



Juzgado de Primera Instancia N° I de Fuengirola

Tlfno.: , Fax: ,
Correo electrónico:

N.I.G: 2905442120240007833.

SENTENCIA N° 201/2025

En la ciudad de , a dieciséis de junio dos mil veinticinco, la Ilma. Sra. Dª E.B.M. M. , MAGISTRADO-JUEZ titular del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N°1 DE FUENGIROLA (ANTIGUO MIXTO 2) y su partido, ha visto los presentes autos de Juicio Verbal 1630/2024 seguidos ante este Juzgado, en virtud de demanda formulada por Dª I.S.S. s. , y D. J. J. M. G.S.S. , con Procurador D. F.D.P.G.M. y Letrado D. P.L.A. A. frente a BANCO SANTANDER, S.A., con Procurador D. F.B.A. y Letrado D. J.K.C. C. , Y,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRI MERO.- En escrito de fecha 21/10/2024, por la representación procesal de Dª I.S.S. s. y D. J.M.G.S. se formuló demanda de Juicio Verbal frente a la entidad Banco Santander, S.A., en el ejercicio de acción de nulidad de condiciones generales de la contratación y en reclamación de cantidad.

SEGUNDO.- Turnada a este Juzgado, y cumplido lo acordado en diligencia de ordenación de 26/11/2024 se dictó decreto el 20/12/2024 admitiéndola a trámite, acordando dar traslado de la misma a la parte demandada, con los requisitos y prevenciones legales, emplazándole para que la contestase en 20 días.

TERCERO.- La entidad demandada contestó la demanda en escrito de 29/01/2025 oponiéndose a la pretensión actora.



Código:		Fecha	17/06/2025
Firmado Por	E. B.		
URL de verificación	M. I. G.G	Página	1/15

Es copia auténtica de documento electrónico



CUARTO.- En diligencia de ordenación de 30/01/2025 se convocó a las partes a la celebración de juicio para el 23/04/2025. En dicho acto ambas partes se ratificaron en sus respectivos escritos, y propusieron como única prueba la documental (por reproducida la ya aportada). Tras cuya admisión quedaron los autos pendientes del dictado de sentencia .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRI MERO.- Suplica la actora, respecto del préstamo con garantía hipotecaria suscrito el 15/06/2005 , en calidad de consumidor, el dictado de sentencia por la que se declare la nulidad de pleno derecho de las siguientes cláusulas abusivas, teniéndolas por no puestas, con restitución de las cantidades abonadas en su aplicación:

a) Cláusula PRIMERA.- CLÁUSULA FINANCIERA 3.3. Límite a la variación del tipo de interés variable (pág. 20 de la escritura).

Es la denominada **Cláusula Suelo**. Se interesa la devolución de 10.933,86 euros, más los intereses legales desde la fecha de pago.

b) Cláusula PRIMERA.- CLÁUSULA FINANCIERA 4.1. **Comisión de Apertura**. (Página 23) .

Se interesa la devolución de 1.950 euros, más los intereses legales desde la fecha de pago (15/06/2005).

c) Cláusula PRIMERA.- CLÁUSULA FINANCIERA 5. / 5.1 **Gastos** y obligaciones a cargo del prestatario. (5.1.1 y 5.1.2).

Solicita la devolución de la mitad del gasto de notaría, 396,73 euros, más los intereses legales desde la fecha de pago.

Dijo que como no disponía de las facturas de los gastos de gestoría, tasación y registro, no los reclamaba en esta demanda.

d) Cláusula PRIMERA.- CLÁUSULA FINANCIERA 4.2.**Comisión por reclamación de posiciones deudoras** vencidas -30,05 €- (Página 23)

Solicita la devolución de las cantidades que como comisión por dicho concepto se hayan cobrado a los prestatarios, más los intereses legales.

e) CLÁUSULA FINANCIERA 6. **Mora** (pág. 29)-al superar en más de 2 puntos el tipo de interés ordinario.



Código:	.....	Fecha	17/06/2025
Firmado Por	E. B.		
	M. I. G.G		
URL de verificación	.....	.....	.....



