

**JDO. 1A.INST.E INSTRUCCION N. 4
CUENCA**

SENTENCIA: [REDACTED]

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

GERARDO DIEGO N° 8
Teléfono: 969247040, Fax: 969.24.71.41
Correo electrónico:
Equipo/usuario: JGN
[REDACTED]

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO [REDACTED]

Procedimiento origen: /
Sobre COND.GNRLS.CTRTO.FINAC.GARNT INMO.BESTARIO PER.EIS
DEMANDANTE, DEMANDANTE D/ña. [REDACTED]
Procurador/a Sr/a. MARIA ANGELES POVES GALLARDO, MARIA ANGELES POVES GALLARDO
Abogado/a Sr/a. BARTOLOME GIMENEZ IBARRA, BARTOLOME GIMENEZ IBARRA
DEMANDADO D/ña. BANCO DE CASTILLA-LA MANCHA, S.A
Procurador/a Sr/a. [REDACTED]
Abogado/a Sr/a. [REDACTED]

P.Ordinario [REDACTED]

SENTENCIA [REDACTED]

En Cuenca, a 24 de agosto de 2020.

Vistos por mí, [REDACTED] Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Cuenca, los presentes autos de Juicio Ordinario seguidos con el número [REDACTED] sobre nulidad de condiciones de contratación y reclamación de cantidad, en los que ha sido parte demandante [REDACTED] representados por la Procuradora Doña M^a Ángeles Poves Gallardo y asistidos del Letrado Don Bartolomé Giménez Ibarra, y parte demandada la entidad Banco de castilla La Mancha, S.A., representada por la Procuradora [REDACTED] y asistida por la Letrada [REDACTED] sobre nulidad de cláusula contractual y reclamación de cantidad.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La Procuradora Doña M^a Ángeles Poves Gallardo, en la representación acreditada en autos, presentó demanda interesando la nulidad de la cláusula contractual Undécima de la escritura pública de ampliación de préstamo hipotecario otorgada por los hoy litigantes ante la Notario de Belmonte Doña M^a Pilar López Martínez el día 16 de febrero de 2006, bajo el número 356 de su protocolo, por la que se impone al prestario la obligación de pagar todos los gastos derivados

de la ampliación del préstamo hipotecario; en concreto, la demandante solicita la nulidad de dicha cláusula en lo atinente a los gastos notariales, registrales, de gestión y de tasación.

Y, acumulada a la acción de nulidad ejercita acción de reclamación de cantidad, interesando que el banco sea condenado a devolver a los demandantes el importe del 50% de los gastos de Notaría y Gestoría y el 100% de los gastos de Registro de la Propiedad y Tasación.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se emplazó a la parte demandada para que en el término legal compareciera en las actuaciones y la contestara, lo que verificó en tiempo y forma, presentando escrito de contestación en el que mostró su conformidad con la nulidad de la citada cláusula contractual, pero alegando carencia de objeto del procedimiento, argumentando a tal efecto que extrajudicialmente antes de la interposición de la demanda la entidad bancaria reconoció la nulidad de dicha estipulación contractual, eliminándola del contrato, por lo que a su entender debe ser desestimada la petición de nulidad de esta cláusula contractual; además, impugna la cuantía como indeterminada y se opone a la reclamación de cantidad respecto de los gastos de tasación.

TERCERO.- En el acto de la Audiencia Previa, las partes se ratificaron en sus respectivos escritos de demanda y contestación, y no habiendo propuesto otra prueba que la documental, se declararon los autos conclusos para sentencia sin necesidad de celebrar vista.

Todo lo cual quedó grabado en el correspondiente soporte audiovisual.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Debemos comenzar pronunciándonos respecto de la alegación previa de la demandada, de **carencia de objeto del procedimiento**.

