

Sección Civil del Tribunal de Instancia de Alacant/Alicante. Plaza nº5 bis

Calle PARDOGIMENO, 43, 03007,
Alicante/Alacant,
Tlfno.:966902704,
Fax:966902712,
Correoelectrónico:alpi05bis@gva.es

N.I.G:0301442120250018149

Tipo y número de procedimiento: Juicio verbal (condiciones generales contratación -250.1.14)
2840/2025. Negociado: IG

Materia: Resto de acciones individuales sobre condiciones generales de la contratación

Demandante D./D^a. Pedro y Ana

Abogado/a:

Procurador/a: D.CONCEPCION LOPEZ LORENZO

Demandado D./D^a.BANCO SANTANDER SA

Abogado/a:

Procurador/a: D. SILVIA PASTOR BERENGUER

SENTENCIA N.º 1138/2026

En Alicante/Alacant, a veintisiete de marzo de dos mil veintiséis.

Gloria A. Moxica Pruneda, Magistrada-Jueza de refuerzo DE la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Alicante, plaza 5, he dictado, de conformidad al art.117 de la Constitución Española, sentencia habiendo visto el presente JUICIO VERBAL NUM.2840/2025 instado por la Procuradora de los Tribunales SRA.LOPEZ LORENZO, en nombre y representación de PEDRO Y ANA, asistidos por el Letrado SR. RODRÍGUEZ DE BRUJÓN Y FERNÁNDEZ, contra BANCO SANTANDER,S.A., representado por la Procuradora de los Tribunales SR.PASTOR BERENGUER y asistido del Letrado SR.MADRID ALONSO.-

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación referida se presentó demanda de juicio verbal solicitando la nulidad de determinadas condiciones generales de la contratación.-

Se emplazó a la demandada, la cual contestó a la demanda, y no solicitando las partes la celebración de vista, ha quedado para sentencia por Diligencia de Ordenación de la Letrada de la Administración de Justicia.-

SEGUNDO.- En la tramitación de los presentes autos se han observado las prescripciones legales.-

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La parte actora solicita la nulidad por abusivas de las cláusulas contenidas en la escritura de préstamo hipotecario de 14/05/2009, otorgada ante el Notario de San Javier, Murcia, Sr. Garre Navarro, protocolo num.1105

Cuarta, comisión por posiciones deudoras y de apertura, reclamando por ésta última 1500 euros y la devolución de la primera.-

Quinta, imputación de gastos, con devolución de las cantidades.-

Sexta, interés moratorio.-

Sexta bis, vencimiento anticipado.-

Por la parte demandada se allana a la nulidad de las cláusulas relativas al vencimiento anticipado, comisión por posiciones deudoras, interés moratorio y gastos, así como la restitución de cantidades.- Mantiene la validez de la comisión de apertura y de la cláusula suelo.-

SEGUNDO.- El poder dispositivo de las partes en los procesos civiles viene recogido de modo general en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.-

El art.21 LECIVIL que si el demandado se **allanare** a todas las pretensiones del actor, el Tribunal dictará sentencia condenatoria de acuerdo con lo solicitado por éste, salvo que se hiciera en fraude de ley o supusiera renuncia contra el interés general o perjuicio de tercero, si bien en su punto segundo, prevé la llanamiento parcial, siempre y cuando posible un pronunciamiento separado que no prejuzgue las restantes cuestiones no allanadas, respecto de las cuales continuará el proceso.

El allanamiento de la parte demandada a la pretensión contenida en el escrito de demanda, relativa a la abusividad de la cláusula relativa a la **comisión por posiciones deudoras, vencimiento anticipado, interés moratorio e imputación de pagos** ese reconocimiento vaya contra el interés o el orden público,

ni en perjuicio de terceras personas, procede la estimación en este punto de la abusividad de las cláusulas indicadas.-

Con respecto a la restitución de cantidades, si bien no se concreta por la parte actora en su demanda la cantidad concreta, ni en el suplico se insta restitución alguna por los gastos, la parte demandada expresamente se ha allanado a la pretensión restitutoria, por lo que habrá de determinarse en ejecución de sentencia.-Igualmente con respecto a la comisión por posiciones deudoras e interés moratorio que no se justifica el pago por ninguna de las cláusulas, pero habiéndose allanado se determinará en ejecución de sentencia.-

