



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.



Sección: CSR

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 4
Campo internacional de Maspalomas, Parcela 33
San Bartolomé de Tirajana
Teléfono: 928 72 46 81
Fax.: 928 72 46 86
Email.: instancia4.sbar@justiciaencanarias.org

Procedimiento: Procedimiento ordinario
Nº Procedimiento: 0000787/2022
NIG: 3501942120220004493
Materia: Sin especificar
Resolución: Sentencia 000094/2023
IUP: BR2022026297

<u>Intervención:</u>	<u>Interviniente:</u>	<u>Abogado:</u>	<u>Procurador:</u>
Demandante	[REDACTED]	Juan Carlos Galvañ Barcelo	Silvia Gonzalez Perez
Demandante	[REDACTED]	Juan Carlos Galvañ Barcelo	Silvia Gonzalez Perez
Demandado	CAIXABANK	Maria Jose Cabezas Urbano	Delia Esther Diaz Aguiar

SENTENCIA

En San Bartolomé de Tirajana, a 15 de marzo de 2023

Carlos Suárez Ramos, magistrado del Juzgado de Primera Instancia nº CUATRO de los de esta ciudad, ha visto los presentes autos del JUICIO ORDINARIO identificado con el número 787/2022, promovido por [REDACTED], representados por doña Silvia González Pérez y asistidos del letrado don Juan Carlos Galvañ Barceló; dirigido contra CAIXABANK, S.A., representada por doña Delia Esther Díaz Aguiar y asistida de doña María José Cabezas Urbano; en nombre de Su Majestad El Rey, dicta la siguiente resolución:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Fue impulsada por don [REDACTED] demanda de JUICIO ORDINARIO contra CAIXABANK, S.A., que dio origen a los autos identificados con el número 787/2022.

En el suplico de la citada se solicitaba:

SUPLICO AL JUZGADO que teniendo por presentado este escrito junto con los documentos que lo acompañan sirva admitirlo, tenga por hechas las manifestaciones en el mismo contenidas y, en su virtud, tenga por formulada demanda contra la entidad CAIXABANK, S.A., ejercitando la ACCIÓN DE NULIDAD DE CONDICIÓN GENERAL DE CONTRATACIÓN y, tras los trámites procesales oportunos, dicte Sentencia por la que:

1.- Declare la nulidad de la cláusula de gastos hipotecarios, en cuanto a la imposición indiscriminada de los mismos.

2.- Condene a la demandada al pago de 2.894,48 Euros derivados de la nulidad anterior, importe que incluye intereses legales a fecha de demanda.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
CARLOS SUÁREZ RAMOS - Magistrado-Juez	15/03/2023 - 16:50:49
[REDACTED]	[REDACTED]
El presente documento ha sido descargado el 15/03/2023 16:55:24	



Y todo ello con expresa condena al pago de los intereses legales de las cantidades reclamadas desde la fecha de interposición de la presente demanda hasta su efectivo pago y costas procesales.

SEGUNDO.- La demanda fue admitida a trámite mediante decreto.

TERCERO.- La parte demandada fue declarada en situación procesal de rebeldía mediante diligencia de ordenación de 29 de noviembre de 2022, personándose posteriormente en el procedimiento.

CUARTO.- En el trámite de la Audiencia Previa, la única prueba admitida fue la reproducción de los documentos obrantes en autos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

A.- Planteamiento de la litis

PRIMERO.- Ejercita la parte demandante – [REDACTED] – una acción de nulidad frente a CAIXABANK, S.A., relativa a la cláusulas de gastos del contrato de préstamo hipotecario de fecha 17 de enero de 2007, suscrito ante el notario don José Luis Mejías Gómez, bajo el número 209 de su protocolo. La nulidad de las citada cláusula traería como resultado una condena sobre la entidad bancaria al pago de la cantidad de 2894,48 €, que se obtiene del siguiente desglose:

- Gastos de notaría: 1039,14 €; a los que le añaden 594,24 € en concepto de intereses legales devengados hasta la fecha de la demanda. Total reclamado por este concepto: 1633,38 €.
- Gastos de Registro de la Propiedad: 529,53 €; a los que añade 299,78 € en concepto de intereses legales hasta la fecha de la interposición de la demanda. Total reclamado por este concepto: 829,31 €.

Gastos de gestoría: €276; a los que añade 155,79 € en concepto de intereses legales hasta la fecha de interposición de la demanda. Total reclamado por este concepto: 431,79 €

SEGUNDO.- La parte demandada no ha formulado contestación

B.- Sobre la cláusula de imputación de gastos bancarios

TERCERO.- La cláusula quinta de la escritura establece:

Quinta: GASTOS.- Por pacto expreso de las partes, todos cuantos gastos, honorarios, arbitrios e impuestos se deriven del otorgamiento de la presente escritura, serán de cuenta de la parte compradora, salvo el Impuesto Municipal sobre el incremento sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana (anti-gua Plus Valia), si fuera exigido, que será de la exclusiva cuenta de la parte vendedora.

