ADMINISTRACION DE JUSTICIA

RECIBIDO
Por INMACULADA NAVARRETE AMADO fecha 10:56 , 14/09/2026

Sección Civil del Tribunal de Instancia de Almería. Plaza nº 9
Ctra. de Ronda, 120, 04005, Almeria, Tlfno.: 950882352, Fax: , Correo electrónico: Sec.Civil.PlazaN9.TI.almeria.JUS@juntadeandalucia.es
N.I.G: 0401342120240021447.
Tipo y número de procedimiento: Carácter abusivo cláusulas contractuales 2156/2024. Negociado: M1
Materia: Condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física
De: [redacted]
Abogado/a: ABEL BARRAGAN SORROCHE
Procurador/a: INMACULADA CONCEPCION NAVARRETE AMADO
Contra: UNICAJA BANCO SAU y UNICAJA BANCO S.A.
Abogado/a: JOSE PASCUAL POZO GOMEZ
Procurador/a: ANTONIA NURIA ABAD CASTILLO

SENTENCIA N.º 198/2026

En Almería, a veintiocho de abril de dos mil veintiséis.

En nombre de S.M. El Rey, pronuncia Dña Eva Mª Campos Ruiz, Magistrada-Juez de refuerzo adscrita a los Juzgados de Instancia de Almería, los autos de **Juicio verbal Nº 2156/2024** indicado en el encabezamiento de la presente sentencia, a instancia de la Procuradora de los Tribunales Dª Inmaculada Concepción Navarrete Amado en nombre y representación procesal de [redacted], asistida por el letrado D Abel Barragán Sorroche, frente a la entidad **UNICAJA BANCO S.A.U** representada procesalmente por la Procuradora de los Tribunales Dª Antonia Nuria Abad Castillo, y asistida por el letrado D José Pascual Pozo Gómez, sobre nulidad de condiciones generales de la contratación.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Procuradora de los Tribunales Dª Inmaculada Concepción Navarrete, en nombre y representación procesal de [redacted] con fecha 13/11/2024, se presentó escrito que por turno de reparto correspondió a este Juzgado demanda de jucio verbal frente a la entidad UNICAJA BANCO S.A.U en la que se solicita en el suplico de la demanda:

1) Que se dicte sentencia por la que se declare la nulidad de pleno derecho, por su falta de transparencia y abusividad, de la **cláusula CUARTA (gastos**

Es copia auténtica de documento electrónico

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

hipotecarios) Escritura Pública de modificación de préstamo hipotecario suscrito entre las partes el día 23 de Marzo de 2009 ante el Sr. Notario D. José Luís García Villanueva con el número de Protocolo 598 , por el que se establece la atribución de la totalidad de los gastos de constitución de hipoteca a cargo del prestatario. Por el que una vez declarada nula se le condene a la entidad demandada a restituir a la parte demandante de los gastos abonados indebidamente que se determinará en ejecución de sentencia sobre la base de recalcular los pagos que hubiese tenido que efectuar la demandante en el caso de que la cláusula declarada nula no se hubiese aplicado más el reintegro de los intereses de la suma resultante Todo ello con expresa condena en costas procesales.

SEGUNDO.- Conferido traslado a la parte demandada, por la Procuradora de los Tribunales Dª Antonia Nuria Abad Castillo, en representación procesal de la entidad UNICAJA BANCO S.A UNIPERSONAL se presentó escrito de contestación a la demanda, formulando oposición frente a las pretensiones de la parte demandante por el que fomulados los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos, se alegó en síntesis la validez de la cláusula relativa a los gatsos hipotecarios al haber sido objeto de negociación previa con la parte prestataria, tal y como se refleja en la redacción de la misma en dicha escritura pública, afirma que no procede la aplicación de la sentencia del Tribunal Supremo de 2015 al tratarse de supuesto distintos, además consta en la redacción de la escritura pública el asesoramiento que recibió el prestatario a instancia del Sr. Notario en el momento de la formalización del citado contrato. Por todo ello solicita que se desestime íntegramente la demanda y para el caso de estimarse la nulidad de la citada cláusula que se estime la pescripción de la devolución de las cantidades reclamadas, y con carácter subsidiario del anterior, para el caso de estimaarse procedente la devolcuón de las cantidades , se proceda a la distibución equitativa entre las partes de los gastos de notaria de la forma que sea más ajustada a Derecho. Por todo ello que se impongan las costas procesales de conformidada con el atíuclo 394 LEC.

TERCERO.- Las partes manifestaron que no era necesaria la celebración de la vista.
Por providencia de fecha 12 de septiembre de 2025 , quedando los autos vistos para sentencia.

CUARTO- En la tramitación de este procedimiento se han observado y cumplido las prescripciones legales.

Es copia auténtica de documento electrónico

ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La parte demandante [redacted] se presentó demanda frente a la entidad UNICAJA BANCO S.A.U ejercitando , acción de nulidad de condiciones generales de contratación, al amparo de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 7/1998 de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación (LCGC) y el artículo 83 del TRLGDCU con los efectos que a dicha declaración le son inherentes , solicitando al eliminación de las Cláusulas; **cláusula CUARTA (gastos hipotecarios)** inserta en la escritura pública de modificación de préstamo hipotecario suscrito entre las partes el día 23 de Marzo de 2009 ante el Sr. Notario D. José Luís García Villanueva con el número de Protocolo 598 , habiendo intervenido como prestataria e hipotecante [redacted], y como entidad prestamista UNICAJA BANCO S.A.U.

