



# JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N.6 OVIEDO

SENTENCIA: 01549/2022

C/ COMANDANTE CABALLERO N° 3, QUINTA PLANTA 33071, OVIEDO  
Teléfono: 985968894/95, Fax: 985968897  
Correo electrónico: juzgadoinstancia6.oviedo@asturias.org  
Equipo/usuario: MNS  
Modelo: N04390  
N.I.G.: 33044 42 1 2022 0003835

## ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000709 /2022

Procedimiento origen: /  
Sobre COND.GNRLS.CTRTO.FINAC.GARNT.INMO.PRSTARIO.PER.FIS  
DEMANDANTE D/ña. [REDACTED]  
Procurador/a Sr/a. [REDACTED]  
Abogado/a Sr/a. JORGE ALVAREZ DE LINERA PRADO  
DEMANDADO D/ña. UNICAJA BANCO SA  
Procurador/a Sr/a. [REDACTED]  
Abogado/a Sr/a. [REDACTED]

### SENTENCIA N°1549

En Oviedo, a cuatro de octubre de dos mil veintidós

Vistos por D<sup>a</sup> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n° 6 de Oviedo los autos del Juicio ordinario n° 709/22 seguidos a instancia de D. [REDACTED] [REDACTED] representado por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y con la asistencia letrada de D. Jorge Álvarez de Linera Prado, frente a la entidad **UNICAJA BANCO, S.A.**, representada por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y con la asistencia letrada de D<sup>a</sup> [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en el ejercicio de la acción de nulidad y reclamación de cantidad, vengo a dictar la presente sentencia sobre la base de lo siguiente.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> [REDACTED] [REDACTED] en la representación indicada, se presentó demanda de Juicio ordinario, que turnada correspondió al presente Juzgado, en la que tras formular las alegaciones de hecho y de derecho que estimó oportunas, concluyó suplicando que se dictase sentencia por la que se acogiesen los pedimentos contenidos en el suplico de la demanda.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda se dio traslado de la misma a la parte demandada, emplazándola para que contestara, lo que verificó en tiempo y forma, allanándose parcialmente, convocándose por diligencia de ordenación a las partes a la audiencia previa.



Firmado por: [REDACTED]  
05/10/2022 12:48  
Minerva

Firmado por: [REDACTED]  
05/10/2022 16:16  
Minerva

**TERCERO.-** En el día y hora señalada, comparecieron ambas partes que se ratificaron en sus escritos y propusieron la prueba que estimaron oportuna y que se admitió, quedando los autos vistos para sentencia de conformidad con lo dispuesto en el art. 429.8 de la LEC.

### **FUNDAMENTOS JURIDICOS**

**PRIMERO.-** El artículo 21 de la LEC dispone que: "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".

En el presente caso, la demandada se allanó a la declaración de nulidad de la cláusula 5ª, en materia de gastos, incorporada a las escrituras de préstamo hipotecario de 8 de marzo de 2005 y 20 de febrero de 2007, así como a la restitución de los importes reclamados por notaría, Registro de la Propiedad, gestoría y tasación, con los intereses correspondientes, por lo que no cabe sino estimar la pretensión formulada en la demanda presentada de conformidad con el precepto indicado anteriormente.

**SEGUNDO.-** Impugna la parte actora, además, las siguientes comisiones:

- préstamo de 2005: "A) Comisión de apertura: La presente operación de préstamo devenga por una sola vez una comisión de apertura de 540,92 euros, pagadera por la parte prestataria en este acto" (doc. 2 de la demanda)

- préstamo de 2007: "A) Comisión de apertura: La presente operación de préstamo devenga por una sola vez una comisión de apertura de 250,00 euros, pagadera por la parte prestataria en este acto, mediante el cargo de su importe en la cuenta señalada en la estipulación Séptima" (doc. 3 de la demanda)

Sobre esta materia, la STJUE de 16 de julio de 2020, tras declarar que la comisión de apertura no constituye una prestación esencial del préstamo hipotecario, sostiene que el art. 3, apartado 1, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que 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.

