



**RECIBIDO**

Por INMACULADA NAVARRETE AMADO fecha 7:56 , 09/04/2026

**Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Roquetas de Mar. Plaza nº 6**

Reina Sofia, 11, 04740, Roquetas De Mar, Tlfno.: 662491648 662491635, Fax: 950175866, Correo electrónico: Sec.Civil-Instr.PlazaN6.TI.Roquetas.JUS@juntadeandalucia.es

N.I.G: 0407942120240000516.

**Tipo y número de procedimiento: Procedimiento Ordinario 100/2024. Negociado: D0**

**Materia:** Condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física

**De:** [Redacted]

**Abogado/a:** ABEL BARRAGAN SORRÓCHE

**Procurador/a:** INMACULADA CONCEPCION NAVARRETE AMADO

**Contra:** EVO BANCO SA y BANKINTER, S.A

**Abogado/a:** JUAN CALDERON RIESTRA

**Procurador/a:** JORGE BARTOLOME DOBARRO

**SENTENCIA N.º 73/2026**

**Juez:** D. Rafael Verdera Busutil

En Roquetas De Mar, a veintiocho de marzo de dos mil veintiséis.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por turno de reparto correspondió a esta plaza del Tribunal de Instancia demanda de juicio ordinario nº100/2024, interpuesta por la Procuradora de la parte actora, en la representación indicada, basándose en los hechos que constan en la misma y que se dan por reproducidos y después de alegar los fundamentos que estimó de aplicación, terminó solicitando que previos los trámites legales, se dictase sentencia en el sentido establecido en el suplico de su demanda.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda se emplazó a la demandada para que en el término de diez días, se personase y la contestase, lo cual verificó en plazo



<b>Código:</b>	OSEQRSXPWCF9VJERD4EBAUQHATSSMF	<b>Fecha</b>	07/04/2026
<b>Firmado Por</b>	RAFAEL VERDERA BUSUTIL JESUS MANUEL GAZQUEZ SÁNCHEZ		
<b>URL de verificación</b>	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	<b>Página</b>	1/15



en fecha 9 de septiembre de 2024, en el sentido que obra en su escrito.

**TERCERO.-** La celebración de la audiencia previa tuvo lugar en fecha 3 de marzo de 2026, en la que comparecieron las partes debidamente asistidas y representadas, se ratificaron en sus escritos de demanda y contestación y solicitaron el recibimiento del pleito a prueba. Tras resolver oralmente las cuestiones procesales planteadas, y proponiéndose y admitiéndose únicamente la documental por reproducida, quedaron los autos vistos para dictar sentencia.

**CUARTO.-** En la sustanciación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.


### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** De las alegaciones de las partes y cuestiones controvertidas.

Alega la representación de los actores en su demanda, que las partes suscribieron en fecha 7 de octubre de 2014, contrato de préstamo hipotecario, en escritura pública otorgada ante el Notario D. Joaquín No Sánchez de León, con el número 1860 de su protocolo. Sostiene, con respecto a dicha escritura, que las cláusulas relativas a los gastos de formalización es nula de pleno derecho por abusiva, y solicita que se declare la nulidad de la misma. Asimismo, como consecuencia de esta declaración, relativa a la cláusula de gastos, se insta la condena de la demandada a reintegrar las cantidades indebidamente pagadas, como consecuencia de la formalización de la hipoteca, relativa a la cláusula de gastos, por importe de MIL QUINIENTOS VEINTIDOS EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (1.522,51€), en unión de los intereses legales. Todo ello con base a lo dispuesto en el art. 83 y 89.3 de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios, en relación con art. 5, 7



Código:	OSEQRSXPWCF9VJERD4EBAUQHATSSMF	Fecha	07/04/2026
Firmado Por	RAFAEL VERDERA BUSUTIL JESUS MANUEL GAZQUEZ SÁNCHEZ		
URL de verificación	<a href="https://wo050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://wo050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	2/15



y 8.2 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, y a la Jurisprudencia del Tribunal Supremo.