La parte demandante fundamenta su petición de nulidad de dicha estipulación indicando en primer lugar que estamos frente a condiciones generales de la contratación, ostentando la parte demandante la condición de consumidora. Indica que la Cláusula CUARTA , es nula de pleno derecho por su falta de transparecia y abusividad, ya que la misma fue impuesta a voluntad de la entidad demandada, sin la información precontractual previa con el fin de poder conocer la mecanica y consecuencias de su aplicación causándole un evidente perjuicio económico al consumidor, sin recibir la consumidora - prestataria otro tipo de préstamo con otras condiciones financieras. Por todo ello solicita la nuliddad de pleno derecho de dicha cláusula, y una vez declarada nula que se le condene a dicha entidad a restituir el importe abonado indebidamente por la parte demandante con respecto a los gastos hipotecarios, cuantía que se determinará en ejecución de sentencia más los intereses legales correspondientes desde la fecha de abono / pago de cada uno de ellos y los intereses peocesales del artículo 576LEC . Todo ello con imposición de las costas procesales a la entidad demandada.

La demandada se opone a la nulidad de dicha cláusula al haber sido negociada individualemnte con la prestataria, tal como se evidencia de la redacción de la citada cláusula además de constan en la escitura pública el asesoramiento fectuado por parte del Sr. Notario. Por el que solicita la integra desestimación de la demanda, y con carácter subsidiario para el caso de ser declarada nula de pleno derecho , se estime la prescripción de la restitución de las cantidades que en su caso proceda. Por último con carácter subsidiario a la anterior se proceda

Es copia auténtica de documento electrónico

a la distibución equitativa entre las partes de los gastos de notaria de la forma que sea más ajustada a Derecho. Con la imposición de las costas porcesales de conformidad con el artículo 394 LEC.

Como medios de prueba la documental que obra en autos, documental que no han sido impugandos por las partes.

No se discute la condición de consumidor de la parte demandante.

SEGUNDO.- Sobre si las cláusulas debe ser consideradas una condición general de la contratación. Cláusula CUARTA (gastos hipotecarios).

Al no resultar discutida la condición de consumidor del demandante, el siguiente de los presupuestos que debe cumplirse para entrar a valorar una eventual abusividad de una cláusula es que la misma tenga la consideración de condición general de la contratación (pues de lo contrario nos encontraríamos dentro de la negociación individual -artículo 1255 CC-). En este sentido, el artículo 1 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación señala que "son condiciones generales de la contratación las cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las partes, con independencia de la autoría material de las mismas, de su apariencia externa, de su extensión y de cualesquiera otras circunstancias, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos."

Por su parte, el Tribunal Supremo, en la sentencia 2207/2015, de 29 de abril (F.J. 9º.2), establece como requisitos para que una cláusula sea condición general de la contratación los siguientes: "i) Contractualidad, esto es, que haya sido redactada para ser incorporada a un contrato. ii) Predisposición, siendo indiferente que su autor sea el empresario o profesional que lo utiliza en la contratación o un tercero. iii) Imposición, porque la incorporación de la condición general al contrato se haya producido por obra exclusivamente de uno de los contratantes, el empresario o profesional. iv) Generalidad, por estar destinada a una pluralidad de contratos."
El cumplimiento de tales requisitos debe ponerse en relación con el artículo 82.2 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre. Tal artículo, que es de aplicación al resultar acreditada la condición de consumidor, dispone que "*el empresario que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente, asumirá la carga de la prueba.*" Y en el mismo sentido, el artículo 3.2 in fine de la Directiva

Es copia auténtica de documento electrónico

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

93/13/CEE. Así:

-En lo que respecta a la contractualidad de las cláusulas objeto de la controversia , basta con hacer mención al documento 1 de la demanda -no impugnado-, donde se aprecia que la misma se inserta en un contrato de préstamo hipotecario.

-En cuanto a la predisposición, la sentencia del Tribunal Supremo 1916/2013, de 9 de mayo, considera una "práctica de carácter general" la predisposición de las cláusulas en los contratos hipotecarios celebrados por entidades bancarias, debido a la dificultad de negociarlos individualmente.

-El tercero de los requisitos es la imposición. Una cláusula es impuesta cuando no ha sido negociada individualmente, independientemente del nivel de conocimientos del consumidor en cuestión. Así, el Tribunal Supremo (apartado 152 de la sentencia referida) considera que en la mayoría de casos nos encontramos con "clientes cautivos por la naturaleza de las relaciones mantenidas por los consumidores con sus bancos que minoran su capacidad real de elección". Además, todo ello se deriva del contenido de la demanda puesto en conexión con la escritura de préstamo hipotecario (documento 2).

- Finalmente, y en lo que respecta a la generalidad, el Tribunal Supremo en sentencia 2207/2015, de 29 de abril (F.J.9º), señala que para controlar la abusividad de una cláusula no es "imprescindible que tenga el carácter de condición general de la contratación en el sentido de que sea utilizada de un modo general en la contratación, pues puede encontrarse en un contrato de adhesión que no tenga un uso generalizado." En el presente caso, igualmente, ante falta de prueba de la demandada, debe atribuirse carácter general a la cláusula discutida.

En base a lo expuesto, no cabe duda de que las cláusulas deben ser consideradas como una condición general de la contratación.

TERCERO.- ***Sobre la posible abusividad de la cláusula CUARTA(gastos hipotecarios).***

Por la parte demandante se alega que la **cláusula CUARTA** es nula de pleno derecho al no haber sido negociada individualmente frente a la entidad demandada que alega lo constario, es decri, sostiene y dada la redacción de la misma en la propia escritura publica ha sido objeto de negociacion al haberse producido la distribución de los gastos hipotecarios.

Para resolver el caso de autos, debemos de tener en cuenta que el fundamento de la pretensión es la abusividad de la cláusula, en el marco del control de contenido, no el control previo de inclusión que, por cierto, absorbe el transparencia para las cláusulas que no definen el objeto principal del contrato. «El control de transparencia, tal y como ha sido configurado por esta Sala

Es copia auténtica de documento electrónico

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

desde su Sentencia 241/2013, de 9 de mayo (STS, Sala de lo Civil, Sección 1ª, 09/05/2013) , y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, se refiere a las cláusulas en los contratos concertados con consumidores que definen el objeto principal del contrato. [...] Para el resto de las cláusulas, [...], respecto de la que cabe el control de contenido, los deberes de transparencia exigibles son los previstos en el art.5 LCGC para su incorporación. De tal forma que, superado este control de inclusión, el posible carácter abusivo de la cláusula no dependerá de la información previa o de cómo se haya presentado, sino de su carácter objetivamente desequilibrado en perjuicio del consumidor» (STS 1ª Pleno 483/2016,, (STS, Sala de lo Civil, Sección 1ª, 14/07/2016) ; STS 1ª 222/2015 , STS, Sala de lo Civil, Sección 1ª, 29/04/2015).

La Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2.015, ya estableció que "El artículo 89.3 TRLGCU califica como Cláusula abusiva, en todo caso, tanto *"La transmisión al consumidor y usuario de las consecuencias económicas de errores administrativos o de gestión que no le sean imputables"* (numero 2º), como *"La imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario"* (numero 3º). El propio artículo, atribuye la consideración de abusivas, cuando se trate de compraventa de viviendas (y la financiación es una faceta o fase de dicha adquisición, por lo que la utilización por la Audiencia de este precepto es acertada), a la estipulación de que el consumidor ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al empresario (art. 89.3.3º letra a) y la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario (art. 89.3.3º letra c). Asimismo, se consideran siempre abusivas las cláusulas que tienen por objeto imponer al consumidor y usuario bienes y servicios complementarios o accesorios no solicitados (art. 89.3.4º) y, correlativamente, los incrementos de precio por servicios accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnización o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales susceptibles de ser aceptados o rechazados en cada caso expresados con la debida claridad o separación (art. 89.3.5º)".

La cláusula **CUARTA del caso de autos** del contrato que nos ocupa dispone;"*Serán de cuenta de la parte prestataria todos los gastos notariales que se originen por el otorgamiento de esta Escritura de modificación, así como los de su inscripción en el*

Registro de la Propiedad y una primera copia con efectos ejecutivos inscrita para UNICAJA. Igualmente, serán de cuenta de la parte prestataria, los gastos que se originen por el envío de cualquier comunicación que hubiera de efectuarle UNICAJA conforme a lo pactado en este contrato, según Tarifas Oficiales vigentes en cada momento."

Es copia auténtica de documento electrónico

De la lectura de dicha cláusula se infiere que la generalidad, imprecisión e imputación indiscriminada al prestatario de la partida de gastos hipotecarios, determina que se haya de concluir que la cláusula adolece de una falta absoluta de reciprocidad, pues parece imponer todos los costes del contrato a una de las partes, la más débil, sin que la entidad Bancaria se haga cargo de ninguno de ellos.

En definitiva, en términos generales dicha cláusula es abusiva por infracción del artículo 89 de la Ley de Consumidores, no pudiéndose desconocer que sobre dichas cláusulas el Tribunal Supremo ya estableció que "Resulta llamativa la extensión de la cláusula, que pretende atribuir al consumidor todos los costes derivados de la concertación del contrato, supliendo y en ocasiones contraviniendo, normas legales con previsiones diferentes al respecto"(STS 1ª Pleno 705/2015, , STS, Sala de lo Civil, Sección 1ª, 23/12/2015). Y a dicha conclusión llega esta Juzgadora aún a pesar de alegar la entidad demandada que dicha cláusula ha sido negociada inidvidualmente, y de constar en la escritura pública tan solo la expresión que la partida de los gastos sobre la modificación de la mencionada escritura pública conforme a lo pactado en el contrato sin aportarse ninguna prueba documental que acredite que efectivamente la parte prestataria ha intervenido en dicha negociación y en consecuencia en la distribución de los gastos, es decir, no solo basta con manifestar que la distribución de los gastos es el resultado de una negociaciación sino que debe de ser probada por parte de quien la alega , y en este caso nada ha probado la entidad demandada en cumplimiento del artículo 217 LEC, y a dicha conslusión se llega por los siguienets motivos;
El TS apunta que este tipo de cláusulas busca responder a la jurisprudencia que declaró nulas por abusivas aquellas que imponían al consumidor el pago de todos los gastos o la mayor parte de ellos del contrato hipotecario, repartiendo los pagos en lugar de atribuirlos íntegramente al prestatario.
B) Abusividad. En cuanto a las cláusulas de gastos hipotecarios, la asignación indiscriminada de todos los gastos al consumidor, incluso contraviniendo normas legales, es abusiva (TS 23-12-15, EDJ 253610; TJUE 16-7-20 asuntos C–224/19 y C-259/19).
Sin embargo, en este caso la cláusula establece un reparto de pagos. Al momento de firmar el contrato con la cláusula en cuestión, no había una legislación clara sobre la distribución de gastos hipotecarios entre las partes y la jurisprudencia del TS aún se estaba formando, la cual se ha establecido posteriormente con las siguientes implicaciones prácticas en cuanto a la distribución de gastos e impuestos:

Es copia auténtica de documento electrónico

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

1. Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. La ley establece que el sujeto pasivo del impuesto por la constitución de la hipoteca en garantía de un préstamo, antes de la L 5/2019 de Contrato de Crédito Inmobiliario, es el prestatario (TS 15-3-18, EDJ 19897 y 23-1-19, EDJ 501272).

2. Gastos de notaría. Deben ser sufragados por los interesados, que en el caso del préstamo hipotecario son ambas partes, por lo que deben abonarse por mitad, conforme a lo establecido en la normativa notarial (RN art.63; RD 1426/1989 Anexo II Norma 6ª).

En cuanto a la escritura de cancelación de la hipoteca, como el interesado en la liberación del gravamen es el prestatario, a él le corresponde este gasto.

Las copias de las distintas escrituras notariales relacionadas con el préstamo hipotecario, deberá abonarlas quien las solicite, en tanto que la solicitud determina su interés.

