



**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N.  
LEÓN**

SENTENCIA: 00600/2025

**UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO**

AVDA. INGENIERO SAEZ DE MIERA (FAX SCOP 987/296735 FAX SCEJ 987/296737)  
Teléfono: 987/895100CENTRALITA, Fax: UPAD 987876526  
Correo electrónico: instancia9.leon@justicia.es

Equipo/usuario: RHH

Modelo: N04390 SENTENCIA DE TEXTO LIBRE ART 447 LEC

N.I.G.: 24089 42 1 2024 0013985

**OR5 ORDINARIO CONTRATACION-249.1.5 0000693 /2024**

Procedimiento origen: /

Sobre COND.GNRLS.CERTIFICACIONES GABINETE INMOBILIARIO.PER.FIS

DEMANDANTE D/ña. ANA MARIA PASCUA APARICIO

Procurador/a Sr/a. ANA MARIA PASCUA APARICIO

Abogado/a Sr/a. SANTIAGO PASCUA APARICIO

DEMANDADO D/ña.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

**SENTENCIA N° 600/25**

León a diez de Noviembre de 2025

Vistos por mí, D. [ ] Magistrado-Juez  
del Juzgado de Primera Instancia N° [ ] de León, los presentes  
autos de Juicio ordinario n° 693/24 seguidos a instancia de  
[ ] representado por la Procuradora Sra.  
Pascua Aparicio y defendida por el Letrado Sr. Pascua Aparicio  
contra la entidad [ ] en nombre de S.M. el Rey, se  
procede al dictado de la presente sentencia,

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que por la Procuradora Sra. Pascua Aparicio en  
nombre y representación de [ ] se presentó  
demanda de juicio ordinario contra la entidad [ ]  
en la cual, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho  
que estimó convenientes y de pertinente aplicación, los  
cuales, damos por reproducidos por economía procesal, sin  
necesidad de sintetizarlos en el presente, terminaba  
suplicando que se dictase sentencia por la que estimando  
íntegramente la demanda **se declare la Nulidad** de la Cláusula  
Financiera Quinta relativa a los GASTOS, y la **Restitución**, de  
las cantidades indebidamente pagadas por mi mandante, con el  
siguiente desglose: [ ]-50% Factura de Notario: 348,75€/2=  
174,37€, Factura de Registro: 129,06€ + Gestoría (incluye  
compraventa): 120,00/2= 60,00€+ Factura de Tasación: 160,35€.  
TOTAL= **523,78€**, más los intereses desde el efectivo pago de  
cada una de las facturas hasta su restitución por la  
demandada, con expresa imposición de imposición de costas a la  
parte demandada.

ANA Mª PASCUA APARICIO  
PROCURADORA

FECHA NOTIFICACIÓN  
12.11.2025

**SEGUNDO.-** Que admitida a trámite la demanda se dio traslado de la misma a la demandada emplazándole para que la contestara en el plazo de 20 días si a su derecho convenía.

Que emplazada la demandada no compareció ni contestó a la demanda en el plazo concedido dictándose diligencia de ordenación de fecha 10 de Febrero de 2025 por la que se declaró su rebeldía procesal y se señaló la audiencia previa para el día 10 de Noviembre de 2025 a las 11 horas.

Que, llegado el día y hora señalada para la audiencia previa, comparecieron por la parte actora el Letrado y Procuradora que constan a la videograbación efectuada sin que lo efectuara la demandada ya declarada en rebeldía procesal y, abierto el acto, la parte actora se afirmó y ratificó en su demanda y solicitó el recibimiento del pleito a prueba y, recibido el pleito a prueba, propuso la actora la documental obrante en autos la cual fue admitida por S.S<sup>a</sup>, por lo que conforme a lo dispuesto en el artículo 429.8 de la L.E.C. y lo solicitado por la parte demandante se acordó que quedaran los autos sobre la mesa para dictar sentencia sin previa celebración de juicio quedando todo ello grabado en soporte audio-visual.

