



JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 6
C/ Málaga nº2 (Torre 2 - Planta 3ª)
Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 11 63 20
Fax.: 928 42 97 20
Email.: instancia6lpgc@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario
Nº Procedimiento: 0001893/2021
NIG: 3501642120210023516
Materia: Condiciones generales de la
contratación
Resolución: Sentencia 000216/2022
IUP: LR2021139996

Intervención:
Demandante

Interviniente:

Abogado:
MARGARITA INOCENCIA
RAMOS TOPHAM

Procurador:

Demandado

UNION DE CRÉDITOS
INMOBILIARIOS

SENTENCIA

En Las Palmas de Gran Canaria, a 7 de marzo de 2022.

Vistos por mí, _____, Magistrado de refuerzo del Juzgado de 1ª Instancia nº 6 de Las Palmas de Gran Canaria y su partido judicial, los presentes autos de JUICIO ORDINARIO nº 1893/2021, seguidos ante este Juzgado entre partes; de una, como demandante, Dª _____, con procuradora Sra. _____; y de otra, como demandada, UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO, que actuó representado por la procuradora Sra. _____; sobre nulidad de condiciones generales de la contratación y reclamación de cantidad. En atención a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: La procuradora Sra. _____, en nombre y representación de Dª _____, formuló demanda de juicio ordinario que dirigía frente a UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO.

En la demanda, tras alegar los hechos y los fundamentos de Derecho que entendía aplicables al caso, la parte actora concluía por solicitar que se dicte sentencia por la que se declare la nulidad de la cláusula cuarta de la escritura de préstamo hipotecario que imponía el pago de una comisión de apertura y de la cláusula quinta relativa a los gastos a cargo del prestatario, y se condene a la demanda al pago de 1.381,66€ por los gastos y 307,50€ por la comisión de apertura; más los intereses legales.

Todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
- Magistrado-Juez	07/03/2022 - 19:15:40
En la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-355ab5fb211493d9e83bc9f98091646680804077	
El presente documento ha sido descargado el 07/03/2022 19:20:04	

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.





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.



Por decreto se acordó admitir a trámite la demanda y documentación presentada, emplazando a la parte demandada para que contestase a la demanda en el plazo de veinte días, con apercibimiento de que si no comparecía dentro del plazo indicado se le declararía en situación de rebeldía procesal.

SEGUNDO: La entidad demandada compareció para contestar a la demanda en tiempo y forma. La demandada se allanó parcialmente a la declaración de nulidad de la cláusula de gastos y a la restitución de 1.381,66€, y se opuso a las demás pretensiones de la demanda, relativas a la comisión de apertura.

Se dictó diligencia de ordenación en la que se tenía por contestada la demanda y se señalaba como fecha para la celebración de la audiencia previa del juicio ordinario el día 7 de marzo de 2022.

Al acto de audiencia previa, celebrada el día señalado, asistieron las partes debidamente representadas. No existió acuerdo o transacción, y no existiendo cuestiones procesales que pudieran obstar la prosecución del proceso y a su terminación mediante sentencia sobre el fondo del asunto, procedieron las partes, con mediación del tribunal, a fijar los términos de debate, concretando los hechos controvertidos. Se propusieron y admitieron los medios de prueba que se consideraron útiles y pertinentes, y que consistieron únicamente en dar por reproducida la prueba documental que constaba unida a las actuaciones.

De acuerdo con lo previsto en el art. 429.8 LEC quedaron las actuaciones vistas para su resolución por sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: De la nulidad de la comisión de apertura.

En la demanda se solicita la declaración de nulidad de la cláusula 4 A a), comisión de apertura, contenida en la escritura de préstamo hipotecario de fecha 23 de septiembre de 2015, cuya copia se acompaña con la demanda.

En virtud de esta cláusula la parte actora habría abonado en concepto de comisión de apertura la cantidad de 307,50€ cuya devolución también se reclama en la demanda.

Respecto a la comisión de apertura se ha pronunciado la Audiencia Provincial de Las Palmas en diversas ocasiones, y mantiene la sanción de nulidad de la cláusula promovida por la parte demandante, de la comisión de apertura.