3. Gastos del Registro de la Propiedad. El Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que el gasto lo asume quien se beneficie de la inscripción o anotación del derecho:

– La garantía hipotecaria se inscribe a favor del banco prestamista, por lo que le corresponde el pago de los gastos que ocasione la inscripción del contrato de préstamo hipotecario.

– La inscripción de la escritura de cancelación beneficia al prestatario al liberar el gravamen, por lo que este gasto le corresponde a él.

4. Gastos de gestoría. Antes de la L 5/2019, no existía una norma legal que determinara quién debía asumir este coste. Siguiendo la jurisprudencia del TJUE, se establece que estos gastos deben ser asumidos íntegramente por la entidad prestamista (TS 26-10-20, EDJ 697044).

5. Gastos de tasación. Al igual que con los gastos de gestoría, antes de la L 5/2019 no había una disposición legal al respecto, pero conforme a la jurisprudencia del TJUE, se determina que estos gastos corresponden al prestamista (TS 27-1-21, EDJ 501391).

Dado lo anterior, la distribución de gastos estipulada en la cláusula en litigio no se ajusta a la situación normativa y jurisprudencial previa a la L 5/2019 de Contratos de Crédito Inmobiliario, dejando a los prestatarios en una situación desventajosa respecto al Derecho vigente en esa fecha. Por tanto, el TS declara la abusividad de la cláusula, en línea con su propia jurisprudencia y la del TJUE

Por el que se evidencia que la distribución que consta en la redacción del acuerdo que es el resultado del contendio de la cláusula CUARTA objeto de este procedimieno no se acomoda a lo que legal y jurisprudencialemnte se ha resuelto sobre el reparto de gastos . Puesto que es conocido que la entidad demandada debe de abonar el 50% de los gastos de notaria y el 100% de los

Es copia auténtica de documento electrónico

gastos de registro , gestoria y tasación. La entidad demandada intenta dotar de validez legal , de dicho acuerdo ámparandose en que es un acuerdo que esta firmado por el consumidor y que fue negociado previamente .Sobre este particular existen diferentes posiciones en las Audiencias Provinciales, si bien la mayoría de ellas entienden que la mera firma de ese documento, no acredita que haya existido una negociación previa. En este sentido encontramos la reciente Sentencia de la Audiencia Provincial de Oviedo 100/2023 de 20 de febrero de 2023: "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."*

Como es sabido, *el sector bancario se caracteriza porque la contratación con consumidores se realiza mediante cláusulas predispuestas e impuestas por la entidad bancaria, y por tanto, no negociadas individualmente con el consumidor*, lo que determina la procedencia del control de abusividad previsto en la Directiva 1993/13/CEE y en el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, *salvo que se pruebe el supuesto excepcional de que el contrato ha sido negociado y el consumidor ha obtenido contrapartidas apreciables a la inserción de cláusulas beneficiosas para el predisponente*.En el presente caso, no se aporta ningún documento anexo a la escritura pública que acredite el acuerdo alcanzado sobre la distribución de los gastos hipotecarios / modificación , ya que la simple expresión de la cláusula que la distribución de los gastos " conforme a lo pactado" nada induce que se ha pactado la distribución de los citados gastos hipotecarios. En definitiva; la entidad que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente, asumirá la carga de la prueba y de conformidad con lo expuesto la entidad demandada no ha probado que se negociara inidvidualmente, siedno la carga de la prueba de dicha entidad. Por todo, lo expuesto debe declararse abusiva la cláusula gastos quinta. Por tanto, se declara la nulidad de la Cláusula CUARTA (Gastos hipotecarios/ modificación)

CUARTO- ***Efectos de la abusividad de la cláusula gastos.***

El principal efecto que se produce como consecuencia de la declaración de abusividad de una cláusula es la nulidad de la misma. Esta consecuencia, de carácter legal, tiene su fundamento en el artículo 8.2 de la Ley de Condiciones

Es copia auténtica de documento electrónico

Generales de la Contratación. Señala tal precepto que "serán nulas las condiciones generales que sean abusivas, cuando el contrato se haya celebrado con un consumidor, entendiendo por tales en todo caso las definidas en el artículo 10 bis y disposición adicional primera de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios."

Por su parte, el artículo 6 de la Directiva 93/13 señala que "los Estados miembros establecerán que no vincularán al consumidor, en las condiciones estipuladas por sus Derechos nacionales, las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional y dispondrán que el contrato siga siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, si éste puede subsistir sin las cláusulas abusivas."
Por tanto, la consecuencia de esta nulidad es que la cláusula se tendrá por no puesta en el contrato. Y ello, sin perjuicio de la subsistencia del contrato. Así, el artículo 83 TRLGDCU, tras declarar que las cláusulas abusivas son nulas y se entenderán por no puestas, dispone que el contrato "seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas." Y en los mismos términos el artículo citado de la Directiva 93/13.

Por tanto y, en base a lo razonado, la declaración de abusividad de la cláusula CUARTA (gastos hipotecarios) suscrita entre las partes en la Escritura Pública de modificación de préstamo hipotecario suscrito entre las partes el día 23 de Marzo de 2009 ante el Sr. Notario D. José Luís García Villanueva con el número de Protocolo 598, **implica su expulsión del contrato** sin perjuicio de mantener la validez de la imputación de aquellos gastos cuyo abono corresponde al prestatario, de conformidad con la legislación aplicable y la doctrina jurisprudencial (SSTS de 23-1-19, 26-10-20 y 27-1-21 y STJUE de 16-7-20).

QUINTO.- Efectos de la nulidad de la cláusula de gastos . Prescripción.

Una vez declarada nula la cláusula objeto de la controversia, por la parte demandada se alega con carácter subsidiario para el caso de ser declarada nula la cláusula CUARTA (gastos hipotecarios/ modificación) la acción restitutoria que solicita la parte demandante está prescrita.