**TERCERO.-** Que en la tramitación del presente procedimiento se han observado las prescripciones legales.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** Que se ejercita por la parte actora acción de declaración de nulidad por abusiva de la cláusula financiera quinta "Gastos" de la escritura pública de préstamo hipotecario otorgada en fecha 5 de Julio de 2005 ante el Notario Sr. con número de protocolo con condena a la demandada a reintegrarle las cantidades que figuran al suplico del escrito rector, frente a ello, la demandada ni compareció ni contestó a la demanda siendo declarada en rebeldía procesal.

**SEGUNDO.-** Que, en primer lugar, diremos, que no ha sido controvertido por la demandada que la cláusula cuya nulidad nos ocupa es una condición general de la contratación, con lo cual, partiendo de ello, en relación a la nulidad interesada de dicha cláusula por abusiva la jurisprudencia ya ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas ocasiones sobre la materia, debiendo destacarse dos resoluciones distintas respecto del carácter abusivo de las cláusulas relativas a los gastos del contrato de préstamo hipotecario: (i) la STS 705/2015, de 23 diciembre en el ámbito de una acción

colectiva; y (ii) la Sentencia 147/2018, de 15 de marzo en el de una acción individual.

En la STS 705/2015, de 23 diciembre se justificaba el carácter abusivo de la cláusula de gastos por cuanto aparecía expresamente recogida en el listado de cláusulas que la Ley considera abusivas, concretamente en el art. 89.3º TRLCU. También alude a que la estipulación ocasiona al consumidor un desequilibrio relevante, que no hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada, lo que implica una remisión a la norma general sobre cláusulas abusivas del art. 82.1 TRLCU y al artículo 3.1 de la Directiva 13/93, que dice lo siguiente: "Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato".

Las posteriores Sentencias del Tribunal Supremo 147/2018 y 148/2018, de 15 de marzo, insisten en esa misma idea y la desarrollan en relación con los efectos, esto es, en qué concretos conceptos alcanza la declaración de nulidad.

De todas las citadas, se puede deducir que el fundamento de la abusividad de la cláusula de gastos es doble:

1) De una parte, porque se encuentra expresamente recogida en el catálogo de cláusulas que la Ley tipifica como abusivas, en concreto en las del art. 89.3º TRLCU.

2) De otra, en la cláusula general de abusividad del art. 82 TRLCU al considerar que se trata de una cláusula que, en contra de las exigencias de la buena fe causa, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.

Sobre la base de lo anterior, se entiende que la cláusula de gastos será abusiva si no contenía una distribución adecuada entre las partes de los gastos derivados por la suscripción del préstamo con garantía hipotecaria.

En este sentido, las Sentencias de Pleno del Tribunal Supremo de fecha 23 de enero de 2019, con números 46/2019, 47/2019 y 48/2019 reseñan, en relación a la abusividad de la cláusula relativa a los gastos, que "En las sentencias de pleno 705/2015 de 23 de diciembre y 147/2018 y 148/2018, ambas de 15 de marzo, declaramos la abusividad de las cláusulas que,

en contratos de préstamo con consumidores, sin negociación y de manera predispuesta, atribuyen indiscriminadamente al consumidor el pago de todos los gastos que genera la operación. A los efectos de determinar si dicha imposición produce un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes, resulta de interés la STJUE de 16 de enero de 2014, C-226/12 (Constructora Principado), cuando dice: «21 A este respecto el Tribunal de Justicia ha juzgado que, para determinar si una cláusula causa en detrimento del consumidor un «desequilibrio importante» entre los derechos y las obligaciones de las partes que se derivan del contrato, deben tenerse en cuenta, en particular, las normas aplicables en Derecho nacional cuando no exista un acuerdo de las partes en ese sentido. Mediante un análisis comparativo de ese tipo, el juez nacional podrá valorar si -y, en su caso, en qué medida- el contrato deja al consumidor en una situación jurídica menos favorable que la prevista por el Derecho nacional vigente (véase la sentencia Aziz, antes citada, apartado 68). »22 Se pone de manifiesto así que, para determinar si existe ese desequilibrio importante, no basta con realizar una apreciación económica de naturaleza cuantitativa que descansa en una comparación entre el importe total de la operación objeto del contrato, por un lado, y los costes que esa cláusula pone a cargo del consumidor, por otro. »23 Por el contrario, un desequilibrio importante puede resultar del solo hecho de una lesión suficientemente grave de la situación jurídica en la que el consumidor se encuentra, como parte en el contrato considerado, en virtud de las disposiciones nacionales aplicables, ya sea en forma de una restricción del contenido de los derechos que, según esas disposiciones, le confiere dicho contrato, o bien de un obstáculo al ejercicio de éstos, o también de que se le imponga una obligación adicional no prevista por las normas nacionales. »24 En este aspecto el Tribunal de Justicia ha recordado que, conforme al artículo 4, apartado 1, de la Directiva, el carácter abusivo de una cláusula contractual debe apreciarse teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o de los servicios que sean objeto del contrato de que se trate y considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, así como todas las demás cláusulas de dicho contrato (véase la sentencia de 21 de febrero de 2013, Banif Plus Bank, C-472/11, apartado 40). De ello resulta que, en este contexto, deben apreciarse también las consecuencias que dicha cláusula puede tener en el marco del Derecho aplicable a tal contrato, lo que exige un examen del sistema jurídico nacional (véase la sentencia Aziz, antes citada, apartado 71). »25 El Tribunal de Justicia también ha puesto de relieve, en relación con el artículo 5 de la Directiva, que reviste una importancia fundamental para el