Solicita la devolución de las cantidades que por intereses de demora se hayan cargado en la cuenta del prestatario, más los intereses legales desde cada uno de los pagos efectuados .

f) **CLAUSULA FINANCIERA 7.1.1. Vencimiento anticipado** (Página 30) .

Manifestó que las cantidades a devolver ascendían a fecha de demanda a un total de **13.280,59** -a la que deberán sumarse los intereses correspondientes-, interesando la condena a Banco Santander al pago de los intereses indemnizatorios, consistente en el pago de los intereses legales de cada una de las cantidades que se reclaman, desde la fecha en que se efectuó cada uno de los pagos hasta la fecha de la sentencia, sustituyéndose por el interés moratorio procesal del art. 576 LEC desde la fecha en que se dicte sentencia hasta su completo pago.

Todo ello con condena a la entidad demandada al pago de las costas procesales .

Dijo, respecto de las condiciones del préstamo, que no pudo pactar o negociar cláusula alguna, estando prerredactadas, siéndole impuestas, causando -aquellas cuya nulidad pretendía- desequilibrios entre las obligaciones y derechos de las partes, contraviniendo las exigencias de la buena fe. Y que formulada reclamación extrajudicial respecto de la cláusula suelo el 07/07/2016, se le informó de que había dejado de ser aplicada, y que entendía la entidad que no procedía devolución de suma alguna por este concepto. La segunda reclamación a ella dirigida el 24/12/2020, reclamando además por otras cláusulas, no obtuvo respuesta.

La **demandada** solicitó la desestimación íntegra de la demanda, con condena en costas a la actora, a cuya pretensión opuso:

-El que concurriera en la parte demandante la condición de consumidor, que negó. Dijo que no había acreditado el destino del dinero obtenido a consecuencia del préstamo con garantía hipotecaria suscrito.

-La validez de la "Cláusula Suelo" (4,50%), que no debía considerarse abusiva sin más, dado que fue objeto de negociación individualizada, no fue ocultada, y se incluyó en toda la documentación puesta a disposición de la otra parte contratante, recalcada en negrita y entendible por cualquiera, sin necesidad de que tuviera especiales conocimientos en materia financiera.

-Respecto de la "Cláusula Gastos", dijo no ser abusiva, no vulnerar norma



Código:	.....	Fecha	17/06/2025
Firmado Por	E. B.		
	M. I. G.G		
URL de verificación	.....	Página	3/15





imperativa, ni el art. 89 ni el 82 TRLGDCU, no haber sido discutida en el momento de la contratación, no contravenir las exigencias de la buena fe, y procurar una distribución de gastos.

Y alegó que fue la prestataria la requirente de la intervención notarial. Y que, en todo caso, el préstamo ya estaba cancelado, tratándose de una cláusula extinta.

-Defendió la validez de la comisión de apertura

-Respecto a la cláusula relativa a la "Comisión por reclamación de posiciones deudoras", dijo que nunca se había reclamado suma alguna por dicho concepto.

-Argumentó respecto del interés moratorio, que quedó sin efecto por disposición legal, por la L. 1/2013, y la nueva redacción del art.114 L.H.

-Insistió en la validez de las cláusulas, negociadas con transparencia.

Que no procedía devolución de suma alguna al hallarnos ante un préstamo ya cancelado (cláusula extinta).

SEGUNDO.- En la "Escritura de Préstamo hipotecario y constitución de fianza " de 15/06/2005, suscrita en ----- ante el Notario D. G.I G.I .M.M. bajo el número 2742 de su protocolo, se contempla en su :

1º/ Cláusula 3.3 "Límite a la variación del tipo de interés aplicable" (F. 22 de la escritura), que:

"No obstante lo previsto en los apartados anteriores, se acuerda y pacta expresamente por ambas partes, que el tipo de interés nominal anual mínimo aplicable en este contrato será del 3,25 por ciento."