Con respecto a la cláusula de interés de demora, se está a la doctrina del TS.-

TERCERO.- Respecto a la **comisión de apertura**, no se pueden obviar las SS.TJUE ambas de 30 de abril de 2025 (ROJ: PTJUE 102/2025 -ECLI:EU:C: 2025:297 y ROJ: PTJUE104/2025 - ECLI:EU:C:2025:298) que supone un cambio en la posición de esta juzgadora en cuanto a la apreciación de la posible nulidad por su carácter abusivo; y ello en aras del principio de seguridad jurídica, toda vez que dichas sentencias amparan el criterio mantenido por las secciones 4, 5 y 6 de nuestra A. Provincial, frente al criterio mantenido hasta ahora por éste órgano judicial.-

La primera de las sentencias concluye:

1) El artículo 5 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores,

Debe interpretarse en el sentido de que

no se opone a una jurisprudencia nacional que, a la vista de la normativa nacional que preceptúa que la comisión de apertura de un préstamo hipotecario retribuye los servicios relacionados con el estudio, la concesión o la tramitación del préstamo o crédito hipotecario u otros servicios similares, considera que la cláusula que impone tal comisión al consumidor satisface la exigencia de transparencia derivada del citado artículo 5, sin que dicha cláusula especifique detalladamente todos los servicios prestados a cambio de esa comisión, al comunicarse el tipo de interés propuesto ni indique una tarifa horaria y sin que la entidad bancaria facilite al consumidor facturas detalladas en las que figure el desglose de esos servicios y los impuestos correspondientes, siempre que el consumidor esté en condiciones de evaluar las consecuencias económicas que se deriven para él, de comprender la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida de los gastos previstos por la referida cláusula y de comprobar que no hay solapamiento entre los distintos gastos previstos por el contrato ni entre los servicios que dichos gastos retribuyen.

2) Los artículos 3 a 5 de la Directiva 93/13

deben interpretarse en el sentido de que

no se oponen a que el precio de los servicios cubiertos por una cláusula contractual que estipula una comisión de apertura, definida por la normativa nacional como la retribución de los servicios relacionados con el estudio, la concesión o la tramitación de un préstamo o crédito hipotecario u otros servicios similares, se exprese en forma de un porcentaje aplicado al importe del préstamo concedido, siempre que el consumidor esté en condiciones de evaluar las consecuencias económicas que para él se deriven de esa cláusula, de comprender la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida de los gastos previstos por dicha cláusula y de comprobar que no hay solapamiento entre los distintos gastos previstos por el contrato. En dicho supuesto, tal cláusula no debe crear, en detrimento del consumidor, un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato.

3) Los artículos 3 y 4, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben

interpretarse en el sentido de que

no se oponen a una jurisprudencia nacional que considera que una cláusula contractual que, de acuerdo con la normativa nacional, estipula el pago por el consumidor de una comisión de apertura, cuyo destino es remunerar los servicios relacionados con el estudio, la concesión y la tramitación singularizada de una solicitud de préstamo o crédito hipotecario, puede no causar, en detrimento del consumidor, un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes que se derivan del contrato, y ello sin que el profesional esté obligado a detallar la naturaleza de los servicios remunerados por esa comisión ni el coste de cada uno de ellos, siempre que la posible existencia de un desequilibrio pueda ser objeto de un control efectivo por el juez competente de acuerdo con los criterios que emanan de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, comparando, si es necesario, el importe de una comisión de apertura impuesta a un prestatario y el coste medio de las comisiones de apertura identificadas en un período reciente.

Y la segunda:

El artículo 5 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores,

debe interpretarse en el sentido de que

no se opone a una jurisprudencia nacional que considera que satisface la exigencia de transparencia una cláusula contractual que, de acuerdo con la normativa nacional, estipula el pago por el consumidor de una comisión de apertura, cuyo destino es remunerar los servicios relacionados con el estudio, la concesión o la tramitación de un préstamo o crédito hipotecario u otros servicios similares, que no contiene la descripción detallada de la naturaleza de esos servicios ni la indicación del tiempo dedicado a prestarlos, siempre que el consumidor esté en condiciones de evaluar las consecuencias económicas que se deriven para él, de comprender la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida de los gastos previstos por la referida cláusula y de comprobar que no hay solapamiento entre los

distintos gastos previstos por el contrato o entre los servicios que dichos gastos retribuyen.

En base a lo anterior, se trae a colación SAP Alicante, sección 6 del 03 de febrero de 2025 (ROJ: SAP A 80/2025 - ECLI:ES:APA:2025:80), en cuanto a la interpretación que a su vez efectúa de la STS, sección 1 del 29 de mayo de 2023 (ROJ: STS 2131/2023 - ECLI:ES:TS:2023:2131)

Desde la OM de 5 de mayo de 1994, pasando por la Ley 2/2009 hasta llegar a la Ley 5/2019 la **comisión de apertura** ha tenido un tratamiento específico, distinto al de las demás comisiones; las normas destacan que responde a gastos "inherentes" a la actividad ocasionada por la concesión de un préstamo.