CUARTO.- En relación a las cláusulas que imputan la totalidad de los gastos por préstamo al prestatario, cuando éste tiene la condición de consumidor, la jurisprudencia del Tribunal Supremo entiende que esta cláusula es nula. Dice la STS, Civil sección 991 del 23 de enero de 2019 (ROJ: STS 101/2019):

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
CARLOS SUÁREZ RAMOS - Magistrado-Juez	15/03/2023 - 16:50:49
[REDACTED]	[REDACTED]
El presente documento ha sido descargado el 15/03/2023 16:55:24	



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.



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

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
CARLOS SUÁREZ RAMOS - Magistrado-Juez	15/03/2023 - 16:50:49
[Redacted Signature]	
El presente documento ha sido descargado el 15/03/2023 16:55:24	



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.



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 de no existir la cláusula abusiva, 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, la introducción de dicha estipulación implica un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes en el contrato. 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.

En el caso que nos ocupan, la cláusula imputa los gastos notariales, del Registro de la Propiedad y de gestoría al prestatario, lo que implica la nulidad de la cláusula.

QUINTO.- Los efectos jurídicos de esta declaración de nulidad vienen sistematizados por la SAP Las Palmas, Civil sección 4 del 30 de junio de 2022 (ROJ: SAP GC 1345/2022), que indica:

3. La Sala resuelve la cuestión de los gastos aplicando la Jurisprudencia más reciente sobre la nulidad de la cláusula y sus efectos. Con carácter general la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Cuarta) de 16 de julio de 2020, en los asuntos acumulados C-224/19 y C-259/19, "CY y Caixabank, S. A."; y la aplicación que hace la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo del 24 de julio de 2020, Sentencia: 457/20, Recurso 1.053/18, reiterada en la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo del 20 de diciembre de 2021, Sentencia: 884/2021 Recurso: 1521/2019.

Aunque tenemos en cuenta, en todo caso, que "[l]a reformatio in peius está proscrita no sólo por los principios básicos del proceso civil, sino, expresamente por la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil. en el sentido de que la sentencia de segunda instancia no puede ser más gravosa para el apelante que la sentencia de primera instancia (salvo el caso de que se estime la apelación de la parte contraria o la impugnación que hace ésta)", Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo del 29-3-2012, nº 191/2012, rec. 958/2009.

4. Partiendo del hecho no discutido de que todos los gastos se repercutieron al Cliente, la cláusula de gastos es abusiva. Las cantidades que debe restituir el Banco como consecuencia de la nulidad [referidas exclusivamente a la escritura de hipoteca y excluyendo las que conocidamente deriven de la compraventa] son:

- (a) La mitad de los Derechos de Notario (cuya factura incluye el timbre y las copias).
- (b) La totalidad del Arancel del Registrador de la Propiedad.
- (c) La totalidad de los honorarios de la Gestoría.
- (d) La totalidad de los honorarios de la Tasación.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
CARLOS SUÁREZ RAMOS - Magistrado-Juez	15/03/2023 - 16:50:49
[Redacted Signature]	
El presente documento ha sido descargado el 15/03/2023 16:55:24	



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.



A lo que debe añadirse los intereses legales desde la fecha de cada pago y las costas.

SIXTO.- Y la STS, Sala Civil, del 20 de diciembre de 2021 (ROJ: STS 4744/2021) explica las razones de la restitución del modo en que se restituyen los gastos de la siguiente forma:

4.- Las consecuencias prácticas de la citada jurisprudencia, en relación con los gastos controvertidos en el presente recurso de casación, son las siguientes:

(i) Respecto de los gastos de notaría, conforme a la normativa notarial (art. 63 Reglamento Notarial, que remite a la norma sexta del Anexo II del RD 1426/1989, de 17 de noviembre) deben ser abonados por los interesados, que en el caso del préstamo hipotecario son ambas partes, por lo que deben abonarse por mitad. Criterio que vale tanto para la escritura de otorgamiento como para la de modificación del préstamo hipotecario.

En cuanto a la escritura de cancelación de la hipoteca, como el interesado en la liberación del gravamen es el prestatario, a él le corresponde este gasto.

Y por lo que respecta a las copias de las distintas escrituras notariales relacionadas con el préstamo hipotecario, deberá abonarlas quien las solicite, en tanto que la solicitud determina su interés.