2º/ 4.- "Comisiones 4.1. Comisión de apertura.- Este préstamo, que es de carácter mercantil, devenga una comisión de apertura de MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS (1.950,00 €) (1,25 por ciento sobre el total importe del préstamo), la cual se liquidará y adeudará de una sola vez, Esta comisión de apertura se adeudará en la cuenta de la parte prestataria a la formalización de la presente escritura" (pág. 23).

3º/ Cláusula 5ª "Gastos a cargo del prestatario" (Pág. 24 de la escritura), que:

5.1 "Serán de cuenta del prestatario los gastos:

5.1.1 Gastos preparatorios de la operación: Los gastos contenidos en el presente apartado serán a cargo del solicitante aún cuando el préstamo no llegue a formalizarse:



Código:	.....	Fecha	17/06/2025
Firmado Por	E. B.		
	M. I. G.G		
URL de verificación	Firma/	Página	4/15



* Gastos de tasación del/los inmuebles

* Gastos de verificación de la situación registral del/los inmuebles

5.1.2.- Los gastos e impuestos que se ocasionen por razón del presente contrato, de su inscripción en el Registro de la Propiedad y de la expedición de una primera copia para el Banco, así como los que origine su modificación o cancelación y los gastos e impuestos derivados de la inscripción en el Registro de la Propiedad, en su caso, de las obras e instalaciones, conforme a la Cláusula Segunda.

4º / Cláusula 4.2 "Comisiones" (Pág. 23 de la escritura), que:

"4.2. El prestatario deberá abonar los gastos de la operación mencionados posteriormente, en el apartado 5 de esta Cláusula como gastosna cargo del prestatario.

Comisión por reclamación de posiciones deudoras vencidas.- Se devengará una comisión en concepto de reclamación de posiciones deudoras vencidas por importe de TREINTA CON CINCO EUROS (30,05 €) que se devengará por una sola vez en cada situación que la parte prestataria mantenga obligación/es de pago/s incumplida/s en su/s fecha/s y que se cobrará cuando la parte prestataria regularice voluntariamente la situación de mora o conjuntamente con la primera liquidación de intereses ordinarios que se produzca con posterioridad ".

5º / Cláusula 6ª Mora (Pág. 29)

"La parte prestataria incurrirá en mora automáticamente sin necesidad de intimación o reclamación alguna si dejase de pagar al vencimiento correspondiente cualquier cantidad a su cargo por las obligaciones dinerarias dimanantes de esta escritura.

En caso de demora de la parte prestataria en el pago de dichas sumas. se pacta expresamente, conforme a los artículos 316 y 317 del Código de Comercio, un interés de demora calculado añadiendo OCHO puntos al tipo de interés ordinario que resulte de aplicación en tal momento, de acuerdo con lo establecido en el apartado tercero de esta cláusula, que se liquidará voluntariamente por la parte prestataria en cualquier momento o conjuntamente con una liquidación de intereses ordinarios. El tipo mé.ximo del interés de demora a efectos hipotecarios será del 11,50 por ciento anual ".

6º / Vencimiento Anticipado (7.1.1). "Por falta de pago a sus vencimientos de cualquier cuota de amortización de capital y/o intereses a que se refiere esta cláusula PRIMERA "



Código:	.....	Fecha	17/06/2025
Firmado Por	E. B.		
	M. I. G.G		
URL de verificación	.....	Página	5/15





Procediéndose a continuación al examen de las cuestionadas, partiendo del hecho de que no constando ..." que el bien o servicio objeto del contrato se destinara a una actividad empresarial o profesional, no podría negarse la cualidad de consumidora a la persona que, subjetivamente, reúna los requisitos para ello: ser persona física o persona jurídica sin ánimo de lucro".

Conforme a la sentencia 514/2024, de 18 de octubre "si bien en principio aquella persona que alega reunir las condiciones subjetivas que le permiten favorecerse de un régimen legal tuitivo, como es el del Derecho de consumo, tiene la carga de acreditar la realidad de la concurrencia de esas condiciones subjetivas en su persona, ello debe atemperarse de acuerdo con criterios de normalidad y habitualidad en el tráfico jurídico, ya que de ordinario la persona física que contrata con un empresario predisponente suele actuar como consumidor, en la generalidad de los casos".