Sostiene la demandada que con carácter previo a la interposición de la demanda, con fecha 19 de marzo de 2019 remitió una carta a la hoy demandante en la que reconocía la nulidad de la llamada cláusula gastos y que, por lo tanto, la eliminaba del contrato y que, como consecuencia no ha lugar en el presente procedimiento a juzgar a cerca de la nulidad de dicha cláusula, por cuanto ya fue reconocida extrajudicialmente por la entidad demandada, excluyéndola del contrato.

En este sentido, se ha de tener en cuenta que la cuestión planteada por la entidad demandada guarda relación con la legitimación activa o la existencia de acción por parte del demandante, al haber desaparecido, a su entender, el objeto litigioso por haber reconocido la demandada extrajudicialmente la nulidad de la cláusula gastos.

De conformidad con el artículo 10 de la LEC, "serán considerados partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso. Se exceptúan los casos en que por ley se atribuya legitimación a persona distinta del titular".

En el presente caso, se desprende de la documentación obrante en autos que, en efecto, la entidad demandada reconoce la nulidad de la referida cláusula contractual.

En este sentido, hay que tener en cuenta que si bien la entidad demandada alega la inexistencia de objeto litigioso, con fundamento en lo que hemos señalado, el artículo 1.307 del Código Civil (en adelante, CC) no priva de la acción de nulidad al contratante afectado por un vicio determinante de tal nulidad, sino que ante la imposibilidad de restitución por pérdida de la cosa, modula la forma en que debe llevarse a cabo la restitución de las prestaciones.

Igualmente, conforme al artículo 1.314 de CC, se extinguirá la acción de nulidad de los contratos cuando la cosa que constituya su objeto se hubiese perdido por dolo o culpa del que pudiera ejercitarla.

De este modo, cabe concluir que el reconocimiento por parte de la demandada de la nulidad de la cláusula gastos no priva de legitimación activa a la parte demandante, ni impide el ejercicio de la acción de nulidad por error en la prestación del consentimiento; así también lo ha considerado el Tribunal Supremo a propósito del canje de acciones en su **Sentencia de 15 de marzo de 2018**, doctrina aplicable al caso de autos.

Por todo ello, ha de entenderse que existe objeto litigioso en el presente procedimiento. Y, en consecuencia, la cuestión planteada por la demandada en este sentido no puede ser atendida.

SEGUNDO.- Alega la demandada **defecto legal en el modo de proponer la demanda por indeterminación de la cuantía** por parte de la actora, aquélla argumenta que con dicha indeterminación se vulnera el artículo 219 de la LEC,

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.303 del Código Civil (en adelante, CC), "declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente

las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses, salvo lo que se dispone en los artículos siguientes".

Por tanto, en el caso de autos, la devolución de la cantidad indebidamente abonada en virtud de la cláusula de gastos se presenta como efecto propio de la declaración de nulidad de dicha cláusula contractual; declaración de nulidad que constituye la acción principal ejercitada por la parte actora.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 251 1ª de la LEC, "si se reclama una cantidad de dinero determinada, la cuantía de la demanda estará representada por dicha cantidad, y si falta la determinación, aun en forma relativa, la demanda se considerará de cuantía indeterminada", estableciendo por su parte el artículo 253 de la LEC lo siguiente:

"1. El actor expresará justificadamente en su escrito inicial la cuantía de la demanda. Dicha cuantía se calculará, en todo caso, conforme a las reglas de los artículos anteriores [...]

2. La cuantía de la demanda deberá ser expresada con claridad y precisión. No obstante, podrá indicarse en forma relativa, si el actor justifica debidamente que el interés económico del litigio al menos iguala la cuantía mínima correspondiente al juicio ordinario, o que no rebasa la máxima del juicio verbal. En ningún caso podrá el actor limitarse a indicar la clase de juicio a seguir, ni hacer recaer en el demandado la carga de determinar la cuantía.

3. Cuando el actor no pueda determinar la cuantía ni siquiera en forma relativa, por carecer el objeto de interés económico, por no poderse calcular dicho interés conforme a ninguna de las reglas legales de determinación de la cuantía, o porque, aun existiendo regla de cálculo aplicable, no se pudiera determinar aquélla al momento de interponer la demanda, ésta se sustanciará conforme a los cauces del juicio ordinario".