Esta nulidad de pleno derecho que consagra la Ley (art. 10 bis LGDCU y art. 83 TRLGDCU) no puede ser sanada, no es prescriptible ni, por tanto, puede

Es copia auténtica de documento electrónico

tener efecto alguno, lo que descarta la confirmación de esas cláusulas en base a los actos propios del actor (por haber pagado sin oposición), pues lo que es nulo no produce efecto alguno, ni, en consecuencia, puede ser corregido ni confirmado.

Pero si bien esa acción de declaración de nulidad absoluta del contrato –o de determinadas cláusulas del mismo- es imprescriptible, no ocurre igual con la acción de restitución de las prestaciones realizadas en ejecución del contrato o cláusula declarados nulos, acción a la que nuestra doctrina jurisprudencial (por todas STS 747/2010, de 30 de diciembre) viene aplicando el régimen de prescripción de las acciones personales.

En concreto, y acerca de la posibilidad de prescripción de la acción resarcitoria dimanante de la declaración de nulidad de la cláusula de gastos se ha pronunciado la STJUE de 16-7-20, argumentando, en alusión al plazo de cinco años previsto en el art. 1964 CC para el ejercicio de las acciones personales que no tengan señalado plazo especial que *"... la aplicación de un plazo de prescripción de cinco años que comience a correr a partir de la celebración del contrato, en la medida en que tal aplicación implica que el consumidor solo pueda solicitar la restitución de los pagos realizados en ejecución de una cláusula contractual declarada abusiva durante los cinco primeros años siguientes a la firma del contrato —con independencia de si este tenía o podía razonablemente tener conocimiento del carácter abusivo de esta cláusula—, puede hacer excesivamente difícil el ejercicio de los derechos que la Directiva 93/13 confiere a este consumidor y, por lo tanto, vulnerar el principio de efectividad, en relación con el principio de seguridad jurídica"*.

Y, por ello, declara: *"4) El artículo 6, apartado 1, y el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a que el ejercicio de la acción dirigida a hacer valer los efectos restitutorios de la declaración de la nulidad de una cláusula contractual abusiva quede sometido a un plazo de prescripción, siempre que ni el momento en que ese plazo comienza a correr ni su duración hagan imposible en la práctica o excesivamente difícil el ejercicio del derecho del consumidor a solicitar tal restitución"*.

El TJUE ha considerado que tampoco es compatible con la Directiva 93/13/CEE fijar como *dies a quo* del plazo de prescripción de la acción de restitución el día en que se produce el "enriquecimiento indebido" o, en suma, el día en que se realizó el pago (caso de la STJUE de 22 de abril de 2021, Profi

Es copia auténtica de documento electrónico

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

Credit Slovakia, C-485/19 , apartados 51- 52, 60-66). Y ello, porque es un plazo objetivo que puede transcurrir sin que el consumidor conozca el carácter abusivo de la cláusula, por lo que resulta contrario al principio de efectividad. E igual sucede respecto de un plazo que comienza a correr con el cumplimiento íntegro del contrato (STJUE de 9 de julio de 2020 , Raiffeisen Bank SA, apartados 65, 67 y 75).

La petición de decisión de cuestión prejudicial planteada por la Audiencia Provincial de Barcelona sobre esta cuestión ha sido contestada por la STJUE de 25-1-24 (asuntos acumulados C-810/21, Caixabank, C-811/21 BBVA, C-812/21 Santander y C-813/21, Banco Sabadell).

En la citada STJUE, tras reiterarse la doctrina relativa a que la oposición de un plazo de prescripción a las acciones de carácter restitutorio, ejercitadas por los consumidores con el fin de hacer valer derechos que les confiere la Directiva 93/13, no es, en sí misma, contraria al principio de efectividad, se advierte que para que las normas por las que se rige un plazo de prescripción sean conformes con el principio de efectividad no basta con que establezcan que el consumidor debe conocer los hechos determinantes del carácter abusivo de una cláusula contractual, sin tener en cuenta, por un lado, si conoce los derechos que le confiere la Directiva 93/13 ni, por otro lado, si tiene tiempo suficiente para preparar e interponer efectivamente un recurso con el fin de invocar esos derechos.

A estos efectos recuerda que el sistema de protección establecido por la Directiva 93/13 se basa en la idea de que el consumidor se halla en situación de inferioridad respecto al profesional, en lo referido tanto a la capacidad de negociación como al nivel de información, situación que le lleva a adherirse a las condiciones redactadas de antemano por el profesional sin poder influir en el contenido de estas; que en lo que se refiere a la información de que dispone el profesional, este sigue teniendo una posición preponderante después de la celebración del contrato y así, cuando existe una jurisprudencia nacional consolidada en la que se ha reconocido el carácter abusivo de determinadas cláusulas tipo, cabe esperar que las entidades bancarias la conozcan y actúen en consecuencia; pero, en cambio, no cabe presumir que la información de que dispone el consumidor, menor que la del profesional, incluya el conocimiento de la jurisprudencia nacional en materia de derechos de los consumidores, por más que dicha jurisprudencia esté consolidada.

Y en base a esa argumentación declara:

Es copia auténtica de documento electrónico

"1) Los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, en relación con el principio de efectividad, deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una interpretación jurisprudencial del Derecho nacional según la cual, a raíz de la anulación de una cláusula contractual abusiva por la que se imponen al consumidor los gastos de formalización de un contrato de préstamo hipotecario, la acción restitutoria relativa a tales gastos está sujeta a un plazo de prescripción de diez años a contar desde que la referida cláusula agota sus efectos con la realización del último pago de dichos gastos, sin que se considere pertinente a estos efectos que ese consumidor conozca la valoración jurídica de esos hechos. La compatibilidad de las normas por las que se rige un plazo de prescripción con las citadas disposiciones debe apreciarse teniendo en cuenta el conjunto de esas normas.

2) 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".

Por tanto y en definitiva, el TJUE responde que el plazo no puede empezar a contar desde el pago de los gastos ni desde la existencia de una jurisprudencia consolidada sobre la materia.