En este sentido, SAP Las Palmas, Sección 4ª, de 16 de abril de 2021: “SEGUNDO. Comisión de apertura o estudio

"Una comisión de apertura no puede considerarse una prestación esencial de un préstamo hipotecario por el mero hecho de que tal comisión esté incluida en el coste total de este [...] 70 En estas circunstancias, incumbe al juez nacional comprobar, tomando en consideración el conjunto de circunstancias en torno a la celebración del contrato, si la entidad financiera ha

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
- Magistrado-Juez	07/03/2022 - 19:15:40
En la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-355ab5fb211493d9e83bc9f98091646680804077	
El presente documento ha sido descargado el 07/03/2022 19:20:04	



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 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.



comunicado al consumidor los elementos suficientes para que este adquiera conocimiento del contenido y del funcionamiento de la cláusula que le impone el pago de una comisión de apertura, así como de su función dentro del contrato de préstamo. De este modo, el consumidor tendrá conocimiento de los motivos que justifican la retribución correspondiente a esta comisión [...] y podrá, así, valorar el alcance de su compromiso y, en particular, el coste total de dicho contrato [...] una cláusula de un contrato de préstamo celebrado entre un consumidor y una entidad financiera que impone al consumidor el pago de una comisión de apertura puede causar en detrimento del consumidor, contrariamente a las exigencias de la buena fe, un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato, cuando la entidad financiera no demuestre que esta comisión responde a servicios efectivamente prestados y gastos en los que haya incurrido, extremo cuya comprobación incumbe al órgano jurisdiccional remitente.", Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Cuarta) de 16 de julio de 2020, "CY y Caixabank, S. A." .

En el presente caso, no se ha acreditado la información precontractual previa relativa a la comisión de apertura. Aunque es clara, no superaría el doble control de transparencia. Igualmente falta la prueba necesaria acerca de los servicios efectivamente prestados y gastos incurridos. Procede decretar su nulidad con devolución de las sumas abonadas, en este caso, 1.350,00 euros”.

O SAP Las Palmas, Sección 4ª, de 22 de febrero de 2021: “SÉPTIMO.- LA COMISIÓN DE APERTURA

La S. Tribunal Supremo Sala 1ª Pleno, S 23-01-2019, nº 44/2019

Hecha esta exposición de los razonamientos de la Audiencia Provincial y de la normativa sectorial aplicable, el motivo del recurso debe ser estimado por las razones que a continuación exponemos.

No es aceptable la tesis mantenida por la Audiencia Provincial, según la cual solamente el interés remuneratorio tendría la naturaleza de precio del préstamo. Tal como expone la recurrente, la comisión de apertura no es una partida ajena al precio del préstamo; por el contrario, el interés remuneratorio y la comisión de apertura constituyen las dos partidas principales del precio del préstamo, en cuanto que son las principales retribuciones que recibe la entidad financiera por conceder el préstamo al prestatario, y no corresponden a actuaciones o servicios eventuales.

10.-No estamos propiamente ante la repercusión de un gasto, sino ante el cobro de una partida del precio que el banco pone a sus servicios. La tesis contraria llevaría al absurdo de que, para que el banco pudiera cobrar por estas actuaciones, las mismas habrían de estar externalizadas en una tercera entidad y solo en ese caso el banco podría repercutir en el cliente el precio cobrado por esa tercera entidad, que muy posiblemente pertenecería a su mismo grupo societario.

11.-Como tales partes principales del precio del préstamo, el interés remuneratorio y la comisión de apertura son objeto de regulación por las normas tanto de Derecho de la Unión Europea como de Derecho interno, con la finalidad de asegurar su transparencia. Uno de los principales medios de asegurar esa transparencia es que ambas partidas deben incluirse en el cálculo de la tasa anual equivalente (TAE), que permite al consumidor conocer cuál será el

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
- Magistrado-Juez	07/03/2022 - 19:15:40
En la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-355ab5fb211493d9e83bc9f98091646680804077	
El presente documento ha sido descargado el 07/03/2022 19:20:04	



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.



coste efectivo del préstamo, por lo que podrá realizar una comparación con otras ofertas en tanto que la TAE constituye un instrumento de medida homogéneo, y podrá tomar conciencia del sacrificio patrimonial que la concesión del préstamo le supondrá.