La parte demandada se allanó a la declaración de nulidad de las cláusulas, si bien se opuso a la restitución de las cantidades, alegando prescripción de la acción restitutoria de la de gastos, por los motivos que son de ver en su escrito de contestación.

### **SEGUNDO.- De la condición general de contratación.**


En lo que se refiere a la naturaleza jurídica de las cláusulas impugnadas, y el control al que puedan ser sometidas, debe tenerse presente conforme al artículo 1 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación (LCGC), 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"*.

Resulta que, como así se desprende de la sentencia de Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo n.º 241/2013, de 9 de mayo, es requisito, entre otros, para que una cláusula pueda ser calificada como condición general de la contratación, que su incorporación al contrato sea impuesta unilateralmente por una de las partes, de tal forma que el bien o servicio sobre el que versa el contrato nada más puede obtenerse mediante el acatamiento a la inclusión en el mismo de la cláusula.

Señala la indicada sentencia n.º 241/2013, al desarrollarse el litigio en materia de condiciones insertas en contratos con consumidores resulta particularmente útil lo dispuesto en el art. 3.2 de la Directiva 93/13, a cuyo tenor *"se 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*



Código:	OSEQRSXPWCF9VJERD4EBAUQHATSSMF	Fecha	07/04/2026
Firmado Por	RAFAEL VERDERA BUSUTIL JESUS MANUEL GAZQUEZ SÁNCHEZ		
URL de verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	3/15



contratos de adhesión".

Y también se dice en esta sentencia, que *"la carga de la prueba de que una cláusula prerredactada no está destinada a ser incluida en pluralidad de ofertas de contrato dirigidos por un empresario o profesional a los consumidores, recae sobre el empresario."*


En consecuencia de todo lo expuesto, es el empresario o profesional quien debía asumir la carga de probar que las cláusulas contractuales se ha negociado individualmente. En su escrito de contestación, la parte demandada no ofrece elemento probatorio alguno al respecto, no resultando controvertido dicho extremo conforme a las alegaciones que se vierten en el mencionado escrito.

Para que la cláusula quede excluida del control de abusividad es preciso, como se exigen en la sentencia 265/2015 del Tribunal Supremo, de 22 de abril, *"(...) 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."*

Así las cosas, puesto que no consta la negociación individual de la cláusula de autos, deben calificarse de condición general de la contratación, pues se cumplen todos y cada uno de los requisitos exigidos por la doctrina. Requisitos que, según la sentencia del Tribunal Supremo 241/2013, de 9 de mayo, son:



Código:	OSEQRSXPWCF9VJERD4EBAUQHATSSMF	Fecha	07/04/2026
Firmado Por	RAFAEL VERDERA BUSUTIL		
	JESUS MANUEL GAZQUEZ SÁNCHEZ		
URL de verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	4/15



a) La contractualidad, es decir que se trate de "cláusulas contractuales" y su inserción en el contrato no derive del acatamiento de una norma imperativa que imponga su inclusión.

b) La predisposición: la cláusula ha de estar prerredactada, siendo irrelevante que lo haya sido por el propio empresario o por terceros, siendo su característica no ser fruto del consenso alcanzado después de una fase de tratos previos.

c) La imposición: su incorporación al contrato debe ser impuesta por una de las partes -aunque la norma no lo exige de forma expresa, dada su vocación de generalidad, debe ser impuesta por un empresario-, de tal forma que el bien o servicio sobre el que versa el contrato nada más puede obtenerse mediante el acatamiento a la inclusión en el mismo de la cláusula.

Y, d) la generalidad: las cláusulas deben estar incorporadas a una pluralidad de contratos o estar destinadas a tal fin ya que, como afirma la doctrina, se trata de modelos de declaraciones negociales que tienen la finalidad de disciplinar uniformemente los contratos que van a realizarse.

Por consiguiente, reiterando lo manifestado anteriormente, deben considerarse las cláusulas impugnadas como condiciones generales de la contratación.