Se reconoce por la demandada la nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado y la relativa a los intereses de demora.

TERCERO.- Respecto de la denominada **cláusula suelo**, señala la jurisprudencia que debe partirse de la STS de Pleno de 09/05/2013, que interpretando el art. 3.2 de la Directiva 93/1 (al que hay que acudir dado que el art. 1 de la LCGC no precisa qué debe entenderse por imposición de una condición general a una de las partes), declara que

"(s)e considerará que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en particular en el caso de los contratos de adhesión",

en el sentido de que el carácter impuesto de una cláusula o condición general prerredactada no desaparece por el hecho de que el empresario formule una pluralidad de ofertas cuando todas están estandarizadas con base cláusulas predispuestas, sin posibilidad real alguna de negociación por el consumidor medio, en orden a la individualización o singularización del contrato.

Tampoco se exige que se incorpore a todos los contratos, ni una conducta activa del consumidor tendente a evitar esa cláusula. Y que no debe confundirse "imposición del contenido" del contrato con la "imposición del contrato" en el sentido de "obligar a contratar". Es el consumidor el que ponderando sus intereses, en el ejercicio de su libertad de contratar, deberá decidir si contrata o no y con quien, ya que una cosa es la prestación del consentimiento de forma individualizada, voluntaria y libre -razonablemente garantizada por la



Es copia auténtica de documento electrónico

Código:	.....	Fecha	17/06/2025
Firmado Por	E. B.		
	M. I. G.G		
URL de verificación	Firma/	Página	6/15



intervención notarial- y otra identificar tal consentimiento en el contenido con la previa existencia de negociación individualizada del mismo. Máxime cuando se trata de productos o servicios de consumo no habitual y de elevada complejidad técnica, en el que la capacidad real de comparación de ofertas para el consumidor medio es reducida, tratándose con frecuencia de un "cliente cautivo" por la naturaleza de las relaciones mantenidas por los consumidores con "sus" bancos que minoran su capacidad real de elección.

En forma más contundente y exigente aun se pronuncia laSTS de Pleno de 22/04/2015 al declarar que "Para que se considere que las cláusulas de los contratos celebrados con los consumidores en estos sectores de la contratación no tienen el carácter de condiciones generales, o de cláusulas no negociadas, y se excluya el control de abusividad, no basta con incluir en el contrato predispuesto un epígrafe de "condiciones particulares" o menciones estereotipadas y predispuestas que afirmen su carácter negociado, ni con afirmar sin más en el litigio que la cláusula fue negociada individualmente. Para que la cláusula quede excluida del control de abusividad es preciso que el profesional o empresario explique y justifique las razones excepcionales que le llevaron a negociarla individualmente con ese concreto consumidor, en contra de lo que, de modo notorio, es habitual en estos sectores de la contratación y acorde a la lógica de la contratación en masa, y que se pruebe cumplidamente la existencia de tal negociación y las contrapartidas que ese concreto consumidor obtuvo por la inserción de cláusulas que favorecen la posición del profesional o empresario. Si tales circunstancias no son expuestas y probadas adecuadamente, la alegación de que ha existido negociación es solo una fórmula retórica carente de contenido real, y supone identificar contratación voluntaria y prestación de consentimiento libre en documento intervenido notarialmente con negociación contractual. Tal ecuación no es correcta."

También la STS de 29/04/2015, aplicando tal doctrina, razona que debe recordarse, además, que la previsión de la norma de Derecho interno - art. 82.2 TRLGCU- traspone una previsión normativa contenida en el último inciso del art. 3.2 de la Directiva 1993/13/CEE, que resalta el carácter indiscutible y tajante de la imposición de la carga de la prueba al profesional que afirme que la cláusula se ha negociado individualmente mediante la utilización del adverbio "plenamente" ("el profesional que afirme que una cláusula tipo se ha negociado individualmente asumirá plenamente la carga de la prueba"

Las cláusulas suelo deben superar el control de inclusión en el contrato (cómo se incorporan al contrato y si son claras) y además el control de transparencia cuando están incorporadas a contratos con consumidores (qué



Código:	.....	Fecha	17/06/2025
Firmado Por	E. B.		
	M. I. G. G		
URL de verificación	 /	Página	7/15





información se le dio al cliente tanto de forma previa como en el momento de la contratación, para determinar si era o no consciente de las consecuencias económicas y jurídicas de la inclusión de la cláusula en el contrato), y es así que se ha de concluir que la cláusula analizada no supera el doble control de inclusión y transparencia.