2.- La sentencia del Tribunal Supremo nº 44/2019 concluyó que no podía exigirse a la entidad bancaria, para justificar el cobro de la **comisión de apertura**, que tuviera que probar, en cada préstamo, la existencia y coste de estas actuaciones, que en su mayoría son exigidas tanto por las normas sobre solvencia bancaria como las que protegen al consumidor contra el sobreendeudamiento; indica la sentencia que se comenta que no se afirmó entonces que la cláusula que la establece superaba "automáticamente" el control de transparencia.

3.- La sentencia del TJUE de 16 de marzo de 2023 determina que se modifique la jurisprudencia del Tribunal Supremo en el sentido de que, al no formar parte la **comisión de apertura** de los elementos esenciales del contrato, puede ser objeto de control de contenido (abusividad) aunque sea transparente. A estos efectos el TJUE especifica cuáles son los elementos que debe comprobar el juez nacional: consecuencias económicas, solapamiento entre los gastos, suministro de información suficiente y atención que el consumidor medio presta a este tipo de cláusulas.

Y facilita los siguientes instrumentos de comprobación: (i) la naturaleza de los servicios, que no tienen que ser precisados en su totalidad, debe ser entendida razonablemente o deducirse del contrato en su conjunto; (ii) ha de darse especial relevancia a la información que la entidad financiera debe ofrecer preceptivamente; (iii) de dicha información, el juez debe poder deducir que el prestatario está en condiciones de evaluar las consecuencias económicas derivadas de la cláusula y de entender la naturaleza de los servicios proporcionados como contrapartida, y (iv) también ha de valorarse la ubicación y estructura de la cláusula en el contrato.

4.- Otros elementos relevantes a los que se refiere la sentencia del TJUE son que debe comprobarse que el prestamista, tratando de manera leal y equitativa al consumidor, podía esperar razonablemente que este aceptaría una cláusula de ese tipo en el marco de una negociación individual, y que habrá de valorarse si el coste es desproporcionado en relación con el importe del préstamo o que los servicios que se retribuyen ya están ya incluidos en otros conceptos cobrados. En definitiva, el Tribunal de Justicia parte de que la **comisión de apertura** no es abusiva por sí misma.

Tercero.-Aplicando la doctrina jurisprudencial al supuesto sometido a revisión en segunda instancia, surgen las siguientes consideraciones:

En primer lugar, las cláusulas controvertidas, que han quedado transcritas en el fundamento jurídico primero, se ajustan al dispuesto en la OM de 5 de mayo de 1994 porque comprenden todos los gastos de estudio, concesión o tramitación del préstamo hipotecario, es única y se devengan de una sola vez en la forma y fecha que en su texto se mencionan.

Al hilo de lo que se acaba de exponer, el 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".

La segunda consideración se refiere a la posibilidad de que el consumidor pueda entender la naturaleza de los servicios prestados en contrapartida a **la comisión de apertura**. Se observa que sus términos están resaltados y queda claro, mediante una lectura comprensiva, que consiste en un pago único e inicial. Y respecto de lo que supone económicamente, también es fácilmente comprensible en cuanto a su coste, que está predeterminado e indicado numéricamente, y además los prestatarios supieron de su cobro en la misma fecha, puesto que se les detrajo del total dispuesto.

La tercera es que no se aprecia solapamiento de comisiones por el mismo concepto, ya que de la examina de la escritura pública no consta que por el estudio y concesión del préstamo se cobrara otra cantidad diferente. Se pactan otras comisiones, pero por conceptos distintos y claramente diferenciados, tanto en su ubicación como en su enunciado.

Encuarto lugar, respecto de la proporcionalidad del importe, la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 2023, con todas las cautelas que supone tener que examinar este requisito sin incurrir en un control de precios, indica que, según las estadísticas del coste medio de comisiones de apertura en España accesibles en internet, dicho coste oscila entre 0,25% y 1,50%. En este caso, se cobra una comisión equivalente al 0,50% del capital prestado (95.000 euros).

La quinta y última es que en la página 41 de la escritura el notario hace constar que el prestatario renunció a examinar previamente la escritura y que sus condiciones no discrepan de la oferta vinculante. Como documento 3 de la contestación a la demanda se aportó copia de dicha oferta, fechada el 12 de marzo de 2008.