### **TERCERO.- De la nulidad de la cláusula de gastos y comisión por reclamación de posiciones deudoras: allanamiento**

En lo que se refiere al carácter abusivo de la cláusula de Gastos, el procedimiento civil es de carácter dispositivo para las partes, y así, establece el artículo 19.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC) que *"Los litigantes están facultados para disponer del objeto del juicio y podrán renunciar, desistir del juicio, allanarse, someterse a mediación o arbitraje y transigir sobre lo que sea objeto del mismo, excepto cuando la ley lo prohíba o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero"*, toda vez que el apartado 3º del mismo



Código:	OSEQRSXPWCF9VJERD4EBAUQHATSSMF	Fecha	07/04/2026
Firmado Por	RAFAEL VERDERA BUSUTIL JESUS MANUEL GAZQUEZ SÁNCHEZ		
URL de verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	5/15



precepto establece que dichos actos podrán realizarse en cualquier momento de la primera instancia, de los recursos, o de la ejecución de sentencia. Del mismo modo, que el artículo 21.1 LEC establece que “*Cuando el demandado se allane a todas las pretensiones del actor, el tribunal dictará sentencia condenatoria de acuerdo con lo solicitado por éste, pero si el allanamiento se hiciera en fraude de ley o supusiera renuncia contra el interés general o perjuicio de tercero, se dictará auto rechazándolo y seguirá el proceso adelante*”. En el presente caso, el demandado se allanó a la declaración de nulidad de la cláusula de gastos. De las actuaciones no se desprende la existencia de ninguna de las causas de exclusión de los efectos normales del mismo, - esto es, en fraude de ley, contra el interés general, o en perjuicio de tercero-, y por ello resulta procedente acoger de forma estimatoria la pretensión de la actora objeto de allanamiento.

**CUARTO.- Sobre los efectos de la declaración de nulidad: alegación de prescripción.**

La parte demandada opone la prescripción de la acción de restitución en el ámbito concreto de las cláusulas abusivas en base al plazo general de cinco años del Código Civil. Conviene traer a colación **la reciente sentencia El TJUE ha dado respuesta a las preguntas de la Audiencia Provincial de Barcelona, a través de la sentencia de 25 de enero de 2024, asuntos acumulados C-810/21, C-811/21, C-812/21 y C-813/21.**

En el apartado 43 de la sentencia, sobre la imprescriptibilidad de la acción de nulidad de una cláusula abusiva y la prescriptibilidad para hacer valer sus efectos restitutorios, el TJUE afirma:

*“En lo que atañe a la oposición de un plazo de prescripción a una acción ejercitada por un consumidor para que se le devuelvan cantidades indebidamente abonadas, fundada en el carácter abusivo de una cláusula contractual en el sentido de la Directiva 93/13, procede recordar que el Tribunal de Justicia ya ha declarado que los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de dicha Directiva no se oponen a una normativa nacional*



Código:	OSEQRSXPWCF9VJERD4EBAUQHATSSMF	Fecha	07/04/2026
Firmado Por	RAFAEL VERDERA BUSUTIL		
	JESUS MANUEL GAZQUEZ SÁNCHEZ		
URL de verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	6/15



que, a la vez que reconoce el carácter imprescriptible de la acción de nulidad de una cláusula abusiva incluida en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, somete a un plazo de prescripción la acción dirigida a hacer valer los efectos restitutorios de esta declaración, siempre que se respeten los principios de equivalencia y de efectividad (sentencia de 10 de junio de 2021, BNP Paribas Personal Finance, C-776/19 a C-782/19, EU:C:2021:470, apartado 39 y jurisprudencia citada).

Y en el apartado 48 de la sentencia, sobre el inicio del cómputo de un plazo de prescripción, resuelve:

*“De esta manera, en lo tocante al inicio del cómputo de un plazo de prescripción, tal plazo únicamente puede ser compatible con el principio de efectividad si el consumidor pudo conocer sus derechos antes de que dicho plazo empezase a correr o de que expirase (sentencia de 10 de junio de 2021, BNP Paribas Personal Finance, C-776/19 a C-782/19, EU:C:2021:470, apartado 46 y jurisprudencia citada)”.*

La sentencia no aplica su doctrina sobre el concepto de “un consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz”.