Por otro lado, y de conformidad con el artículo 219 de la LEC, "1. Cuando se reclame en juicio el pago de una cantidad de dinero determinada o de frutos, rentas, utilidades o productos de cualquier clase, no podrá limitarse la demanda a pretender una sentencia meramente declarativa del derecho a percibirlos, sino que deberá solicitarse también la condena a su pago, cuantificando exactamente su importe, sin que pueda

solicitarse su determinación en ejecución de sentencia, o fijando claramente las bases con arreglo a las cuales se deba efectuar la liquidación, de forma que ésta consista en una pura operación aritmética.

[...]

3. Fuera de los casos anteriores, no podrá el demandante pretender, ni se permitirá al tribunal en la sentencia, que la condena se efectúe con reserva de liquidación en la ejecución [...]"

En el presente caso, atendiendo a los preceptos expuestos en el fundamento jurídico anterior, cabe llegar a la conclusión de que la actora en su demanda debe fijar la cuantía de esta, aunque fuere de forma relativa.

De este modo, si bien la reclamación de cantidad se presenta en este caso como un efecto inherente a la declaración de nulidad ejercitada como acción principal, la parte actora desde el momento de la interposición de la demanda tenía conocimiento de cuáles serían los efectos de una hipotética declaración de nulidad de la cláusula contractual anteriormente referida, esto, la restitución de prestaciones entre las partes y, por tanto, la devolución por la entidad demandada de las cantidades abonadas indebidamente por aplicación de la cláusula de gastos.

En el caso de autos, la parte demandante determinó la cuantía del procedimiento como "cuantía indeterminada".

En este sentido, se ha de tomar en consideración que la acción principal ejercitada en el caso de autos es una acción declarativa de nulidad de una condición general de la contratación, de manera que el cauce procedimental a seguir es el correspondiente al Juicio Ordinario, con independencia de la cuantía (art. 249.1.5º LEC).

De este modo, atendiendo a la Jurisprudencia menor, una lectura integrada de los arts. 253 a 255 LEC lleva a entender que su razón de ser fundamental -prácticamente única- es la de fijar la cuantía cuando ésta tenga como misión determinar la clase de juicio a seguir; es decir, cuando no lo sea por razón de la materia (AAP de Zaragoza, Secc. 5ª, de 3 de julio de 2017, Rec. 508/17).

Por su parte, la **Sentencia de la Audiencia Provincial de Ciudad Real de 23/11/2017 (Recurso 329/2017)**, señala que "...El control de oficio de la cuantía se limita a supuestos de inadecuación del procedimiento, y en este sentido debemos entender que el requerimiento de fijación de oficio no era ajustado, en el sentido que no afectaba a la clase de procedimiento", mientras que el **AAP de Alicante, Sección 8ª, de 5 de julio de 2017, (Rec. 2050/17)**, indica que "No está por tanto sometida la acción de nulidad de condiciones generales de contratación a criterios cuantitativos sino exclusivamente materiales, sin perjuicio de la reclamación cuantitativa

derivada de la aplicación del principio de "no vinculación" que ni siquiera condiciona la exigencia del art. 219 LEC - sentencias con reserva de liquidación- dado que las bases para fijar el importe adeudado son las propias de matemática financiera cuyos operadores obran en el propio contrato y que permiten, a través de operaciones aritméticas, fijar el importe en ejecución de sentencia".

El **Auto de la AP de Jaén, Secc. 1ª, de 19 de enero de 2017, (Rec. 1156/2016)**, insiste en la misma idea cuando dispone que "No se puede por ello aplicar como hace la Juzgadora a quo lo dispuesto en el art. 254.4 LEC, pues el control de la cuantía sólo es factible en los supuestos en que la clase de juicio se determina por razón de la misma como el propio precepto anuncia".

