONDENO** a la demandada al restablecimiento de la situación en la que se encontraría el consumidor de no haber existido dicha cláusula, incluyendo la restitución de la cantidad indebidamente abonada como consecuencia de la aplicación de la meritada cláusula, más los intereses legales desde la fecha de su cargo en la cuenta del actor.
- III. La nulidad de pleno derecho de la comisión por gestión de recobro, teniéndola por no puesta. **CONDENO** a la demandada al restablecimiento de la situación en la que se encontraría el consumidor de no haber existido dicha cláusula, incluyendo la restitución de la cantidad indebidamente abonada como consecuencia de la aplicación de la meritada cláusula, más los intereses legales desde la fecha de su cargo en la cuenta del actor.
- IV. **La parte demandada deberá pagar las costas procesales.**



Contra esta resolución podrá interponerse **recurso de apelación**, cumpliendo en su caso con lo dispuesto en el artículo 276, ante el tribunal que sea competente para conocer del mismo, en el plazo de veinte días desde la notificación de la resolución impugnada, debiendo acompañarse copia de dicha resolución.

En la interposición del recurso el apelante deberá exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna. (art. 458 LEC).

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

El Juez, D. Rafael de la Fuente López.

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.