En los apartados 50 y 51 la sentencia afirma que un plazo, como el plazo de prescripción de la acción restitutoria de los gastos hipotecarios en los supuestos analizados (10 años, por aplicación del CCC), **no es conforme con el principio de efectividad, toda vez que las normas por las que se rige no tienen en cuenta que no basta con que establezcan que el consumidor debe conocer los hechos determinantes del carácter abusivo de una cláusula contractual, sino que debe tener en cuenta, por un lado, si conoce los derechos que le confiere la Directiva 93/13 y, por otro lado, si tiene tiempo suficiente para preparar e interponer efectivamente un recurso con el fin de invocar esos derechos.**

**Respecto a la iniciación del *dies a quo***, a partir de la existencia de un criterio jurisprudencial consolidado sobre la nulidad de la cláusula, el TJUE declara que es contrario a la Directiva 93/13 y en el apartado 61 de la sentencia afirma:

*“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*



Código:	OSEQRSXPWCF9VJERD4EBAUQHATSSMF	Fecha	07/04/2026
Firmado Por	RAFAEL VERDERA BUSUTIL JESUS MANUEL GAZQUEZ SÁNCHEZ		
URL de verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	7/15



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, **para la fijación del inicio del plazo de prescripción habrá que estar a cada caso concreto y a la acreditación del conocimiento que el consumidor tenía de los derechos que le confiere la Directiva 93/13**, declarando el TJUE en el apartado 52 de la sentencia que:

*“En lo tocante a si el conocimiento por el consumidor del carácter abusivo de una cláusula contractual y de los derechos que le confiere la Directiva 93/13 debe adquirirse antes de que empiece a correr el plazo de prescripción de la acción restitutoria o antes de que expire dicho plazo, procede señalar que el requisito, mencionado en el apartado 48 de la presente sentencia, según el cual un plazo de prescripción únicamente puede ser compatible con el principio de efectividad si el consumidor pudo conocer esos derechos antes de que dicho plazo empezase a correr o de que expirase, fue establecido por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia a efectos del examen, caso por caso, de la compatibilidad de un plazo de prescripción dado, aplicado con arreglo al Derecho nacional en cuestión, con el principio de efectividad”.*

Por último, la recientísima Sentencia del TJUE de 25 de abril de 2024 ha venido a depurar la interpretación de la anterior Sentencia, en el apartado 33 de la sentencia de 25 de abril de 2024, asunto C-484/21, el TJUE declara que:

*“En efecto, en ese momento, al tratarse de una resolución judicial que tiene fuerza de cosa juzgada y como destinatario al consumidor afectado, se pone a este en condiciones de saber que la cláusula en cuestión es abusiva y de apreciar por sí mismo la oportunidad de ejercer una acción de restitución de las cantidades pagadas en virtud de dicha cláusula en el plazo prescrito en el Derecho nacional”.*



Código:	OSEQRSXPWCF9VJERD4EBAUQHATSSMF	Fecha	07/04/2026
Firmado Por	RAFAEL VERDERA BUSUTIL		
	JESUS MANUEL GAZQUEZ SÁNCHEZ		
URL de verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	8/15



Y en el mismo sentido en la Sentencia TJUE de 16 de marzo de 2023, en el asunto C-561/21, declara en el apartado 37 que:

“Así pues, 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 o expire (véase, en este sentido, la sentencia de 10 de junio de 2021, BNP Paribas Personal Finance, C 776/19 a C 782/19, EU:C:2021:470, apartado 46 y jurisprudencia citada)”.