Como dice la sentencia del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 2022, recurso 1.660/2019, tanto la jurisprudencia comunitaria como la del Tribunal Supremo han resaltado la importancia que para la transparencia en la contratación con los consumidores tiene la información precontractual que se les facilita, porque es en esa fase cuando se adopta la decisión de contratar. Y añade que la información precontractual es la que permite realmente comparar ofertas o alternativas de financiación.

En el presente caso se pactó una comisión de apertura, sobre

el capital objeto de subrogación con una redacción inteligible que permitía a los prestatarios advertir y sopesar las consecuencias económicas de dicha cláusula; no consta la OFERTA VINCULANTE y/o FIPER, pero en la escritura, tras referirse a la OM 05/05/1994, que el Notario señala que el prestatario ha renunciado expresamente ante él a su derecho a examinar en la Notaría el proyecto de esta escritura que se firma en la misma, en el plazo de tres días hábiles que le concede la citada Orden Ministerial, autorizándose en consecuencia esta escritura en la Notaría; e igualmente consta que el Notario ha comprobado que no existen discrepancias entre las condiciones financieras de la oferta vinculante del préstamo, que se le ha exhibido y las cláusulas financieras de esta escritura; por ello, constando la información recibida por la parte prestataria, no existiendo solapamiento y siendo proporcional, no procede la declaración de nulidad de la comisión por abusiva.-

CUARTO.- Sobre la cantidad a devolver, y en concreto, con relación a los **gastos** satisfechos por el actor, abonados a terceros, y que deberá ser abonados por el banco, y, a fin de dar efectividad a lo dispuesto en el artículo 6.1. de la Directiva, en cuanto al devengo de intereses, como obligación accesoria, a raíz de la declaración de nulidad de una cláusula abusiva, nuestro Alto Tribunal ha fijado como doctrina en su STS Pleno 725/2018, de 19 de diciembre, que el dies a quo de este devengo ha de fijarse en el día en el que se realizaron los pagos (o la cantidad que se haya abonado), de tal forma que quede indemne el patrimonio del consumidor de las consecuencias de la conducta abusiva del predisponente. Declara de aplicación analógica el artículo 1.896 C.c., al considerar que la calificación de abusividad es equiparable a la mala del predisponente. Este artículo establece que cuando proceda la restitución de una cantidad de dinero, deberá abonarse el interés legal del dinero desde el momento en el que se recibió el pago de lo indebido y en el caso de estudio, se produjo un beneficio indebido. Esta regla específica del artículo 1.896 C.c. excluye, por su *"especialidad e incompatibilidad"* a la general contenida en los artículos 1.101 y 1.108 C.c..- Ese interés, igualmente, será incrementado en dos puntos desde la fecha de la sentencia, art.576 de la LECivil.-

QUINTO.- Con relación a las costas y a la vista de la estimación de la demanda, se debe estar al criterio general del vencimiento del art.394 de la LECivil, constando además reclamación extrajudicial previa, e igualmente por aplicación de la STJUE de 16/07/2020.-

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

Que por medio de la presente sentencia debo ESTIMAR Y ESTIMO de la demanda interpuesta la Procuradora de los Tribunales SRA. LOPEZ LORENZO, en nombre y representación de PEDRO Y ANA, contra BANCO SANTANDER, S.A., representado por la Procuradora de los Tribunales SR. PASTOR BERENGUER y:

DEBO DECLARAR Y DECLARO NULA las cláusulas recogidas en la escritura de préstamo hipotecario de 14/05/2009, otorgada ante el Notario de San Javier, Murcia, Sr. Garre Navarro, protocolo num. 1105

Cuarta, comisión por posiciones deudoras.-

Quinta, imputación de gastos.-

Sexta, interés moratorio.-

Sexta bis, vencimiento anticipado.-

Debiéndose tener por no puestas, con las consecuencias inherentes a tal declaración.-

DEBO CONDENAR Y CONDENO a la parte demandada a abonar a la parte actora las cantidades abonadas por los gastos, según la doctrina del TS, intereses moratorios y comisión por posiciones deudoras, interés legal de dicha cantidad de que se abonó por la parte prestataria los gastos, incrementado en dos puntos desde la fecha de la presente hasta su definitivo pago, y todo ello a determinar en ejecución de sentencia.-

DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO a la parte demandada del resto de pretensiones, en concreto, de la nulidad y restitución por la comisión de apertura.-

DEBO CONDENAR Y CONDENO a la entidad demandada al pago de las costas.-

Una vez firme la sentencia diríjase mandamiento al titular del Registro de Condiciones Generales de la contratación para la inscripción de la sentencia en el mismo (art. 22 de la ley 22/1998 de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación).

Notifíquese esta sentencia a las partes en legal forma haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de Apelación