(ii) En lo que se refiere a los gastos del Registro de la Propiedad, el Arancel de los Registradores de la Propiedad atribuye el gasto a quien a cuyo favor se inscriba o anote el derecho. Como la garantía hipotecaria se inscribe a favor del banco prestamista, será a éste al que corresponda el pago de los gastos que ocasione la inscripción del contrato de préstamo hipotecario. Mientras que como la inscripción de la escritura de cancelación libera el gravamen y, por tanto, se inscribe en favor del prestatario, a él le corresponde este gasto.

(iii) Respecto de los gastos de gestoría, con anterioridad a la Ley 5/2019 no había ninguna norma legal que atribuyera su pago a ninguna de las partes. En consecuencia, en aplicación de la jurisprudencia del TJUE, a partir de la sentencia 555/2020, de 26 de octubre, establecimos que su pago debe atribuirse íntegramente a la entidad prestamista.

SÉPTIMO.- A la vista de lo expuesto, procede la estimación de la demanda, si bien ha de rebajarse la cantidad solicitada en concepto de notaría, de la que solo se puede restituir el 50% (519,57 €).

C.- Intereses

OCTAVO.- En cuanto a los intereses legales, dispone el art. 1303 del Código Civil:

“ 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 “.

En aplicación de este artículo, dice la SAP Valencia, sección 9, del 17 de julio de 2014 (ROJ: SAP V 3939/2014):

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
CARLOS SUÁREZ RAMOS - Magistrado-Juez	15/03/2023 - 16:50:49
[Redacted Signature]	
El presente documento ha sido descargado el 15/03/2023 16:55:24	



“ Entendemos que la resolución apelada, al remitir el devengo de intereses al momento de la interposición de la demanda infringe lo establecido en el artículo 1303 del C. Civil , pues los efectos de la nulidad son " ex tunc " y no "ex nunc" por lo que se ha de estar a la fecha de la celebración del contrato “.

Por tanto, es admisible la liquidación de intereses que se ha efectuado en la demanda (los devengados desde la fecha de cobro ef hasta la interposición de la demanda), y tendrán los demandantes derecho a los que se vayan generando luego, hasta su efectivo pago.

No obstante, debe rebajarse la cantidad reclamada por los intereses de los gastos de notaría, puesto que el cálculo de la demanda toma en consideración el pago total por este concepto, cuando solo se tenía derecho a un devengo obtenido sobre el 50% de la cantidad. En consecuencia, el importe que debe cobrarse por los intereses de los gastos de notaría es de 297,12 €.

D.- Liquidación final

NOVENO.- En definitiva, los importe de la condena son los siguiente:

- 816,69 € por mitad de los gastos de notaría (incluidos los intereses hasta la interposición de la demanda)
- 829,31 €, por gastos de Registro de la Propiedad (incluidos los intereses hasta la interposición de la demanda).
- 431,79 por gastos de gestoría (incluidos los intereses hasta la interposición de la demanda).

Todo ello hace un total de 2.077,79 €, que seguirá devengando intereses hasta el pago de la deuda.

E.- Costas

DÉCIMO.- El art. 394 de la LEC consagra el principio de vencimiento objetivo en materia de costas. Estimadas sustancialmente las pretensiones del demandante, el demandado sufrirá la condena al pago de las cotas del procedimiento.

FALLO

Que, ESTIMANDO la demanda interpuesta por don [REDACTED] contra CAIXABANK, S.A.:

- 1.- Declaro la nulidad de las cláusulas sobre imputación del gasto del contrato objeto de autos
- 2.- Condeno a la parte demandada a abonar a los demandantes la cantidad de DOS MIL SETENTA Y SIETE EUROS CON SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (2.077,79 €).

Esta cantidad devengarán el interés legal del dinero desde la fecha de presentación de la demanda.

- 3.- Se imponen las costas del procedimiento a la parte demandada.

Notifíquese esta sentencia a las partes.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
CARLOS SUÁREZ RAMOS - Magistrado-Juez	15/03/2023 - 16:50:49
[REDACTED]	[REDACTED]
El presente documento ha sido descargado el 15/03/2023 16:55:24	



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.



Esta sentencia no es firme, y contra ella cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Las Palmas, que se interpondrá en plazo de 20 días ante este juzgado, conforme a la nueva redacción del art. 455 dada por la L 37/2011, de 10 de octubre.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo, Carlos Suárez Ramos, del Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de San Bartolomé de Tirajana.

Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
CARLOS SUÁREZ RAMOS - Magistrado-Juez	15/03/2023 - 16:50:49
[Redacted Signature]	
El presente documento ha sido descargado el 15/03/2023 16:55:24	