Igualmente, la **Sentencia del Tribunal Supremo nº857/2024, de 14 de junio** ha depurado y concretado en nuestro ordenamiento la doctrina del TJUE en los siguientes términos:

“2.- La jurisprudencia del TJUE sobre esta materia y muy especialmente la STJUE de 25 de abril de 2024 (C-561/21) que da respuesta a nuestra petición de decisión prejudicial, ha establecido, resumidamente, que: (i) La Directiva 93/13 no se opone a que la prescripción de la acción de reclamación de gastos hipotecarios comience el día en que adquirió firmeza la sentencia que declaró el carácter abusivo de la cláusula de gastos, por ser el momento en que el consumidor tiene un conocimiento cierto de la irregularidad de la cláusula; y sin que esto atente al principio de seguridad jurídica, pues es CASACIÓN/1799/202012 el propio profesional el que, prevaleciendo de su posición de superioridad, ha generado una situación que la Directiva 93/13 prohíbe y pretende evitar. (ii) Ello, sin perjuicio de que el profesional tenga la facultad de probar, en cada caso, que ese consumidor tenía o podía razonablemente tener conocimiento de la abusividad de la cláusula antes de dictarse una sentencia que declare su nulidad, aportando al efecto pruebas concretas sobre sus relaciones con ese consumidor, de conformidad con el régimen nacional de la prueba que resulte de aplicación. De hecho, en la formulación realizada por el TJUE, esta facultad del profesional se erige como el único límite a que las acciones restitutorias sean imprescriptibles. (iii) No cabe



Código:	OSEQRSXPWCF9VJERD4EBAUQHATSSMF	Fecha	07/04/2026
Firmado Por	RAFAEL VERDERA BUSUTIL JESUS MANUEL GAZQUEZ SÁNCHEZ		
URL de verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	9/15



computar el plazo desde la fecha en la que el Tribunal Supremo dictó una serie de sentencias en las que declaró abusivas ese tipo de cláusulas, o desde la fecha de determinadas sentencias del TJUE 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. Porque la declaración de abusividad de un tipo de cláusula no entraña la de todas las cláusulas de esa clase, sino que el examen de la abusividad debe realizarse, caso por caso, considerando todas las circunstancias que concurran en su celebración, por lo que no cabe presumir que una determinada cláusula contractual es abusiva, pues tal calificación puede depender de las circunstancias específicas de la celebración de cada contrato y, especialmente, de la información concreta que cada profesional haya proporcionado a cada consumidor. Además, como añaden las SSTJUE de 25 de abril de 2024 (párrafo 41, en dictada en el asunto C 484/21, y 48, en la dictada en el asunto C 561/21), a falta de obligación del profesional de informar al consumidor sobre esta cuestión, no cabe presumir que el consumidor pueda razonablemente tener conocimiento de que una cláusula contenida en su contrato tiene un alcance equivalente al de una cláusula tipo que el tribunal supremo nacional ha declarado abusiva. CASACIÓN/1799/202013 3.- No corresponde a esta sala hacer consideraciones de orden doctrinal sobre el contenido de esa jurisprudencia del TJUE, ni sobre sus implicaciones en el sistema general de Derecho privado de los diferentes Estados miembros de la Unión. Tampoco optar por soluciones no previstas en el ordenamiento jurídico español, por más que, de lege ferenda, pudieran resultar plausibles o convenientes. Igualmente, tampoco procede plantear una nueva petición de decisión prejudicial, como sugiere la parte demandada en su escrito de alegaciones tras el dictado de la sentencia por el TJUE. Consideramos que con la jurisprudencia del TJUE a que hemos hecho ya referencia la cuestión constituye ya un acto aclarado (STJ de 6 de octubre de 1982, Cilfit, C-283/81, y STJUE de 6 de octubre de 2021, Consorzio Italian Management e Catania Multiservizi, C-561/19). Por ello, únicamente procede dictar una sentencia que asuma lo resuelto por el TJUE (por todas, SSTJUE de 5 de octubre de 2010, Elchinov, C-173/09; de 19 de abril de 2016, DI, C-441/145; y de 1 de julio de 2016,



Código:	OSEQRSXPWCF9VJERD4EBAUQHATSSMF	Fecha	07/04/2026
Firmado Por	RAFAEL VERDERA BUSUTIL		
	JESUS MANUEL GAZQUEZ SÁNCHEZ		
URL de verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	10/15