Esta decisión ha sido complementada por las SsTJUE de 25-4-24 (asuntos C-561/21 Banco Santander, que responde a la petición de decisión prejudicial planteada por nuestro Tribunal Supremo en Auto de 22-7-21 y C-484/21 Caixabank, que plantea el Juzgado de Primera Instancia nº 50 de Barcelona).

En el asunto C-561/21 el Tribunal de Justicia razona: Un plazo de prescripción cuyo día inicial se corresponde con la fecha en que adquiere firmeza la resolución que declara abusiva una cláusula contractual y la anula por esta causa es compatible con el principio de efectividad, pues el consumidor tiene la posibilidad de conocer sus derechos antes de que dicho plazo empiece a correr

Es copia auténtica de documento electrónico

o expire. Pero el profesional tiene la facultad de demostrar que el consumidor tenía o podía razonablemente tener conocimiento del carácter abusivo de la cláusula en cuestión antes de dictarse una sentencia que la declare nula, aportando al efecto pruebas concretas sobre sus relaciones con ese consumidor de conformidad con el régimen nacional de la prueba que resulte de aplicación.

A un consumidor medio, razonablemente atento y perspicaz no puede exigírsele no solo que se mantenga regularmente informado, por iniciativa propia, de las resoluciones del tribunal supremo nacional referentes a las cláusulas tipo que contengan los contratos de igual naturaleza a los que él haya podido celebrar con profesionales, sino además que determine, a partir de una sentencia de un tribunal supremo nacional, si unas cláusulas como las incorporadas a un contrato específico son abusivas. Contravendría la Directiva 93/13 que se llegara al resultado de que el profesional saque provecho de su pasividad ante esa ilegalidad declarada por el tribunal supremo nacional. En unas circunstancias como las del asunto principal, el profesional, en cuanto entidad bancaria, dispone, en principio, de un departamento jurídico, especializado en la materia, que redactó el contrato controvertido en ese asunto y que tiene capacidad para seguir la evolución de la jurisprudencia de dicho tribunal y extraer de ella las conclusiones que se impongan para los contratos que dicha entidad bancaria haya celebrado. También cuenta, en principio, con un servicio de atención al cliente que posee toda la información necesaria para ponerse fácilmente en contacto con los clientes afectados.

Y en base a ello declara: Los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, así como el principio de seguridad jurídica, deben interpretarse en el sentido de que no 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 contractual cuyo carácter abusivo se ha declarado por resolución judicial firme dictada con posterioridad al pago de tales gastos comience a correr en la fecha en que esa resolución haya adquirido firmeza, sin perjuicio de la facultad del profesional de probar que ese consumidor tenía o podía razonablemente tener conocimiento del carácter abusivo de la cláusula en cuestión antes de dictarse dicha resolución.

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

Es copia auténtica de documento electrónico

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. 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 comience a correr 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.

En el asunto C-484/21 el TJUE argumenta que la fecha en que se celebró el contrato que contiene la cláusula abusiva y se pagaron los gastos de que se trata no puede, como tal, constituir el inicio del plazo de prescripción. Un plazo de prescripción que se inicia en la fecha en que adquiere firmeza la resolución que declara abusiva una cláusula contractual y la anula por esta causa es compatible con el principio de efectividad, pues el consumidor tiene la posibilidad de conocer sus derechos antes de que dicho plazo empiece a correr o expire. Y no se opone a que el profesional tenga la facultad de probar que ese consumidor tenía o podía razonablemente tener conocimiento de tal hecho antes de dictarse una sentencia que declare la nulidad de dicha cláusula.

Y declara:
"1) Los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, a la luz del principio de efectividad, 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 el momento de la celebración de un contrato con un profesional, en virtud de una cláusula contractual cuyo carácter abusivo se ha declarado por resolución judicial firme dictada con posterioridad al pago de esos gastos comience a correr en la fecha de ese pago, con independencia de si ese consumidor tenía o podía razonablemente tener conocimiento del carácter abusivo de esa cláusula desde el momento de dicho pago, o antes de que por esa resolución se declarara la nulidad de dicha cláusula.

2) 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

Es copia auténtica de documento electrónico

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

una cláusula de un contrato celebrado con un profesional cuyo carácter abusivo se ha declarado por resolución judicial firme comience a correr en la fecha en la que el tribunal supremo nacional dictó una sentencia anterior, en otro asunto, en la que declaró abusiva una cláusula tipo que se corresponde con esa cláusula de ese contrato".

Y en atención a esta doctrina comunitaria la **STS Pleno de 14-6-24** ratifica que el día inicial del plazo de prescripción de la acción de restitución de gastos hipotecarios indebidamente abonados por un consumidor **será el de la firmeza de la sentencia que declare la nulidad de la cláusula** que así lo estipulaba, por ser el momento en que el consumidor tiene un conocimiento cierto de la irregularidad de esa cláusula; y sin que esto atente contra el principio de seguridad jurídica. **La excepción** sería el caso en que la entidad prestamista pruebe que ese concreto consumidor pudo conocer en fecha anterior a la sentencia que la citada cláusula era abusiva.

Y en atención a esta doctrina y **aplicada al caso de autos,** no puede considerarse prescrita la acción restitutoria ejercitada, habida cuenta que la entidad no ha acreditado en forma alguna que, en este concreto caso, el consumidor tuviera conocimiento anterior del carácter abusivo de la cláusula en cuestión, ni siquiera esta juzgadora entiende justificada como pretende la parte demandada es decir a juicio de esta Juzgadora no puede prosperar la prescripción por el solo hecho de existir sentencias condenatorias de la demandada por esta misma cláusula que además se le reproche a la parte demandante que es el momento de la firmeza de las resoluciones que indica en su escrito , dicha resoluciones es cuando se computan los 5 años de prescripción, ya que dicho conocimiento no se le puede exigir a un consumidor medio, ni mucho menos entender que la prescripción se computa desde ese momento, como tampoco a juicio de esta juzgadora entiende que por el hecho de la publicación de las sentencias OCU (o una nota de prensa del Ministerio de consumo) de las que ha sido condenada la entidad demandada tenga o hubiera tenido conocimiento el demandante o todo consumidor ya que se evidencia que la OCU notificaria dicha resoluciones a los consumidores adcritos a dicha organización , y en el caso de auto no se ha probado que se hubiera efectuado dicha comunicación o notificación, prueba que en su caso le corresponde a la entidad demandada probar en base al articulo 217 de la LEC. Por lo tanto, el plazo para le **prescripción** solo podría computarse desde que se declara la nulidad, pues la acción de restitución requeriría en todo caso la previa declaración de nulidad del contrato.

