



Roj: **SAP LE 19/2026 - ECLI:ES:APLE:2026:19**

Id Cendoj: **24089370012026100015**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **León**

Sección: **1**

Fecha: **08/01/2026**

Nº de Recurso: **241/2025**

Nº de Resolución: **5/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA TERESA CUENA BOY**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, León, núm. 7, 12-11-2024 (proc. 2199/2022),
SAP LE 19/2026**

AUD. PROVINCIAL SECCION Nº 1

LEON

SENTENCIA Nº 5/2026

Modelo: N10250 SENTENCIA

C/ EL CID, NÚM. 20 // TFNO. SCT AP LEON 987233135

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Teléfono:987 233135 **Fax:**

Correo electrónico:SCT.AP.LEON@JUSTICIA.ES

Equipo/usuario: EQP

N.I.G.24089 42 1 2022 0009822

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000241 /2025

Juzgado de procedencia:PLAZA Nº 7 DE LA SECCION CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA de LEON

Procedimiento de origen:OR5 ORDINARIO CONTRATACION-249.1.5 0002199 /2022

Recurrente: Beatriz

Procurador: ILDEFONSO DEL FUEYO ALVAREZ

Abogado: VICTOR MIGUEL LOPEZ RODRIGUEZ

Recurrido: ING BANK NV SUCURSAL EN ESPAÑA

Procurador: SARA VELASCO DELGADO

Abogado: ALVARO ALARCON DAVALOS

SENTENCIA Nº 5/2026

Ilma. /os. Sra. /es:

D. Ricardo Rodríguez López. - Magistrado

D. Ángel González Carvajal. - Magistrado

D.ª María Teresa Cuenca Boy. - Magistrada



En León, a 8 de enero de 2026.

VISTO ante el Tribunal de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de esta ciudad, el recurso de apelación civil núm. **241/2025**, en el que han sido partes: D.^a Beatriz , representada por el Procurador D. Ildefonso del Fueyo Álvarez y con la asistencia del Letrado D. Víctor Miguel López Rodríguez, como parte **APELANTE**, y la entidad **ING BANK NV SUCURSAL EN ESPAÑA**, representada por la Procuradora D.^a Sara Velasco Delgado y con la asistencia del Letrado D. Álvaro Alarcón Dávalos, como parte **APELADA** .Interviene como Ponente del Tribunal la Ilma. Sra. D.^a María Teresa Cuenca Boy.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Que por el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de León, se dictó sentencia en fecha 12 de noviembre de 2025, en los autos de Procedimiento Ordinario n.º 2199/2022, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

*"Que **ESTIMO PARCIALMENTE** la demanda interpuesta por la Procurador de los Tribunales D. Ildefonso Del Fueyo Álvarez, en nombre y representación de D.^a **Beatriz** , contra **ING BANK NV SUCURSAL EN ESPAÑA S.A.**, con los siguientes pronunciamientos:*

1) *Se declara la nulidad de la cláusula quinta "Gastos a cargo del prestatario" de la Escritura de Préstamo Hipotecario de fecha 23 de septiembre de 2005, suscrita entre las partes, manteniéndose la vigencia del contrato sin su aplicación.*

2) *Se condena a la entidad demandada a restituir a la actora, la mitad de los gastos notariales y totalidad de los de registro, cuyo importe asciende a 339,17 s.e.u.o.; así como la totalidad de los gastos de gestoría y tasación, más los intereses legales devengados desde su abono.*

3) *Todo ello con imposición de costas procesales a la entidad demandada."*

SEGUNDO.-Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación por la parte actora. Admitido a trámite el recurso interpuesto, se dio traslado a la parte contraria que presentó escrito de oposición al mismo. Se ha designado Ponente a la Ilma. Sra. Magistrada D.^a María Teresa Cuenca Boy. Señalando el día 26 de noviembre de 2025 para deliberación, votación y fallo.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Delimitación del objeto de debate en la Segunda Instancia.

1.- La sentencia recurrida estima la demanda presentada declarando, en los términos que precisa, la nulidad de la cláusula de gastos contenida en el contrato de préstamo hipotecario objeto de los autos y condena a la entidad demandada a la restitución de las cantidades correspondientes, con sus intereses legales desde la fecha de abono, así como al pago de las costas procesales.