Ognyanov, C-614/14); y cumplir la función que, como tribunal de casación, nos corresponde en orden a la armonización de la interpretación del Derecho nacional y en aras de la seguridad jurídica (SSTJUE de 7 de agosto de 2018, asuntos acumulados C-96/16 y C-94/17, y 14 de marzo de 2019, C-118/17). 4.- En consecuencia, salvo en aquellos casos en que la entidad prestamista pruebe que, en el marco de sus relaciones contractuales, ese concreto consumidor pudo conocer en una fecha anterior que esa estipulación (cláusula de gastos) era abusiva, el día inicial del plazo de prescripción de la acción de restitución de gastos hipotecarios indebidamente pagados por un consumidor será el de la firmeza de la sentencia que declara la nulidad de la cláusula que obligaba a tales pagos.”


En el presente caso, al reclamarse conjuntamente la nulidad de la cláusula y la restitución de las cantidades derivadas de dicha nulidad, conforme a la jurisprudencia expuesta, se deduce que el consumidor aún no ha podido tener conocimiento de la nulidad de la cláusula, por lo que el plazo de prescripción no ha empezado todavía a correr, en consecuencia, **procede desestimar la excepción.**

Con base en las directrices en la materia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, el Tribunal Supremo ha concluido en sentencia de 27 de enero de 2021 que “una vez declarada nula y dejada sin efecto por abusiva la cláusula que atribuía todos los gastos al prestatario consumidor, el tribunal debía entrar a analizar a quién, con arreglo a las reglas legales y reglamentarias, correspondía satisfacer cada uno de los gastos cuestionados”. Por lo que, de acuerdo con la combinación coherente de las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 2019, 24 de julio de 2020, 26 de octubre de 2020 y 27 de enero de 2021 y, de conformidad con la STJUE de 16 de julio de 2020, en relación con los artículos 6.1 y 7.1 de la Directiva 93/13, la distribución de la asunción de los gastos quedaría establecida de la manera que a continuación se expone.

Así, concretamente, en STS 61/2021 de 27 de enero: “En cuanto a los **gastos de notaría**, en la sentencia 48/2019, de 23 de enero, concluimos que, como «la normativa



Código:	OSEQRSXPWCF9VJERD4EBAUQHATSSMF	Fecha	07/04/2026
Firmado Por	RAFAEL VERDERA BUSUTIL JESUS MANUEL GAZQUEZ SÁNCHEZ		
URL de verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	11/15



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».

El mismo criterio resulta de aplicación a la escritura de modificación del préstamo hipotecario, puesto que ambas partes están interesadas en la modificación o novación”

Siguiendo con la misma sentencia, se refiere en su Fundamento Jurídico Segundo, a los **gastos del Registro de la Propiedad** previendo que “el arancel de los Registradores de la Propiedad regulado en el RD 1427/1989, de 17 de noviembre, los imputa directamente a aquél a cuyo favor se inscriba anote el derecho. Partiendo de lo anterior, en la sentencia 48/2019, de 23 de enero, concluimos: «desde este punto de vista, la garantía hipotecaria se inscribe a favor del banco prestamista, por lo que es a éste al que corresponde el pago de los gastos que ocasione la inscripción del contrato de préstamo hipotecario. De acuerdo con esta doctrina, la obligación de satisfacer estos gastos correspondía al banco prestamista, por lo que era procedente su condena a reponer a los prestatarios demandantes el importe de lo pagado en tal concepto (...)». Es por ello, que debe atribuirse la obligación de pago del 100% de dichos gastos a la entidad demandada.

En cuanto a los **gastos de gestoría**, la sentencia del Tribunal Supremo 555/2020, de 26 de octubre, declaró la asunción del 100% de los tales gastos a la entidad bancaria, en contra de lo argumentado por la parte demandada, cambiando el criterio mantenido con anterioridad. En atención a la misma: “en la sentencia 49/2019, de 23 de enero, entendimos que como «cuando se haya recurrido a los servicios de un gestor, las gestiones se realizan en interés o beneficio de ambas partes, el gasto generado por este concepto deberá ser sufragado por mitad». Este criterio no se



Código:	OSEQRSXPWCF9VJERD4EBAUQHATSSMF	Fecha	07/04/2026
Firmado Por	RAFAEL VERDERA BUSUTIL		
	JESUS MANUEL GAZQUEZ SÁNCHEZ		
URL de verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	12/15



#### QUINTO.- De las costas

En materia de costas, conforme al artículo 394. de la Ley de Enjuiciamiento Civil, “*En los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones*”, por lo que procede la imposición de costas a la entidad demandada.