Esto mismo ha sido mantenido por la **Audiencia Provincial de Cuenca** en su **Auto de fecha 19 de abril de 2018**.

Por tanto, atendiendo a lo anteriormente expuesto, así como al criterio prácticamente unánime de nuestros Tribunales, cabe concluir que si bien los efectos de la declaración de nulidad, en cuanto devolución de una cantidad concreta, sí podrían determinarse cuantitativamente, la pretensión instada en el presente procedimiento, por razón de la materia a la que afecta, debe ser ventilada necesariamente a través del cauce del Juicio Ordinario, habiéndose determinado la cuantía como indeterminada por la parte actora.

Por tanto, a la vista de lo expuesto en los fundamentos jurídicos anteriores, procede desestimar la excepción de defecto legal en el modo de proponer la demanda por indeterminación de la cuantía por parte de la actora alegada por la entidad demandada.

TERCERO.- Fondo del asunto.

Como ya hemos indicado, ejercita la parte actora una acción de nulidad de la llamada cláusula gastos inserta en la escritura de ampliación de préstamo hipotecario la que nos venimos refiriendo, por la que se impone al prestatario la obligación de pagar todos los gastos derivados de la escritura de ampliación del préstamo hipotecario; en concreto, la demandante solicita la nulidad de dicha cláusula en lo atinente a los gastos notariales, de gestoría, tasación y registrales.

Y, acumulada a la acción de nulidad ejercita acción de reclamación de cantidad, interesando que el banco sea condenado a devolver a los demandantes el importe del 50% de los gastos de Notaría y Gestoría y el 100% de los gastos de Registro de la Propiedad y Tasación.

La demandante afirma, sucintamente, que no fue debidamente informada de la presencia de dicha cláusula, que la misma es una condición general de la contratación unilateralmente redactada por la demandada, sin negociación individualizada, contraria a la buena fe, que causa un desequilibrio en las prestaciones en perjuicio del actor.

La parte demandada se aviene a reconocer la nulidad de la cláusula que impone al prestatario la obligación de pagar los gastos reclamados, menos los gastos de tasación, que considera que deben ser asumidos por los prestatarios.

Con respecto a la cuestión de si la cláusula de gastos incluida en la Escritura Pública a la que nos venimos refiriendo es o no abusiva hay que tener en cuenta que según se desprende de la documentación obrante en autos y, concretamente de dicha Escritura Pública, se atribuyen al prestatario los gastos derivados de la formalización del préstamo, incluidos los conceptos que se reclaman por el actor en el presente procedimiento.

De esta forma, acudiendo a la importante **STS de 9 de mayo de 2013**, dictada en relación a las llamadas "cláusulas suelo", pero aplicable en su integridad a las llamadas "cláusulas gastos", y aplicándola al caso de autos, se ha de tomar en consideración que la entidad demandada no ha acreditado, correspondiéndole la carga probatoria ex artículo 217.3 de la LEC, que se diese información previa al demandante sobre la incidencia que la cláusula de gastos pudiera tener en la economía del contrato.

Asimismo, no consta ningún tipo de negociación individualizada en relación a la cláusula objeto del contrato como le compete a la demandada de conformidad con el art. 82.2 (El empresario que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente, asumirá la carga de la prueba), siendo un contrato de adhesión, resultando que ésta es gravosa para el actor.

En atención a todo lo anteriormente expuesto debemos declarar la nulidad parcial de la cláusula Undécima contenida en la escritura pública de ampliación de préstamo hipotecario de 16 de febrero de 2006, otorgada ante la Notaria de Belmonte Doña M^a Pilar López Martínez bajo el número 356 de su protocolo, que impone al prestatario la obligación de pagar los gastos derivados de la escritura, con las particularidades que señalaremos a continuación en la presente resolución.

CUARTO.- Consecuencias jurídicas de la declaración de nulidad de la Cláusula Gastos.