Por un lado, no se acredita que se proporcionara la suficiente información para que la parte demandante tuviera el conocimiento preciso de la significación económica que para la misma tenía la limitación en el precio del contrato, no constando en autos la simulación los posibles escenarios según se produjeran subidas o bajadas del Euribor, ni la entrega de folleto alguno o de la minuta con carácter previo a la firma de la escritura, de modo que ante la alegación efectuada por el demandante de no haber negociado nada o de no haber recibido información de la existencia de la limitación, se ha de concluir que existió una total falta de información y transparencia adecuada por más que la cláusula fuese leída por el Sr. Notario, que como declara la STS de 08/09/2014 no puede suplir aquella.

Por otro lado, la misma conclusión se ha de alcanzar al hacer referencia al control de inclusión, pues si bien la cláusula en sí misma, aisladamente considerada, es clara, entendible por un consumidor medio, sin embargo la realidad objetivamente constatada, es que en la escritura pública de préstamo hipotecario tal limitación no aparece debidamente resaltada, a diferencia de otras muchas partes del clausulado, sin que se le diera la relevancia que tiene, en tanto se refiere a un elemento esencial del contrato como es el precio, considerándose introducida de forma secundaria y confusa.

Y aplicando lo expuesto, no cabe considerar en el caso de autos que la demandada haya acreditado la existencia de una real negociación como le competía, concluyéndose con que cláusula suelo no era transparente, y además era abusiva en tanto supone un desequilibrio importante en perjuicio del consumidor, pues no se determina un reparto real ni equilibrado para ambas partes del riesgo de la variación del tipo de interés, habiéndose pactado un interés variable de forma ilusoria, siendo lo pactado un interés fijo para el consumidor desde el inicio del contrato, solo variable al alza, en beneficio del banco, por lo que tal desequilibrio jurídico y económico convierte la cláusula en abusiva y debe declararse su nulidad.

La entidad en comunicación de 07/07/2016 (doc.6) manifestó que se había dejado de aplicar de manera definitiva y que consideraba que no procedía devolución de cantidades. Se insistió en la reclamación, invocando la nulidad también de otras cláusulas, sin respuesta. La cláusula suelo quedó sin aplicación



Es copia auténtica de documento electrónico

Código:	.....	Fecha	17/06/2025
Firmado Por	E. B.		
	M. I. G.G		
URL de verificación	.....	.....	.....



el 04/02/2016 (doc. 2) habiéndose calculado un abono hasta dicha fecha de 10.993,86 €, importe no impugnado.

CUARTO.- Comisión de apertura. En cuanto a dicha comisión, se debe indicar que :

***La STJUE de 16/03/2023 ha afirmado lo siguiente: 1) La comisión de apertura no puede ser considerada como un elemento esencial del contrato; 2) Ello no impide que la referida cláusula pueda ser sometida igualmente a una evaluación de abusividad; y 3) La comisión de apertura no es "per se" abusiva, siempre que conste razonablemente que el prestatario ha podido entender la naturaleza de los servicios prestados como contrapartida y verificar que no existe solapamiento con otros gastos previstos en el contrato, y siempre que sea posible analizar la existencia de un posible desequilibrio.

***.." El pasado 29/05/2023 el Tribunal Supremo se pronunció por primera vez tras el fallo del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TSJUE) en su sentencia de 16/03/2023 (asunto C-565/21) sobre la cláusula de comisión de apertura de un contrato de crédito a favor de un consumidor con garantía hipotecaria que había sido declarada abusiva en primera y segunda instancia. Según el Alto Tribunal:

1.- No cabe una solución unívoca sobre la validez o invalidez de la cláusula que establece la comisión de apertura, de manera que dependerá del examen individualizado que se haga de cada caso, conforme a la prueba practicada.