#### FALLO


Que **ESTIMANDO** la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales D<sup>a</sup> INMACULADA CONCEPCIÓN NAVARRETE AMADO, en nombre y representación de [REDACTED] frente a **EVO BANCO, S.A.**, debo declarar y declaro **NULA** la cláusula relativa a la imposición de los gastos a cargo del prestatario, contenida en la escritura pública de préstamo hipotecario, de fecha 7 de octubre de 2014, acordando su supresión del contrato, **CONDENANDO** a la demandada a restituir a la actora la cantidad indebidamente pagada de **MIL QUINIENTOS VEINTIDOS EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (1.522,51€)**, más los intereses legales desde su pago y los intereses de mora procesal del art. 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, desde el dictado de la presente resolución.

Con imposición de costas a la parte demandada.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** mediante recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial de ALMERÍA (artículo 455 LEC). El recurso se presentará en este Juzgado en el plazo de **VEINTE DÍAS** hábiles contados desde el día siguiente de la notificación.



Código:	OSEQRSXPWCF9VJERD4EBAUQHATSSMF	Fecha	07/04/2026
Firmado Por	RAFAEL VERDERA BUSUTIL JESUS MANUEL GAZQUEZ SÁNCHEZ		
URL de verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	14/15



acomoda bien a la doctrina contenida en la sentencia del TJUE de 16 de julio de 2020, porque con anterioridad a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de Contratos de Crédito Inmobiliario, no existía ninguna previsión normativa sobre cómo debían abonarse esos gastos de gestoría. En esa situación, ante la falta de una norma nacional aplicable en defecto de pacto que impusiera al prestatario el pago de la totalidad o de una parte de esos gastos, no cabía negar al consumidor la devolución de las cantidades abonadas en virtud de la cláusula que se ha declarado abusiva".


También la mencionada sentencia 61/2021, referente a los **gastos de tasación**, establece que, de acuerdo con la STJUE de 16 de julio de 2020, no cabe privar al consumidor de la devolución de las cantidades abonadas en concepto de tasación del inmueble, en virtud de una cláusula que ha sido declarada nula por ser abusiva, por la que se imponía al consumidor el pago de la totalidad de los gastos de constitución: "De ahí que, de acuerdo con la STJUE de 16 de julio de 2020, ante la falta de una norma nacional aplicable en defecto de pacto que impusiera al prestatario el pago de la totalidad o de una parte de esos gastos, no cabía negar al consumidor la devolución de las cantidades abonadas en virtud de la cláusula que se ha declarado abusiva".

Por la parte actora se aportan facturas de los importes solicitados (documentos 2 a 5 de la demanda). En todas ellas se puede comprobar como los referidos gastos fueron imputados a los prestatarios, en contravención con la doctrina expuesta anteriormente.

Por consiguiente, procede la condena a la demandada al pago de la cantidad de **MIL QUINIENTOS VEINTIDOS EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (1.522,51€)**, con los intereses legales desde la fecha del pago que, su determinación definitiva se difiere, por disposición legal, a ejecución de sentencia.



Código:	OSEQRSXPWCF9VJERD4EBAUQHATSSMF	Fecha	07/04/2026
Firmado Por	RAFAEL VERDERA BUSUTIL		
	JESUS MANUEL GAZQUEZ SÁNCHEZ		
URL de verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	13/15



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

*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.*



Código:	OSEQRSXPWCF9VJERD4EBAUQHATSSMF	Fecha	07/04/2026
Firmado Por	RAFAEL VERDERA BUSUTIL JESUS MANUEL GAZQUEZ SÁNCHEZ		
URL de verificación	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	Página	15/15