La parte actora ajusta su petición de reclamación de cantidad derivada de la nulidad de la cláusula gastos a la última jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, recogida en sus Sentencias nº 44,46,47,48 y 49/2019, de 23 de enero, que

determinan que los gastos de Notaría y Gestoría deberán ser asumidos por el banco y el prestatario al 50% mientras que los gastos de Registro de la Propiedad los tiene que asumir el banco íntegramente.

En lo referente a los gastos derivados de la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, no cabe duda que la norma octava del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, dispone que los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras b) y c) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria , se abonarán por el transmitente o interesado, señalando a continuación que los derechos correspondientes a las certificaciones y manifestaciones serán de cargo de quienes las soliciten. Es claro que es a la entidad bancaria a cuyo favor se realiza la inscripción y a quién beneficia, así como la parte interesada en la misma. Por ello no cabe duda de la abusividad de la cláusula en cuestión como queda dicho.

Por lo expuesto, la pretensión de la actora debe ser estimada en lo atinente a la devolución de este gasto, en concreto del importe íntegro de la factura del Registro de la Propiedad de Belmonte, que asciende a **197,67 €**.

En relación con los gastos y honorarios de la Notaría y de Gestoría, en la demanda se reclama, como ya hemos señalado, por parte del actor el 50% de la factura de Notaría y de Gestoría, correspondiente, respectivamente, a los honorarios notariales devengados por el otorgamiento de la escritura pública de ampliación del préstamo hipotecario y de gestión administrativa del documento, pretensión que debe ser atendida por ajustarse a lo dispuesto por el TS en sus Sentencias nº 44,46,47,48 y 49/2019 de 23 de enero a las que nos hemos referido anteriormente.

En consecuencia, la entidad demandada deberá abonar al demandante la mitad de la factura de Notaría, es decir, **226,66 €** en concepto de gastos notariales de la escritura de ampliación del préstamo hipotecario y 81,20 € correspondiente a la mitad del importe de la factura de Gestoría.

Respecto de los gastos de tasación del inmueble, ciertamente no se aprecia la existencia de norma o disposición legal que señale a quién ha de corresponder su abono. Ahora bien, como en el supuesto anterior, podría estimarse abusiva, y por ello nula, en el caso de producir un desequilibrio entre las partes contratantes (art. 82-1 TRLGCU) y, como en el caso que antecede, puede afirmarse que el mismo existe cuando el trato que dispensa el empresario al consumidor no lo querría para sí. Ello, por tanto, nos lleva al hecho concreto y ahora enjuiciado, siendo la realidad que el tenor de la estipulación

en cuestión ("el hipotecante asume el pago de la tasación") sin dar opción al consumidor fija una asunción de dicho gasto en todo caso y sin posibilidad de negociación.

La Ley 2/1981, de 25 de marzo (LA LEY 607/1981), de Regulación del Mercado Hipotecario, tras la reforma operada en 2007, dispone que las entidades de crédito, incluso aquéllas que dispongan de servicios propios de tasación, deberán aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en dicha Ley y no esté caducada. Y aunque la entidad de crédito podrá realizar las comprobaciones que estime convenientes de la tasación presentada por el cliente, no podrá imputarle ningún gasto o coste por dichas comprobaciones. De lo que se deduce que la imposición al consumidor puede ser motivo de desequilibrio.

Como señala a este respecto, entre otras, la sentencia de Pleno del TS de 3-6-2016 que, conforme a lo previsto en el art. 3.2 de la Directiva 1993/13/CEE, «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 contratos de adhesión». Y hemos venido entendiendo, en sentencias 241/2013, de 9 de mayo (RJ 2013,3088), 222/2015, de 29 abril, y 265/2015, de 22 de abril (RJ 2015, 1360), que hay «imposición» de una cláusula contractual, a efectos de ser considerada como condición general de la contratación, cuando la incorporación de la cláusula al contrato se ha producido por obra exclusivamente del profesional o empresario. No es necesario que el otro contratante esté obligado a oponer resistencia, ni que el consumidor carezca de la posibilidad de contratar con otros operadores económicos que no establezcan esa cláusula. La imposición supone simplemente que la cláusula predispuesta por una de las partes no ha sido negociada individualmente, como es el caso en que no consta acreditada la negociación.