2.- Respecto a la información relacionada con la normativa nacional, a la que hace referencia el apartado 42 de la sentencia del TJUE, se determina que la cláusula cumplía con todos los requisitos de transparencia exigidos por 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) y en la escritura pública constaba que la entidad financiera había entregado un ejemplar de las tarifas de comisiones.

3.- Este concepto legal de la comisión de apertura como retributiva de los gastos de estudio, concesión o tramitación del préstamo hipotecario (inherentes a la actividad de la entidad prestamista) ha sido expresamente asumido en el apartado 57 de la referida sentencia del TJUE de 16/03/2023, 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".

4.- En cuanto a la posibilidad de que el consumidor pueda entender la



Código:	.....	Fecha	17/06/2025
Firmado Por	E. B.		
	M. I. G. G.		
URL de verificación	.....	.....	.....





naturaleza de los servicios prestados en contrapartida a la comisión de apertura, sobre dicha base legal de que retribuye los gastos de estudio y preparación inherentes a la concesión del préstamo, la cláusula figuraba claramente en la escritura pública, individualizada en relación con otros pactos y condiciones, sus términos estaban resaltados y quedaba claro que consistía en un pago único e inicial si se dispone de una sola vez de la totalidad del crédito. Respecto de lo que supone económicamente, también es fácilmente comprensible en cuanto a su coste, que estaba predeterminado e indicado numéricamente.

5.- No hay solapamiento de comisiones por el mismo concepto, ya que no consta que por el estudio y concesión del préstamo se cobrara otra cantidad diferente. En el documento figuraban otras comisiones, pero por conceptos distintos y claramente diferenciados y regulados aparte (comisión por subrogación, comisión de reclamación de impagados, comisión de compromiso sobre la parte de crédito no dispuesta o comisión por amortización anticipada).

6.- Respecto de la proporcionalidad del importe, con todas las cautelas que supone tener que examinar este requisito sin incurrir en un control de precios, al Tribunal Supremo no le parece que una comisión de 845 € sobre un capital de 130.000 € sea desproporcionada, en cuanto que supone un 0,65% del capital. **Según las** estadísticas del coste medio de comisiones de apertura en - ---- accesibles en internet, dicho coste oscila entre 0,25% y 1,50%."

La comisión de apertura 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, que son necesarios para su concesión; según la jurisprudencia no parece, sin perjuicio de la comprobación que debe efectuarse, 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.

Así, en el caso de autos, en lo atinente a la comisión de apertura soportada por el consumidor en cuantía de 1.950,00 €, supone un 1,25%, lo que no supera el 1,50% que se ha fijado en doctrina jurisprudencial a los efectos de tener por válida la misma. Y como la comisión guarda la debida proporcionalidad en su importe en tanto que no excede del parámetro establecido en la STS para excluir que sea desproporcionada al oscilar el coste medio de las comisiones de apertura en - ---- entre el 0,25% y el 1,50, **no procede** declarar su carácter abusivo, ni por tanto **acordar su devolución**.



Código:	-----	Fecha	17/06/2025
Firmado Por	E. B.		
	M. I. G. G		
URL de verificación	----- /	Página	10/15



QUINTO.- Alegó la actora que, en aplicación de la precitada Cláusula Quinta, abonó los **gastos** de gestoría, notaría, tasación y registro , si bien solo aportó factura del gasto de notaría, que fue el único reclamado (doc.4: 793,47 €)

Que dicha cláusula le fue impuesta, no fue negociada, ni se le informó de sus consecuencias, irrogándole un perjuicio, no resultando cumplido el requisito de reciprocidad de derechos y obligaciones entre las partes.

Que reclamó a la demandada, no obteniendo de la entidad respuesta .