consumidor disponer, antes de la celebración de un contrato, de información sobre las condiciones contractuales y las consecuencias de dicha celebración. El consumidor decide si desea quedar vinculado por las condiciones redactadas de antemano por el profesional basándose principalmente en esa información (sentencia de 21 de marzo de 2013, RWE Vertrieb, C-92/11, apartado 44)».

3.- Bajo tales parámetros resulta claro que, si no existiera la cláusula controvertida, el consumidor no tendría que pagar todos los gastos e impuestos de la operación, puesto que en virtud de las disposiciones de Derecho español aplicables (Arancel de los notarios, Arancel de los Registradores, Código Civil, etc.) no le corresponde al prestatario en todo caso el abono de la totalidad de tales gastos y tributos, por lo que la introducción de dicha estipulación implica un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes en el contrato, que determina su abusividad. Máxime teniendo en cuenta la naturaleza del servicio objeto del contrato, que es la financiación de la adquisición de un bien de primera necesidad como es la vivienda habitual.”.

Que en el presente caso debemos reseñar que la escritura de préstamo hipotecario es de Julio de 2005 y, por tanto, la regulación que regía era la Ley 26/1984 de Julio para la defensa de los consumidores y usuarios y, en concreto, el artículo 10 bis de la misma con remisión a la disposición adicional primera de tal ley, debiéndose decir, que ya la sentencia de nuestro Tribunal Supremo 46/19 anteriormente citada establecía “No obstante, como hemos dicho en ocasiones similares (verbigracia, sentencias 147/2018 y 148/2018, ambas de 15 de marzo), al tratarse de un texto refundido, el art. 89.3 c) no fue realmente una norma de nuevo cuño, sino que fue reflejo de la refundición o reajuste de una norma previa. Por ello, a estos efectos, en función de la fecha del contrato (2 de mayo de 2001), deberemos tener en cuenta lo previsto en el art. 10 bis LDCU, en la redacción conferida por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 7/1988, de Condiciones Generales de la Contratación (LDCG), que se remitía a la Disposición Adicional Primera de la propia LDCU, en la que se contenía un listado de cláusulas abusivas, entre las cuales, la 22 [“La imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponda al profesional. En particular, en la primera venta de viviendas, la estipulación de que el comprador ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción

o su división y cancelación)"]], es equivalente al actual art. 89.3 c) TRLCU.", a cuya argumentación nos remitimos.

En presente caso la cláusula que nos ocupa y que consta en la escritura de préstamo hipotecario objeto del procedimiento atribuye a la parte prestataria de forma genérica, imprecisa e indiscriminada la totalidad de los gastos que pudieran derivarse de la escritura antedicha, lo que nos lleva a concluir que la misma genera un grave desequilibrio en perjuicio del consumidor y en favor de la entidad bancaria (predisponente), sin que resulte relevante, a estos efectos, que el consumidor conociese la existencia de la misma, ya que ésta fue impuesta por la entidad bancaria sin posibilidad alguna de negociación, de lo que se deriva que la cláusula debe ser declarada nula de pleno derecho por abusiva de conformidad con los preceptos anteriormente reseñados de la legislación tuitiva de consumidores y usuarios y lo establecido en la doctrina jurisprudencial precitada.