Por su parte, la SAP de Asturias de 25 de mayo de 2017 que, con cita de SAP de Asturias de 30 de julio de 2015, ambas de la Sec. 5ª, señala que: " (...) respecto de su legitimidad ya nos pronunciamos en nuestro auto de 14-11-2014 (nº 112/14, Rollo de Apelación 331/14 ) en el que analizamos la O.M. 12-12-1989, la Circular del BE 8/1990 y la OM 9-5-1994 (vigentes a la fecha de la suscripción del préstamo de autos y hoy sustituidas por la OM 2899/2011 de 28 de octubre (RCL 2011, 1943 y 2238) y la circular 5/2012 de 27 de junio), y decíamos "Por el contrario, la comisión de apertura genera serias dudas sobre su legitimidad y esto porque el Banco de España y la normativa sectorial hacen referencia explícita a ella, dotándola de la apariencia de, cuando menos, buena práctica bancaria.

Efectivamente, encontramos referencia expresa a ella en la Circular 8/1990 de 7 de junio, que desarrolla la Orden Ministerial 12-12-89, en su Norma 3-bis B que establece que se devengará una sola vez y englobará cualesquiera gastos de estudio, concesión o tramitación del préstamo hipotecario u otros similares inherentes a la actividad de la entidad prestamista ocasionados por la concesión del préstamo, repite su mención la Norma 8.4 C y, lo hace también el Anexo de la orden 5-5-1994 sobre transparencia de las condiciones financieras en los préstamos hipotecarios.

A su vez, la Ley 3/2009, de 31 de marzo, después de reiterar los principios de liberalización y realidad del Servicio o gasto repercutidos en su art. 5.1., en el ordinal 2, al referirse a los préstamos o créditos hipotecarios vinculados a la adquisición de viviendas, se refiere a la comisión de apertura en términos sustancialmente idénticos a como lo hace la precitada circular.

Al decir de la doctrina científica la comisión de apertura responde a la disponibilidad inicial del nominal que conlleva la concesión del préstamo o crédito, siquiera la limitación cuantitativa establecida tanto en la Circular como en la Ley citada, al disponer que integrará cuantos gastos genere la concesión o tramitación del préstamo o crédito, sugiere que, desde el plano normativo, la tan dicha comisión tanto comprende el servicio de poner a disposición del prestatario o acreditado el nominal como los gastos asociados y previos a la decisión de otorgar al cliente bancario este servicio (pues al respecto conviene recordar como la normativa sectorial distingue las comisiones de los gastos que, en alguna ocasiones, en los contratos impropiamente se nombran como comisiones).

Esta referencia explícita de la normativa a "la comisión de apertura" no puede sin embargo soslayar la exigencia legal de que responda a un servicio efectivamente prestado al cliente bancario, ni menos la protección que al consumidor dispensa la L.G.D.C.U. respecto de la que el art. 1 de la ley 2/2009 declara su preferencia si otorga mayor protección.

Entendida la comisión como retribución del servicio que supone poner a disposición del cliente bancario el nominal del préstamo, desde el arquetipo normativo de esta clase de contratos, tal y como se regula tanto en el CC (LEG 1889, 27) como en el Código de Comercio (LEG 1885, 21), no se acierta a percibir qué tipo de servicio se le otorga al cliente bancario, pues el contrato de préstamo se perfecciona con la entrega del dinero.

Y si como gasto (de estudio y cuantos otros inherentes a la actividad de la empresa ocasionados por la concesión del préstamo), del mismo modo se hace difícil comprender por qué lo que motiva al prestamista a contratar debe ser retribuido al margen y además de las condiciones financieras del préstamo (interés ordinario y moratorio), además de que la normativa sectorial al referirse a los "gastos inherentes a la actividad de la empresa" para la concesión del préstamo hace aún más evanescente la identificación del gasto.