Para que se considere que las cláusulas de los contratos celebrados con los consumidores en estos sectores de la contratación no tienen el carácter de condiciones generales, o de cláusulas no negociadas, y se excluya el 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» (sentencia 265/2015, de 22 de abril).

Como recordábamos en la citada sentencia 265/2015, de 22 de abril, «[e]s un hecho notorio que en determinados sectores de la contratación con los consumidores, en especial los bienes y servicios de uso común a que hace referencia el art.

9 TRLCU, entre los que se encuentran los servicios bancarios, los profesionales o empresarios utilizan contratos integrados por condiciones generales de la contratación. De ahí que tanto la Directiva (art. 3.2) como la norma nacional que la desarrolla (art. 82.2 TRLGDCU (RCL 2007, 2164 y RCL 2008, 372)) prevean que el profesional o empresario que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente, asumirá la carga de la prueba de esa negociación. Así lo recuerda la STJUE de 16 de enero de 2014 (TJCE 2014, 7), asunto C-226/12, caso Constructora Principado, en su párrafo 19». Y es que, «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 (LCEur 1993, 1071) 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 definitiva, la entidad bancaria deberá pagar al demandante en concepto de gastos de tasación **214,60 €**, a que asciende la factura acompañada a la demanda.

QUINTO.- Intereses.

En cuanto a los intereses, la documental acompañada junto al escrito de demanda acredita que la demandante intentó llegar a un acuerdo extrajudicial del asunto, a lo que se opuso la demandada, que se negó en todo momento a abonar a los actores los gastos reclamados en el presente procedimiento. De ahí que resulte procedente que, en concepto de indemnización de daños y perjuicios, las cantidades líquidas objeto de condena devengarán los intereses moratorios de los artículos 1.101 y 1.108 del CCivil desde el día en que tuvo lugar la reclamación previa, es decir, desde el día 8 de marzo de 2019 (Documento nº 4 de la demanda) hasta la fecha de la presente resolución, y desde entonces y hasta el completo pago, el interés legal del artículo 576 de la LECivil.

SEXTO.- Costas procesales.

En relación con las costas del procedimiento, resulta del artículo 4 del Real Decreto-Ley 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo, perfectamente aplicable también a la llamada cláusula gastos, que señala que "1. Solamente si el consumidor rechazase el cálculo de la cantidad a devolver o declinase, por cualquier motivo, la devolución del efectivo e interpusiera posteriormente demanda judicial en la que obtuviese una sentencia más favorable que la oferta recibida de dicha entidad, se impondrá la condena en costas a esta.

2. Si el consumidor interpusiere una demanda frente a una entidad de crédito sin haber acudido al procedimiento extrajudicial del artículo 3, regirán las siguientes reglas:

a) En caso de allanamiento de la entidad de crédito antes de la contestación a la demanda, se considerará que no concurre mala fe procesal, a efectos de lo previsto en el artículo 395.1 segundo párrafo, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

b) En el caso de allanamiento parcial de la entidad de crédito antes de la contestación a la demanda, siempre que consigne la cantidad a cuyo abono se comprometa, solo se le podrá imponer la condena en costas si el consumidor obtuviera una sentencia cuyo resultado económico fuera más favorable que la cantidad consignada.

3. En lo no previsto en este precepto, se estará a lo dispuesto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil".

De este modo, dispone el artículo 395.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que si el demandado se allana a la demanda antes de contestarla, no procederá la imposición de costas salvo que el tribunal, razonándolo debidamente, aprecie mala fe en el demandado, entendiéndose que en todo caso existe mala fe si, antes de presentada la demanda, se hubiese formulado al demandado requerimiento fehaciente y justificado de pago o se hubiera dirigido contra él demanda de conciliación.