**TERCERO.-** Que declarada la nulidad por abusiva de tal estipulación pasaremos al examen de quien debe abonar los gastos objeto de reclamación, a este respecto, seguiremos, como no puede ser de otra forma, los criterios que se establecen a la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, básicamente, en sus sentencias 44, 46, 47, 48, 49/2019 de 23 de Enero y 35/2021 de 27 de enero, la cual, cita expresamente la importante sentencia del TJUE de 16 de julio de 2020, las cuales resumidamente exponen:

- a) Respecto a los gastos notariales deben ser repartidos por partes iguales entre el prestamista y el consumidor, ya que no existe una disposición sectorial que los imponga a una de las partes y el interés en que se formalice debidamente la operación es compartido.
- b) Los de Registro de la Propiedad son a cargo de la entidad financiera a favor de quien se constituye la garantía real.
- c) Los gastos de gestoría son a cargo de la entidad financiera en su integridad.
- d) Los gastos de tasación, cuando no sea aplicable la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, incumben al banco en su integridad.
- e) En cuanto al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados es de cargo del prestatario porque así resulta de la

interpretación del art. 8 de la LITPAJD, a efectos de determinación del sujeto pasivo, y de la jurisprudencia de la Sala 3ª (Contencioso-administrativo) del Tribunal Supremo (STS 3ª de 6 mayo 2015 y 22 noviembre 2017, entre otras, y la definitiva de Pleno 1670/2018, de 27 noviembre).

f) Todo ello con excepción de las consecuencias reparatorias en relación a gastos de cancelación, siendo estos a cargo del prestatario de conformidad con la jurisprudencia mencionada, a excepción de los gastos de copias notariales que corresponderán a quien las solicite.

g) Igualmente, cabe tener en cuenta que la jurisprudencia ha declarado que los gastos de novación/modificación siguen la misma pauta que los de otorgamiento de la primera escritura.

Que, por lo tanto, en base a lo reseñado, nos llevará a la condena de la demandada a abonar a la parte actora el 50% de los gastos de Notaría (174,37€), el 100% de los gastos de Registro de la Propiedad (129,06€), 100% de los gastos de gestoría (60€) y el 100% de los gastos de tasación (160,35€), dígame, la cantidad total de 523,78€, devengándose de las cuantías antedichas que integran ésta, el interés legal desde su abono el cual se incrementará en dos puntos desde la fecha de esta resolución hasta su completo pago.

**CUARTO.-** Que siendo íntegramente estimada la demanda, conforme al artículo 394.1 de la L.E.C. y el principio del vencimiento objetivo, las costas serán impuestas a la entidad demandada.

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

#### **FALLO**

Que debo estimar y estimo la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Pascua Aparicio en nombre y representación de Ángel Martínez Martínez contra la entidad y, en su consecuencia, debo declarar y declaro la nulidad de la cláusula financiera quinta "Gastos" de la escritura pública de préstamo hipotecario otorgada en fecha 5 de Julio de 2005 ante el Notario Sr. Sánchez Llorente con número de protocolo 1778 con condena a la demandada a abonar a la parte actora la cantidad de 523,78€, devengándose de las cuantías que componen dicha cantidad el interés legal desde la fecha de su abono, el cual se incrementará en dos puntos desde la fecha de esta resolución hasta su completo pago y, todo ello, con expresa imposición de costas a la entidad demandada.



Notifíquese la presente resolución a las partes, cuyo original se llevará al libro de resoluciones definitivas, dejando testimonio en los autos, haciéndoles saber que contra la misma cabe interponer recurso de apelación ante este Juzgado para ante la Ilma. Audiencia Provincial de León dentro de los 20 días siguientes a su notificación, conforme a los artículos 455.1 y 458.1 de la L.E. Civil.

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 en la cuenta de este expediente ES55  
licando, 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, definitivamente juzgando en primera instancia, lo pronuncia, manda y firma, D.  
Magistrado-Juez del Juzgado de Primera  
Instancia nº 9 de León y su partido judicial.