Ciertamente la actual L.G.D.C.U. en su art. 87.5 reconoce la legitimidad de la facturación por el empresario al consumidor de aquellos costes no repercutidos en el precio (indisolublemente unidos al inicio del servicio) pero, además de que su interpretación debe de ser restrictiva con restringida proyección a determinados sectores empresariales, el coste deberá repercutirse adecuada o proporcionalmente al gasto o servicio efectivamente habidos o prestados, proporcionalidad que si no se da incidiría negativamente en el equilibrio prestacional a que se refiere el art. 80 de



L.G.D.C.U . y que en el caso ni tan siquiera se ha intentado justificar.

Pero es que además, y por encima de todo eso, asimismo se ha de ponderar que, como declara la sentencia del T.S. de 9-05-2013 al tratar del examen de las condiciones generales relativas a sectores regulados, (FJ.9), la existencia de una regulación normativa bancaria no es óbice para la aplicación de la L.C.G.C. (ni por ende de la L.G.C.U.), en cuanto que dicha normativa no impone la introducción dentro de los contratos de préstamo de la comisión de apertura sino que tan sólo regula su transparencia y límites.

De forma y concluyendo que como sea que la dicha comisión no se percibe como correspondiente a servicio o gasto real y efectivo alguno y además tampoco (considerado como gasto difuso inherente a la actividad de la concesión del préstamos) se conoce ni acreditó su proporcionalidad, debe de mantenerse su declaración de nulidad".

En consecuencia, descartado que forme parte del precio, en los términos indicados en la STJUE de 16 de julio de 2020, la entidad bancaria no ha justificado que las comisiones repercutidas se correspondan con los gastos que tuvo que soportar por la prestación de un servicio efectivo. Ninguna prueba practicó al respecto.

Por lo expuesto, procede declarar la nulidad de las comisiones condenando a la demandada a su devolución, con los intereses legales devengados desde su pago, de conformidad con el art. 1303, 1.101 y 1.108 del Código Civil.

**TERCERO.-** Estimada la demanda, las costas correrán a cargo de la demandada, de conformidad con el art. 394 de la LEC

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

### FALLO

Que ESTIMANDO la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> [REDACTED] en nombre y representación de D. [REDACTED] frente a la entidad **UNICAJA BANCO, S.A.:**

1.- Se declara la nulidad de la cláusula 4<sup>a</sup>, de comisión de apertura, y 5<sup>a</sup>, en materia de gastos, incorporadas a las escrituras de préstamo hipotecario de 8 de marzo de 2005 y de 20 de febrero de 2007.





2.- Se condena a la demandada a abonar al actor 790,92 euros en concepto de comisiones de apertura y 1.119,29 euros por gastos de notaría, Registro de la Propiedad, gestoría y tasación, con los intereses legales devengados desde cada uno de los pagos.

Con imposición de costas a la demandada.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** recurso de apelación, que se interpondrá ante el Tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente de la notificación de aquélla.

Dicho recurso carecerá de efectos suspensivos, sin que en ningún caso proceda actuar en sentido contrario a lo resuelto (artículo 456.2 L.E.C.).

Conforme a la D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito de 50 euros, salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

El depósito deberá constituirlo ingresando la citada cantidad en el BANCO SANTANDER en la cuenta de este expediente 3277.0000.04.0709.22 indicando, en el campo "concepto" la indicación "Recurso" seguida del código "02 Civil-Apelación". Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria deberá incluir, tras la cuenta referida, separados por un espacio la indicación "recurso" seguida del código "02 Civil-Apelación"

En el caso de que deba realizar otros pagos en la misma cuenta, deberá verificar un ingreso por cada concepto, incluso si obedecen a otros recursos de la misma o distinta clase indicando, en este caso, en el campo observaciones la fecha de la resolución recurrida con el formato DD/MM/AAAA.

Así por esta mi sentencia, juzgando definitivamente en esta instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN.-** La anterior sentencia ha sido leída y publicada por el Juez que la suscribe en audiencia pública y en el día de su fecha. Doy fe. En Oviedo-Asturias.