Se debe partir de considerar que en su día, con el abono de ese importe efectuado por la parte prestataria, se limitó a dar cumplimiento a lo reflejado en el contrato, al no ser conocedora del carácter abusivo de la cláusula que establecía esos pagos.

En cuanto a los **Gastos de Notaría**, en las SSTs nº 48/2019, de 23 de enero, y nº 122/2024, de 5 de Febrero de 2024, se concluía que

"la normativa notarial (el art. 63 Reglamento Notarial , que remite a la norma sexta del Anexo II del RD 1426/1989, de 17 de noviembre) habla en general de interesados, pero no especifica si a estos efectos de redacción de la matriz el interesado es el prestatario o el prestamista, y el préstamo hipotecario es una realidad inescindible, en la que están interesados tanto el consumidor -por la obtención del préstamo-, como el prestamista -por la garantía hipotecaria-, es razonable distribuir por mitad el pago de los gastos que genera su otorgamiento".

De acuerdo con este criterio jurisprudencial, que se acomoda plenamente a la doctrina expuesta en la sentencia del TJUE de 16/07/2020, los gastos notariales generados por el otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario deben repartirse por mitad.

Habiéndose cobrado a la parte actora en su integridad , procede la devolución del 50% (396,73 €).

SEXTO.- En cuanto a la cláusula relativa a **“Comisión por reclamación de posiciones deudoras”**, indica la jurisprudencia que "...la comisión por reclamación de posiciones deudoras compensa a la entidad por las gestiones efectivas realizadas para recuperar la deuda impagada por su cliente; debe estar recogida en el contrato; y para que sea acorde con las buenas prácticas bancarias debe reunir los siguientes requisitos mínimos: (i) el devengo de la comisión está vinculado a la existencia de gestiones efectivas de reclamación realizadas ante el cliente deudor; (ii) la comisión no puede reiterarse en la reclamación de un mismo saldo por gestiones adicionales realizadas por la entidad con el mismo fin, ni siquiera cuando, en el caso de



Es copia auténtica de documento electrónico

Código:	.....	Fecha	17/06/2025
Firmado Por	E. B.		
	M. I. G.G		
URL de verificación	.....	Página	11/15



impago en el tiempo, este se prolonga en sucesivas liquidaciones; (iii) su cuantía debe de ser única, no admitiéndose tarifas porcentuales; (iv) no puede aplicarse de manera automática...".

Contrastando la cláusula controvertida, respecto de la que la demandada no efectuó alegación alguna con las referidas exigencias, se comprueba que, como mínimo, no reúne sus requisitos, pues, dada su redacción, es susceptible de poder reiterarse y se plantea como una reclamación automática. Además, no discrimina periodos de mora, de modo que basta la ineffectividad de la cuota en la fecha de pago prevista para que, además de los intereses moratorios, se produzca el devengo de una comisión. Por otra parte, tampoco identifica qué tipo de gestión se va a llevar a cabo, por lo que no cabe deducir que ello generó un gasto efectivo. Por ello debe reputarse abusiva y, por ende, nula, sin que pueda reclamarse importe alguno por este concepto, al no existir prueba de cobro alguno por dicho concepto.

SÉPTIMO.- Respecto de la cláusula relativa al interés moratorio (tipo de demora superior en ocho puntos...), es doctrina jurisprudencial que debe estimarse abusiva una cláusula estableciendo interés de demora superior en más de dos puntos al tipo establecido para calcular el interés remuneratorio (así, S nº 107 TS 19/02/2020). Reconoce la demandada su nulidad, y que quedó sin efecto por disposición legal. Afectando la nulidad afectará al exceso respecto del interés remuneratorio pactado.