2.- Dicha sentencia es apelada por la parte actora que muestra su disconformidad con la falta de cuantificación de los gastos de gestoría y tasación, aludiendo a la indebida inadmisión de la prueba interesada en la instancia, así como al error en la valoración de la prueba obrante en los autos, incorrecta aplicación del ordenamiento jurídico, quiebra del principio pro consumidor y del principio de facilidad y disponibilidad probatoria así como de la teoría de los actos propios. A dicho recurso se opone la parte actora.

SEGUNDO.- Resolución de las cuestiones objeto del recurso interpuesto.

1.- En primer lugar, por lo que se refiere a la prueba no admitida en la instancia, este Tribunal debe remitirse a lo ya acordado al denegar la práctica en esta alzada de dicha prueba por no considerarla útil. En consecuencia, no procede declaración de nulidad alguna con retroacción de las actuaciones al acto de la Audiencia Previa dado que la falta de práctica de prueba en la instancia indebidamente denegada puede subsanarse en esta alzada. En concreto, en este caso en el recurso de apelación se solicitó la práctica de dicha prueba, prueba que, como se ha indicado, se ha denegado por este Tribunal al no considerarla útil en los términos precisados en los autos dictados al respecto por esta Sala.

2.- En segundo lugar, debemos recordar, tal y como señala la Sentencia de esta misma Audiencia, sección 1, de 19 de diciembre de 2022 (ROJ: SAP LE 1690/2022 - ECLI:ES:APLE:2022:1690) que:

" ;(...) en relación con la carga de acreditación de los concretos gastos incurridos en aplicación de la cláusula declarada nula, debemos vincularla a la posibilidad de declaración de oficio de tales efectos y a recordar la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 2017 que refleja la doctrina jurisprudencial sobre congruencia de las sentencias (sentencia 580/2016, de 30 de julio), y aplica la misma a un supuesto de nulidad



de cláusula suelo. La doctrina jurisprudencial en interpretación del art. 1303 CC., ha señalado que el efecto de restitución de las prestaciones opera sin necesidad de petición expresa, por cuanto nace de la ley, y que incluso cabría la apreciación de oficio en defensa de los consumidores.

5.- La jurisprudencia del TS ha afirmado que no es incongruente la sentencia que anuda a la declaración de ineficacia de un negocio jurídico las consecuencias que le son inherentes, que son aplicables de oficio como efecto "ex lege" [derivado de la ley], al tratarse de las consecuencias ineludibles de la invalidez. Así se ha afirmado en sentencias núm. 920/1999, de 9 de noviembre, 81/2003, de 11 de febrero, núm. 1189/2008, de 4 de diciembre, núm. 557/2012, de 1 de , y núm. 102/2015, de 10 de marzo. La corrección de esta actuación queda reforzada porque el TJUE ha declarado que la privación de cualquier efecto a la cláusula abusiva es exigencia de normas como los arts. 6.1 y 7.1 de la Directiva que protegen un interés público de notoria importancia y dicha Directiva en su totalidad constituye una medida indispensable para el cumplimiento de las misiones confiadas a la Unión, especialmente para la elevación del nivel y de la calidad de vida en el conjunto de ésta (STJUE de 30 de mayo de 2013, asunto C 488/11, caso Asbeek Brusse y de Man Garabito).

6.- En definitiva, la circunstancia de no haber aportado la demandante con su demanda el documento acreditativo de los concretos gastos de tasación no impide que la sentencia incluya un pronunciamiento de condena a su restitución, de acuerdo con el artículo 265.1 de la LEC . [..]."

3.- En este caso, en la sentencia, aunque se estima la demanda, no se determina la cantidad concreta a devolver por la entidad demandada en relación con los gastos de gestoría y tasación. No obstante, con su demanda la parte actora incorporó a los autos el documento número cinco, que se expide a nombre de la entidad ING DIRECT (tu otro banco) que parece pertenecer al grupo de la demandada. En dicho documento figuran separadamente los gastos derivados de las operaciones de compraventa y de constitución de hipoteca en relación con la gestoría y también el concepto relativo a la tasación que no es precisa para la compraventa. Así, el coste de gestoría correspondiente al préstamo hipotecario es 323,87 euros y el relativo a la tasación 266,80 euros. La escritura del préstamo hipotecario ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad, de lo que se infiere que se han originado los gastos reclamados y con la documentación aportada por la demandante se estima suficientemente acreditado su abono.

La parte demandada, aunque fue declarada en rebeldía en la instancia, sí compareció en la audiencia previa y no solo no impugnó los documentos presentados por la parte contraria, sino que los hizo suyos sin proponer prueba alguna dirigida a desvirtuar el pago o el importe de los gastos discutidos. Este tribunal estima que el referido documento n.º cinco justifica suficientemente el pago de los gastos de tasación y gestoría impuestos al prestatario, junto con otros gastos, en la cláusula quinta del contrato de préstamo hipotecario.