Este es el criterio seguido en las Sentencias del **TJUE de 25 de abril de 2024**

Es copia auténtica de documento electrónico

sobre las cuestiones planteadas por las entidades CAIXABANK Y BANCO SANTANDER sobre la PRESCRIPCIÓN de la acción de restitución derivada de la nulidad de la cláusula gastos, toda vez, que pese a que pueda haber jurisprudencia clara sobre dicha cuestión, no puede exigírsele a un consumidor medio que se mantenga regularmente informado, por iniciativa propia, de las resoluciones del tribunal supremo nacional referentes a las cláusulas tipo que contengan los contratos de igual naturaleza a los que él haya podido celebrar con profesionales, y que además que determine, a partir de una sentencia de un tribunal supremo nacional, si unas cláusulas como las incorporadas a un contrato específico son abusivas. Contravendría la Directiva 93/13 que se llegara al resultado de que el profesional saque provecho de su pasividad ante esa ilegalidad declarada por el tribunal supremo nacional. En unas circunstancias como las del asunto principal, el profesional, en cuanto entidad bancaria, dispone, en principio, de un departamento jurídico, especializado en la materia, que redactó el contrato controvertido en ese asunto y que tiene capacidad para seguir la evolución de la jurisprudencia de dicho tribunal y extraer de ella las conclusiones que se impongan para los contratos que dicha entidad bancaria haya celebrado. También cuenta, en principio, con un servicio de atención al cliente que posee toda la información necesaria para ponerse fácilmente en contacto con los clientes afectados. Siendo el profesional quine tiene la facultad de demostrar que el consumidor tenía o podía razonablemente tener conocimiento del carácter abusivo de la cláusula en cuestión antes de dictarse una sentencia que la declare nula, aportando al efecto pruebas concretas sobre sus relaciones con ese consumidor de conformidad con el régimen nacional de la prueba que resulte de aplicación. Cosa que no se ha realizado en este caso.

En atención a lo expuesto no se le puede reprochar al consumidor, (demandante) la posición pasiva de no haber interpusto antes la demanda y en su caso la reclamación de las cantidades que en este caso abonó indebidamente.

Por lo tanto, se desestima la excepción alega por la demandada en cuanto a la **prescripción.**

SEXTO.- Consecuencias de la nulidad.

En lo que respecta a los efectos o consecuencias de la nulidad cláusula gastos, el Tribunal Supremo, en sentencia de 19 de diciembre de 2018, ha declarado que "el efecto restitutorio derivado del art. 6.1 de la Directiva 93/13 no es directamente reconducible al artículo 1303 CC cuando se trata de la cláusula de gastos, en tanto que no son abonos hechos por el consumidor al banco que éste deba devolver (como intereses o comisiones), sino pagos hechos por el

Es copia auténtica de documento electrónico

consumidor a terceros (notario, registrador de la propiedad, gestoría, tasador, etc.), en virtud de la imposición contenida en la cláusula abusiva. No obstante, como el art. 6.1 de la Directiva 93/13 exige el restablecimiento de la situación de hecho y de Derecho en la que se encontraría el consumidor de no haber existido dicha cláusula, debe imponerse a la entidad prestamista el abono al consumidor de las cantidades, o parte de ellas, que le hubieran correspondido pagar de no haber mediado la estipulación abusiva. En palabras de las sentencias 147/2018 y 148/2018, ambas de 15 de marzo, anulada la condición general, debe acordarse que el profesional retribuya al consumidor por las cantidades indebidamente abonadas.

Aunque en nuestro Derecho nacional no existe una previsión específica que se ajuste a esta obligación de restablecimiento de la situación jurídica y económica del consumidor, ya que el artículo 1303 del Código Civil presupone la existencia de prestaciones recíprocas, nos encontraríamos ante una situación asimilable a la del enriquecimiento injusto, en tanto que el banco se habría lucrado indebidamente al ahorrarse unos costes que legalmente le hubiera correspondido asumir y que, mediante la cláusula abusiva, desplazó al consumidor. Puesto que la figura del enriquecimiento sin causa, injusto o injustificado tiene como función corregir un desplazamiento o ventaja patrimonial mediante una actuación indirecta: no se elimina o anula la transacción que ha generado el desplazamiento patrimonial (el pago al notario, al gestor, etc.), pero se obliga al que ha obtenido la ventaja a entregar una cantidad de dinero al que, correlativamente, se ha empobrecido. También tiene similitudes analógicas con el pago de lo indebido, en los términos de los arts. 1895 y 1896 CC, en cuanto que el consumidor habría hecho un pago indebido y la entidad prestamista, aunque no hubiera recibido directamente dicho pago, se habría beneficiado del mismo, puesto que, al haberlo asumido indebidamente el prestatario, se ahorró el pago de todo o parte de lo que le correspondía."
En el presente caso, tal y como se indica en la demanda, se reclama la totalidad de los gastos de gestoría, y registro , así como la mitad de los gastos notariales. Fijación de los gastos que la parte demandante se fijaran en ejecución de sentencia. Por el contrario la entidad demandada solicita que se proceda a la fijación de la cuantía de cada uno de los conceptos reclamados conforme a derecho para el caso de ser desestimada la excepción procesal de la prescripción de la acción restitutoria.