En cuanto al vencimiento anticipado, desde que se dictó la Sentencia del TJUE de 26/03/2019, se adecúa a lo declarado por el T.S. en Sª de 11/09/2019, en la que se pronuncia sobre los efectos derivados de la nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado de préstamos hipotecarios, en aplicación de los criterios facilitados por el TJUE en la sentencia dicha. La Sala declara que la abusividad proviene de los términos en que la condición general predispuesta permite el vencimiento anticipado, no de la mera previsión de vencimiento anticipado, que no es per se ilícita. Considera el TS que un préstamo hipotecario de larga duración no puede subsistir si la ejecución de la garantía resulta ilusoria o extremadamente dificultosa. En un negocio jurídico complejo de préstamo con garantía hipotecaria, la supresión de la cláusula afecta a la garantía y, por tanto, a la economía del contrato y a su subsistencia. El negocio jurídico tiene sentido si es posible resolver anticipadamente el préstamo y ejecutar la garantía para reintegrarse la totalidad del capital debido y los intereses devengados, en caso de que se haya producido un impago relevante. Pero como esa nulidad sería especialmente perjudicial para el consumidor, a



Código:	.....	Fecha	17/06/2025
Firmado Por	E. B.		
	M. I. G. G		
URL de verificación	.....	Página	12/15





continuación en la ST de 11 de septiembre de 2019 el TS dice que "para evitar una nulidad del contrato que exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales..., podría sustituirse la cláusula anulada por la aplicación del artículo 693.2 LEC ... si bien a fecha actual, debe entenderse que las disposiciones legales aplicables son las contenidas en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario, como norma imperativa más beneficiosa para el consumidor. Así, debe considerarse que la entidad de crédito ostenta la facultad de resolución anticipada en caso de incumplimiento de las obligaciones de pago por el prestatario, siempre que el ejercicio de esta facultad resolutoria por parte de la entidad prestamista se realice de conformidad con los requisitos que establece la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.

OCTAVO.- Siendo la estimación de la demanda parcial, no se efectúa expresa condena en costas.

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

FALLO

Que estimando como estimo la demanda formulada por D^a I.S.B.S. S. y D. J.M.G. S. frente a la entidad Banco Santander, S.A., debo declarar y declaro:

-La nulidad de la cláusula suelo de la escritura objeto de litis, condenando a la demandada a la devolución de las cantidades cobradas en su aplicación, ascendentes a 10.933,86 €, con más los intereses legales desde la fecha de pago.

-La nulidad de la cláusula de gastos a cargo del prestatario, condenando a la demandada a que reintegre a la actora la cantidad de 396,73 € euros con más el interés legal desde la fecha de su abono; y desde el dictado de esta sentencia, los del art. 576 LEC, en todos los casos.

-La nulidad: de la cláusula de reclamación por posiciones deudoras, teniéndola por no puesta; de la cláusula de vencimiento anticipado, entendiéndola de aplicación la Ley 5/2019 conforme a lo expuesto.

-Y la nulidad de la cláusula de interés moratorio, afectando la nulidad al exceso respecto del interés remuneratorio pactado. Que se determinará en ejecución de sentencia, con más el interés legal desde su abono.



Código:	.....	Fecha	17/06/2025
Firmado Por	E. B.		
	M. I. G. G.		
URL de verificación	 /	Página	13/15



No ha lugar a declarar la nulidad de la cláusula de comisión de apertura.

Sin efectuar expresa condena en costas.

Líbrese y únase certificación literal de esta resolución a las actuaciones, con inclusión de la original en el Libro de Sentencias.

Contra esta resolución cabe recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial de MÁLAGA (artículo 455 L.E.C.). El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado ante el tribunal competente para conocer del mismo en el plazo de **VEINTE DÍAS** hábiles contados desde la notificación, 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. (artículo 458 L.E.C.)

Líbrese y únase certificación literal de esta resolución en las actuaciones, con inclusión de la original en el Libro de Sentencias

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

PUBLICACIÓN. - Leída y publicada fue la anterior Sentencia dictada por la Ilma. Sra. Magistrada que la suscribe. Doy fe en -- ----- -- .

"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 tutela 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."



Es copia auténtica de documento electrónico

Código:	-----	Fecha	17/06/2025
Firmado Por	E. B.		
	M. I. G.G		
URL de verificación	----- /	Página	14/15



Código:	.....	Fecha	17/06/2025
Firmado Por	E . B.		
	M . I . G.G		
URL de verificación	 /	Página	15/15