Tanto el interés como la comisión de apertura deben incluirse en la información precontractual sobre el precio total del producto o servicio que exige el actual art. 60.2 TRLCU y, específicamente, en las fichas de información normalizada reguladas en esa normativa sobre transparencia bancaria.

12.-La normativa posterior a la concesión del préstamo objeto de este litigio, que ha supuesto un progreso en la protección del cliente bancario, ha previsto también la existencia y licitud de esa comisión de apertura .

La Ley 2/2009, de 31 de marzo (EDL 2009/22582), por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, contiene una regulación de la comisión de apertura en términos prácticamente idénticos a los de la Circular 8/1990.

Y la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo (EDL 2014/13709) y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial, prevé:

"En el apartado "Otros componentes de la TAE" se enumerarán todos los demás gastos integrados en la TAE, incluidos los que deben abonarse una sola vez, como las comisiones de administración, y los gastos recurrentes, como las comisiones de administración anuales".

13.-La argumentación de la sentencia recurrida, según la cual "no existe duda sobre la legalidad de dicha comisión" de apertura para, a continuación, sin que concurren circunstancias excepcionales, afirmar que la misma es abusiva, resulta contradictoria.

La propia naturaleza del préstamo y de las operaciones necesarias para la concesión del mismo (estudio de la solicitud y gestiones relacionadas con la misma, recopilación y análisis de la información sobre la solvencia del solicitante y de su capacidad para pagar el préstamo durante toda su duración, evaluación de las garantías presentadas, preparación del contrato y suscripción del mismo, entrega del dinero prestado mediante su ingreso en la cuenta del prestatario o en la forma que este designe, etc.) muestran que la etapa inicial del préstamo, esto es, su preparación y concesión, exige de la entidad financiera la realización de una serie de actividades que son de una naturaleza distinta al servicio que supone la disposición del dinero por el prestatario durante la duración del préstamo.

Ello justifica que la normativa relativa a esta actividad bancaria prevea la posibilidad de que, además del interés remuneratorio, la entidad financiera pueda cobrar como parte integrante del precio una comisión de apertura.

14.-La normativa que regula la comisión de apertura está destinada a asegurar su transparencia (agrupación en una sola comisión de todas las que pudieran corresponder a las gestiones relacionadas con la concesión del préstamo, devengo de una sola vez, información de su existencia e inclusión en el cálculo de la TAE), pero no pretende disciplinar la estructura del precio del servicio más allá de lo imprescindible para asegurar su transparencia y, desde

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
Magistrado-Juez	07/03/2022 - 19:15:40
En la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-355ab5fb211493d9e83bc9f98091646680804077	
El presente documento ha sido descargado el 07/03/2022 19:20:04	



luego, no exige que la entidad financiera pruebe la realización de las actuaciones asociadas al estudio y concesión del préstamo ni el coste que las mismas le han supuesto.

15.-El hecho de que esas actuaciones iniciales sean "inherentes" a la actividad de la entidad financiera destinada a la concesión del préstamo, no impide que esta pueda estructurar el precio de sus servicios distinguiendo el interés remuneratorio y la comisión de apertura, ni implica que el cobro de esta comisión incurra en la abusividad prevista en el art. 87.5 TRLCU..."

En el caso que se resuelve, la comisión de apertura se fija en la cantidad de 307,50€, cuya liquidación y pago se realiza al otorgar la escritura sirviendo la misma de carta de pago.

No se ha acreditado la información precontractual previa relativa a la comisión de apertura. Igualmente falta la prueba necesaria acerca de los servicios efectivamente prestados y gastos incurridos.

Por lo que se declara la nulidad de la mencionada cláusula 4.A a), comisión de apertura. Y como consecuencia de la nulidad declarada se condena a la parte demandada a restituir a la actora lo abonado por tal concepto, en total 307,50€.

Cantidad que será incrementada con el interés legal del dinero que prevén los artículos 1.101 y 1.108 del Código Civil respecto de los devengados desde la fecha de pago por el prestatario hasta sentencia y de ésta hasta el íntegro pago, resulta de aplicación el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

SEGUNDO: De la nulidad de la cláusula relativa a gastos.