Con respecto a esta cuestión cabe decir que al tratarse de un procedimiento cuya pretensión principal es la declaración de nulidad de una cláusula nos encontamos ante un procedimiento de cuantía indeterminada conforme al

Es copia auténtica de documento electrónico

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

artículo 253.3 de la LEC al no reclamarse con carácter principal una cantidad , sino la nulidad de una clausula , por ello, al tratarse de una cuestión jurídica que no puede cuantificarse motivo por el que se tramita como procedimiento de cuantía indeterminada, será en ejecución de sentencia donde debe de determinarse la cuantía de cada uno de los conceptos relativos a los gastos hipotecarios, al no haberse fijado por ninguna de las partes la cuantía de cada uno de los conceptos relativos a los gastos hipotecarios.

SÈPTIMO.- Intereses.

En cuanto a los intereses, la parte demandante solicita que se condene a la entidad demandada al abono del interés al tipo legal del dinero desde la fecha del pago o factura hasta el dictado de la resolución en primera instancia y en lo sucesivo los intereses procesales del artículo 576 LEC hasta el abono íntegro por parte de la entidad demandada.
Dicha pretensión debe estimarse.

Como establece el Ttribunal Supremo en su Sentencia 725/2018 de 19 de diciembre "
4.- Desde este punto de vista, aunque el artículo 1303 del CC no fuera propiamente aplicable al caso, lo relevante es que la sentencia recurrida no ha respetado las consecuencias a las que obliga la declaración de abusividad, conforme al artículo 6.1 de la Directiva 93/13.

De lo que se trata es de la compensación o retribución al consumidor por un gasto que asumió en exclusiva y que, total o parcialmente, correspondía al profesional, pero que no recibió éste, sino que se pagó a terceros.

En consecuencia, para dar efectividad al tan mencionado art. 6.1 de la Directiva, en lo que respecta a los intereses que han de devengar las cantidades que debe percibir el consumidor, resulta aplicable analógicamente el art. 1896 CC, *puesto quela calificación de la cláusula como abusiva es equiparable a la mala fe del predisponente. Conforme a dicho precepto, cuando haya de restituirse una cantidad de dinero deberá abonarse el interés legal desde el momento en que se recibió el pago indebido -en este caso, se produjo el beneficio indebido- (* sentencia 727/1991, de 22 de octubre *). A su vez, la* sentencia 331/1959, de 20 de mayo, *declaró, en un supuesto de pago de lo indebido con mala fe del beneficiado, que la deuda de éste se incrementa con el interés legal desde la recepción, así como que la regla específica de intereses del art. 1896 CC excluye, "por su especialidad e incompatibilidad", la general*

Es copia auténtica de documento electrónico

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

de los arts.1101 y 1108 CC (preceptos considerados aplicables por la sentencia recurrida)."

En atención al a doctrina antes expuesta, la demandada deberá abonar los intereses legales desde la fecha del pago por parte de la demandante hasta la fecha del dictado de la resolución en primera instancia, si bien la fecha de pago no coincide en todos los supuestos con la fecha del otorgamiento de la escritura, sino será conforme a la fecha de cada una de las facturas. Y en lo sucesivo los intereses procesales del aríeulo 576LEC.

OCTAVO.- Costas.

Por la parte demandante solicita que sele condene en costas procesales a la parte demandada frente a ésta que solicita la condena de la parte demandante.

Al estimarse íntegramente la demanda se impone las costas procesales a la demandada artículo 394 LEC.

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

FALLO

QUE DEBO ESTIMAR Y ESTIMO ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Dª Inmaculada Concepción Navarrete Amado en nombre y representación procesal de [redacted], frente a la entidad **UNICAJA BANCO S.A.U; y en consecuencia:**

1.- DECLARO la **nulidad** de las **Cláusulas CUARTA (gastos hipotecarios)** inserta escritura pública de modificación de préstamo hipotecario suscrito entre las partes el día 23 de Marzo de 2009 ante el Sr. Notario D. José Luís García Villanueva con el número de Protocolo 598, la cual quedá expulsada de dicho contrato.

2.- CONDENO a la entidad demandada a estar y pasar por esta declaración y, en consecuencia, a suprimir dichos pactos de la citada escritura en los extremos consignados en los fundamentos de derecho manteniendo en lo restante la vigencia de la escritura pública. (contrato)

Es copia auténtica de documento electrónico

ADMINISTRACION DE JUSTICIA

3.- CONDENO a la demandada a restituir a la parte demandante la cantidad indebidamente pagada como consecuencia de la declaración de nulidad por abusividad de la **CUARTA** (gastos hipotecarios), cuantía que se fijará en ejecución de sentencia. La cuantía total será incrementada con los intereses legales correspondientes desde la fecha de abono de cada uno de los gastos hasta la fecha del dictado de esta resolución, y en lo sucesivo hasta el completo pago la entidad deberá de abonar el interés establecido en el artíuclo 576 de la LEC hasta el abono íntegro por parte de la entidad demandada.

4.- Se desestima la excepción procesal de la prescripción planteada por la entidad demandada.

5.- Con expresa condena en costas procesales a la demandada.

Notifíquese la resolución a las partes en legal forma, advirtiéndoles que contra la misma podrán interponer Recurso de Apelación, ante la Audiencia provincial, dentro de los VEINTE DÍAS siguientes a su notificación, que no será admitido a trámite si no se acreditara por la parte interesada haber constituido el depósito requerido por la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida mediante LO 1/2009, de 3 de noviembre.

Háganse las anotaciones correspondientes en el libro de asuntos y llévese la presente al Libro Legajo de Sentencias y Autos de este Juzgado y testimonio de la misma a los autos principales.

Por esta mi sentencia, juzgando definitivamente en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada ha sido la anterior sentencia por la Magistrada – Juez que la dictó estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha. Doy fe.

Es copia auténtica de documento electrónico

ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera 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