En este sentido, en la escritura consta que la parte prestataria, apoderó expresa e irrevocablemente al Banco, en la forma más amplia y necesaria en derecho, para que en su nombre y representación realizase las gestiones precisas para asegurar la correcta inscripción de la hipoteca constituida.

Por todo ello, ha de presumirse, salvo prueba en contrario que aquí no existe, que los importes antes citados son correctos porque, de un lado, la finca hipotecada ya se había tasado al momento de otorgar la escritura y, de otro, como ya se ha indicado, la hipoteca se inscribió en el Registro de modo que dichos importes son sobradamente conocidos por la parte demandada.

4.- Además, el documento número cinco procede de la propia parte demandada (o de una entidad que parece pertenecer a su grupo) y es dicha parte quien administra la cuenta y la que, en consecuencia, cuenta con información más que suficiente sobre los gastos satisfechos y su importe estando apoderada para realizar las gestiones precisas para la debida inscripción de la hipoteca. Y si no es así, podría haberlo puesto de manifiesto. Sin embargo, en este caso la parte apelada se limita a negar el valor probatorio de la documentación que refleja los importes estimados de costes a cargo del cliente, entre ellos, los reclamados en estos autos por los gastos de gestoría y tasación sin presentar documentación alguna que los contradiga y que acredite que el gasto final fue distinto del reflejado en el referido documento. Dicho documento, en contra de lo señalado por la entidad bancaria en su escrito de oposición al recurso, sí tiene valor probatorio.

En relación con lo anterior, debe recordarse a dicha parte que el citado documento fue propuesto como prueba por ella misma. En todo caso, la apelada no niega en su recurso el pago de forma clara, sino que se limita a indicar que la actora no ha acreditado el supuesto desembolso de los gastos, refiriéndose, en ocasiones, a los gastos de tasación y, en otros, a los gastos de registro respecto de los que obra en autos la correspondiente factura y cuyo importe (el de los gastos de registro) se ha concretado en la sentencia que dicha parte no ha apelado. En ningún momento parece cuestionarse el abono y el importe del gasto de gestoría.

Corroborando lo anterior, el documento n.º 7 acompañado con la demanda en el que, en respuesta a la reclamación de la parte actora, se responde afirmando, entre otros extremos, que ING ha informado al Servicio que facilita la



respuesta que la actora solicitó un préstamo hipotecario a la demanda mediante la firma del correspondiente formulario en el que aceptó las siguientes condiciones:

"Los solicitantes facultan con carácter irrevocable a ING DIRECT:

- A realizar por cuenta del cliente y a su cargo todos los gastos preparatorios para la concesión de la hipoteca, adeudando con cargo a su cuenta, las provisiones de fondos asociadas a los gastos de tramitación del préstamo tales como tasación, notaría, gestoría, registro de la propiedad, impuestos, seguros y, en caso de subrogación, los gastos derivados de la notificación por conducto notaria a la entidad prestataria de la oferta vinculante.

(...)

- A que la gestoría elegida por el banco sea la encargada de la inscripción en el Registro de la Propiedad de todos los documentos públicos que garanticen la inscripción de la hipoteca, incluida la escritura de compraventa si la hubiere, así como las escrituras de cancelación de cargas anteriores."

5.- En definitiva, si como parece afirmar la apelada el documento número cinco de la demanda solo contiene una aproximación o estimación, debió acreditar que el gasto final fue distinto del consignado en dicho documento (en el que sí se separan gastos de compraventa y de hipoteca). Todo ello teniendo en cuenta el principio de facilidad probatoria. Si la parte apelada consideraba que los gastos asumidos por el prestatario fueron distintos de los consignados por la propia prestamista o a su instancia en el documento antes citado, así debió acreditarlo.

En consecuencia, se estima el recurso de apelación interpuesto.

TERCERO.- Costas del recurso.

1.- Las costas devengadas en esta alzada deben ser impuestas a la demandada, al encontrarnos en el ámbito de los consumidores y usuarios y de la impugnación de cláusulas abusivas.