Asimismo, resulta del apartado segundo del mismo artículo que si el allanamiento se produce tras la contestación a la demanda, se aplicará el artículo 394.1 de la LEC, que recoge el principio del vencimiento en materia de costas.

En el presente caso, la demandada reconoció extrajudicialmente la nulidad de la cláusula gastos pero, sin embargo, se negó a devolver a los actores cantidad alguna de los gastos que estos pagaron, que son precisamente los reclamados en el presente procedimiento.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que para la aplicación de lo dispuesto en el apartado primero del citado artículo 395 y, por tanto, para que sea posible entrar a examinar si ha existido o no mala fe por parte de la demandada, es preciso que el allanamiento tenga lugar antes de la contestación a la demanda. En este supuesto, como ya hemos señalado, si bien la demandada reconoció extrajudicialmente la nulidad de la cláusula gastos, se negó a devolver a los actores cantidad alguna de los gastos que estos pagaron como consecuencia de la aplicación de dicha cláusula contractual.

Por otra parte, y a pesar de que el artículo 395 de la LEC no prevé el supuesto de allanamiento en el mismo escrito de contestación a la demanda, ha de entenderse que procede la imposición de las costas a la demandada, puesto que no cabe considerar realizado dicho allanamiento con carácter previo a la contestación, equiparándose al supuesto del allanamiento efectuado tras contestar a la demanda. Por tanto, en virtud del principio del vencimiento recogido en el artículo 394.1 de la LEC, la demandada deberá satisfacer las costas causadas en el presente procedimiento.

F A L L O

Estimo íntegramente la demanda interpuesta por la Procuradora D^a María de los Ángeles Poves Gallardo en nombre y representación de [REDACTED] contra la entidad Banco de Castilla La Mancha, S.A. y, en consecuencia:

- 1. Declaro la nulidad parcial de la cláusula contractual undécima** inserta en de la Escritura Pública de Ampliación de Préstamo Hipotecario otorgada por la partes el día 16 de febrero de 2006 ante la Notario de Belmonte Doña M^a Pilar López Martínez bajo el número 356 de su protocolo, que impone al prestatario la obligación de pagar los gastos derivados de la referida escritura relativos a Notaría, Tasación, Gestoría y Registro de la Propiedad, con las particularidades señaladas en el Fundamento de Derecho Cuarto respecto de los gastos de Notaría y Gestoría, condenando a la demandada a estar y pasar por la referida declaración.
- 2. Condeno a la entidad demandada a abonar al actor** las cantidades que se señalan a continuación, como consecuencia de la nulidad declarada:
 - 197,67 € correspondientes al importe íntegro de la factura del Registro de la Propiedad de Belmonte, devengada por la inscripción de la escritura de ampliación del préstamo hipotecario que nos ocupa.
 - 226,66 € correspondiente a la mitad de la factura de la Notaría devengada por el otorgamiento de la Escritura pública.
 - 81,20 € correspondientes a la mitad de la factura de Gestoría.
 - 214,60 € correspondientes al importe íntegro de la factura de tasación del inmueble objeto de hipoteca.



Las cantidades líquidas objeto de condena devengarán, en concepto de indemnización de daños y perjuicios, desde el día 8 de marzo de 2019 hasta la fecha de la presente resolución, los intereses moratorios previstos en el artículo 1.101 y 1.108 del CCivil. Y desde la fecha de la presente sentencia y hasta su completo pago, el interés legal del artículo 576 LECivil.

Todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada.

Notifíquese la presente resolución a las partes, instruyéndoseles que contra la misma cabe interponer, en su caso, recurso de apelación, que deberá presentarse ante este mismo Juzgado, en el plazo de veinte días desde el siguiente a su notificación, para su conocimiento por la Ilma. Audiencia Provincial de Cuenca.

Líbrese testimonio de la presente, que quedará unido a los autos de su razón, incorporándose el original en el libro de sentencias de este Juzgado.

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