En la demanda se solicita también que se declare la nulidad de la cláusula 5ª.- Gastos a cargo del deudor, de la escritura de préstamo hipotecario a que se viene haciendo mención.

Y reclama la devolución de los gastos abonados por la parte prestataria, que según la demanda ascienden a: 1.381,66€.

La parte demandada se ha allanado a la declaración de nulidad de esta cláusula contractual, y también a restituir los gastos abonados al suscribir el préstamo en la cantidad reclamada.

En aplicación del art. 21 LEC: "1. 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.

2. Cuando se trate de un allanamiento parcial el tribunal, a instancia del demandante, podrá dictar de inmediato auto acogiendo las pretensiones que hayan sido objeto de dicho allanamiento. Para ello será necesario que, por la naturaleza de dichas pretensiones, sea posible un pronunciamiento separado que no prejuzgue las restantes cuestiones no allanadas, respecto de las cuales continuará el proceso. Este auto será ejecutable conforme a lo establecido en los artículos 517 y siguientes de esta Ley"; debe acogerse el allanamiento parcial.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
- Magistrado-Juez	07/03/2022 - 19:15:40
En la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-355ab5fb211493d9e83bc9f98091646680804077	
El presente documento ha sido descargado el 07/03/2022 19:20:04	



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 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.



Se declara la nulidad de la cláusula quinta, que se tendrá por no puesta. Y se condena a la demandada a abonar a la parte actora al cantidad de 1.381,66€.

Cantidad que será incrementada con el interés legal del dinero que prevén los artículos 1.101 y 1.108 del Código Civil respecto de los devengados desde la fecha de pago por el prestatario hasta sentencia y de ésta hasta el íntegro pago, resulta de aplicación el artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

TERCERO: De las costas.

Estimada la demanda presentada, de acuerdo con lo señalado en el art. 394.1 LEC, y lo resuelto por el TJUE en su Sentencia de 16 de julio de 2020, en los asuntos acumulados C-224/19 y C-259/19, se imponen las costas procesales a la parte demandada.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación;

FALLO:

Que **ESTIMO** la demanda presentada por D^a _____, con procuradora Sra. _____, frente a UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO, que actuó representado por la procuradora Sra. _____.

Declaro nula la cláusulas 4 A a), comisión de apertura, contenida en la escritura de préstamo hipotecario de fecha 23 de septiembre de 2015.

Condeno a la demandada a abonar a la parte actora, por este concepto, devolución de comisión de apertura, la cantidad de trescientos siete euros con cincuenta céntimos (307,50€). Cantidad que será incrementada con el interés legal del dinero que se devengará desde la fecha de pago de la comisión, y hasta su completa devolución; sin perjuicio de la aplicación del art. 576 LEC.

Declaro nula la cláusula 5^a.- Gastos a cargo del deudor, de la misma escritura de préstamo hipotecario, que se tendrá por no puesta.

Condeno a la demandada a abonar a la parte actora, por este concepto, la cantidad de mil trescientos ochenta y un euros con sesenta y seis céntimos (1.381,66€). Cantidad que será incrementada con el interés legal del dinero que se devengará desde la fecha de pago y hasta su completa devolución; sin perjuicio de la aplicación del art. 576 LEC.

Se imponen las costas procesales a la parte demandada.

Únase la presente al Libro Registro de Sentencias y Autos Definitivos Civiles de este Juzgado, y expídase testimonio que se unirá a los autos a que se contrae.

Así por ésta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

MODO DE IMPUGNACIÓN: mediante recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial de Las Palmas.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
- Magistrado-Juez	07/03/2022 - 19:15:40
En la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-355ab5fb211493d9e83bc9f98091646680804077	
El presente documento ha sido descargado el 07/03/2022 19:20:04	



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.



El recurso de apelación se interpondrá ante el tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de aquélla. 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 impugnan.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
- Magistrado-Juez	07/03/2022 - 19:15:40
En la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-355ab5fb211493d9e83bcaf98091646680804077	
El presente documento ha sido descargado el 07/03/2022 19:20:04	