2.- Así cabe inferirlo de la doctrina que deriva de la STC 121/2025, de 26 de mayo de 2025, respecto a la aplicación del artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su redacción anterior al Real Decreto-ley 6/2023 ["En caso de estimación total o parcial de un recurso de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación, no se condenará en las costas de dicho recurso a ninguno de los litigantes"]. El Tribunal Constitucional se funda en esa sentencia en los principios europeos de efectividad y de no vinculación al consumidor a las cláusulas abusivas, así como en el principio de prohibición del efecto disuasorio de la denuncia de las cláusulas abusivas. Ello ha llevado a dicho Tribunal a considerar una motivación irrazonable la desarrollada por el Tribunal Supremo en las resoluciones cuestionadas mediante el recurso de amparo (en este sentido, SAP de Zaragoza de 21 de octubre de 2025 y 23 de septiembre de 2025).

3.- En este caso, en la demanda se pretendía la nulidad de una cláusula contractual incorporada a un préstamo con garantía hipotecaria concertado entre un profesional, la entidad financiera demandada, y un consumidor. En consecuencia, la cuestión está comprendida en la esfera de aplicación de la Directiva 93/13/CEE y, en particular, de sus arts. 6.1 y 7.1, preceptos que devienen así relevantes, al igual que la doctrina jurisprudencial europea e interna que los interpreta, para enjuiciar la consistencia de las resoluciones judiciales que se pronuncian sobre el reparto de los gastos procesales en este tipo de litigios.

4.- Además, la sentencia 121/2025, de 26 de mayo de 2025, del Tribunal Constitucional, Sala Segunda, recurso de amparo 5143-2023, ya citada en esta resolución, acogió el recurso de amparo y declaró nula la STS de 22 de febrero de 2023 en la que se estimó el recurso de casación interpuesto exclusivamente por la no imposición de las costas de instancia y de apelación tras la estimación de la demanda interpuesta sobre nulidad de una cláusula abusiva en la que se impusieron a la entidad bancaria las costas de primera instancia, sin pronunciamiento en cuanto a las costas de apelación y casación, lo que suponía la asunción por el consumidor de sus propias costas correspondientes a los citados recursos; decisión fundamentada en la aplicación a tales costas de lo previsto para ellas en el art. 398.2 LEC (en la redacción anterior a su reforma por el RD Ley 6/2023), sin considerar la doctrina del TJUE sobre las exigencias derivadas de los arts. 6.1 y 7.1 de la Directiva 93/13/CEE ni justificar o explicar por qué la aplicación del artículo 398.2 LEC al caso respetaba los principios de tutela judicial, equivalencia y efectividad; en particular, por qué entendía que sus previsiones no hacían imposible o excesivamente difícil el ejercicio de los derechos conferidos por el Derecho de la Unión -principio de efectividad- y no generaban un efecto disuasorio inverso sobre los consumidores. Al respecto, recuerda del TC que la STJUE de 16 de julio de 2020, relativa precisamente a las normas procesales españolas sobre la condena en costas, brindaba los criterios de interpretación a tener en cuenta para conciliar las normas procesales sobre costas y el principio de efectividad del Derecho de la Unión; criterios que ya habían sido incorporados a la jurisprudencia de la sala Civil del Tribunal Supremo, pero de los que el órgano judicial se apartó sin ofrecer justificación.

5.- Por todo ello, las costas de esta alzada se imponen a la parte demandada.



6.- Asimismo, la estimación del recurso interpuesto conlleva la devolución a la parte apelante del depósito constituido para recurrir, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Decimoquinta de la vigente Ley Orgánica del Poder Judicial.

Visto s los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación.

III.- FALLAMOS

SE ESTIMA el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D.^a Beatriz contra la sentencia dictada el 12 de noviembre de 2024 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de León, en los autos de Procedimiento Ordinario n.º 2199/2022, que se revoca a fin de concretar en la cantidad de 323,87 euros correspondiente a los gastos de gestoría y 266,80 euros correspondiente a los gastos de tasación, los importes a cuya restitución se condena a la entidad demandada por tales conceptos, más los intereses legales devengados desde su abono. En todo lo demás se confirma la resolución apelada.

Las costas derivadas de esta alzada se imponen a la parte apelada.

Se acuerda la devolución a la parte apelante del depósito que se haya constituido para apelar.

Notifíquese esta resolución a las partes.

MODO DE IMPUGNACIÓN: contra esta resolución cabe interponer recurso de casación ante este tribunal, únicamente por la vía del interés casacional, a presentar en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a su notificación.

Conforme a la D.A. decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido un depósito de 50 euros en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano judicial, 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, S.A., en la cuenta de este expediente 2121 0000.

Así por esta nuestra sentencia, juzgando en apelación, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

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 tutelar 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.