

Sentencia contra Banco Sabadell por gastos de hipoteca

OCT 30, 2024

El **Juzgado** de Primera Instancia Nº 2 de San Cristóbal de la Laguna (Tenerife) – *especializado en condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantía real inmobiliaria*– dicta sentencia contra Banco Sabadell y **declara la nulidad de la cláusula de gastos** de un préstamo hipotecario celebrado con **la entidad**.

Un usuario de Economía Zero decidió reclamar judicialmente a la entidad por la imputación indebida de las facturas vinculadas a la cláusula de gastos de su préstamo hipotecario, **respaldado por su condición de consumidor o usuario y de la actual jurisprudencia en la materia**.

El Magistrado de su caso, tras confirmar el carácter generalista de la cláusula de gastos y la inclusión unilateral por parte de la entidad en el contrato, procedió a examinar el contenido de la misma **considerándola abusiva y, por tanto, nula**.

La nulidad de dicha cláusula de gastos se fundamenta tanto en la actual doctrina jurisprudencial en la materia como en el **Artículo 89.3 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios**; Será abusiva en todo caso «*La transmisión al consumidor de las consecuencias económicas de errores administrativos o de gestión que no le sean imputables*», así como «*los gastos de documentación y tramitación que por ley correspondan al empresario*».

Por todo esto, **el Magistrado** estima parcialmente la demanda presentada por el usuario de Economía Zero y **declara la nulidad de la cláusula del préstamo con garantía hipotecaria de fecha 3 de abril de 2014, relativa a gastos**

La Magistrada del caso estima **la demanda dictando sentencia contra Banco Sabadell y le condena al reintegro en su totalidad de las cantidades indebidamente pagadas por el usuario de Economía Zero** (más intereses legales), lo que suponía la cantidad de **939,19€**.

En la sentencia contra Banco Sabadell se **imponen las costas del proceso a la entidad al perder la demanda**.

D. Francisco de Borja Virgós de Santisteban letrado colaborador con Economía Zero ha conseguido la siguiente sentencia contra Banco Sabadell.

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 1 DE TENERIFE (ANTIGUO MIXTO Nº 1)

Materia: Sin especificar Resolución: Sentencia 002922/2021 IUP: CR2019061999

Intervención: XXXX

Interviniente: XXXX

Abogado: XXXX

Procurador: XXXX

Demandante XXXX

Demandado banco Sabadell

SENTENCIA

En San Cristóbal de La Laguna, a cuatro de octubre de dos mil veintiuno.

Vistos por mí, Dña. XXXX, Magistrada-Juez en Comisión de Servicios en el Juzgado de Primera Instancia N° Uno de los de esta ciudad y su partido judicial, los autos de Juicio Ordinario núm. 3120/2019, seguidos a instancia de Dña. XXXX, representada por la Procuradora Dña. XXXX y **asistida por el Letrado**

D. Francisco de Borja Virgós de Santisteban, contra la entidad BANCO SABADELL, S. A., representada por el Procurador D. XXXX y asistida por el Letrado D. XXXX, que versan sobre acción de nulidad de condiciones generales de la contratación y reclamación de cantidad, dicto la presente en base a los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos de derecho.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación de la parte actora se presentó demanda contra la referida demandada, basada en los hechos y fundamentos de Derecho que estimó pertinentes y consta en las presentes actuaciones, solicitando se dictase sentencia por la que, en resumen, se declare la nulidad de las cláusulas contenidas en la escritura de préstamo hipotecario suscrita con la demandada el día 3 de abril de 2014, relativas a gastos a cargo del prestatario, así como a la condena a la parte demandada al abono a la parte actora de las cantidades indicadas.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se emplazó a la parte demandada a fin que contestara la misma en tiempo y forma, presentando escrito de contestación a la demanda en el que oponía a la misma, terminando por solicitar el dictamen de sentencia desestimatoria, con imposición de costas a la actora.

TERCERO.- Convocadas las partes a la celebración de la audiencia previa, ésta tuvo lugar el día 22 de septiembre de 2021, en la que las partes afirmaron y ratificaron sus escritos de alegaciones, realizaron las aclaraciones que consideraron oportunas, así como solicitaron el recibimiento del pleito a prueba, y siendo únicamente admitida la documental obrante en autos, de conformidad con el artículo 429.8 LEC quedaron las actuaciones vistas para dictar sentencia.

CUARTO.-

En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales vigentes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Promueve la parte actora la presente demanda indicando, en resumen, que el día 3 de abril de 2014, suscribió un préstamo con garantía hipotecaria con la entidad Banco Sabadell, S. A., incluyéndose en el mismo varias cláusulas abusivas, consistentes en las estipulaciones relativas a imposición de gastos a cargo del prestatario.

Se opone a dicha reclamación la parte demandada considerando que dio cumplimiento a la obligación de transparencia, siendo la parte demandante informada de la existencia de las cláusulas contractuales, las cuales además están redactadas con claridad y sencillez, siendo válidas, terminando por solicitar la desestimación de la demanda.

SEGUNDO.- Ha de comenzarse, en primer lugar, analizando si el actor ha de ser considerado consumidor, y por tanto le es de aplicación la normativa protectora de consumidores y usuarios, así como la amplia doctrina y jurisprudencia existente al respecto. La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y la Directiva 93/13/CEE establece en su artículo 1º, la finalidad de ésta última es la de aproximar las disposiciones legales y reglamentarias y administrativas de los Estados Miembros sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre los profesionales y consumidores.

A su vez el artículo 2º de la misma, señala que consumidor, es «toda persona física que, en los contratos regulados por la presente Directiva, actúe con propósito ajeno a su actividad profesional». En tanto profesional, es «toda persona física o jurídica que, en las transacciones reguladas por la presente Directiva, actúe en el marco de su actividad profesional, ya sea pública o privada».

De la documental y la falta de impugnación de la demandada, ha quedado probado que la parte demandante ostenta la condición de consumidor, en la acepción que recoge el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, a cuyo tenor «son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión».

Son también consumidores a efectos de esta norma las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial».

Pues bien, en el presente caso, el bien hipotecado es una vivienda unifamiliar, siendo el préstamo objeto de litis destinado a adquirir la referida vivienda? en definitiva, el título tiene como objeto fines personales y recae sobre la vivienda habitual, siendo obvio el carácter de consumidor del actor por cuanto la financiación fue destinada a un objeto particular y ajeno a su posible actividad profesional.

En relación a la alegación de existencia de cláusulas abusivas en el contrato de préstamo, calificado el demandante como consumidor y como tal le es aplicable la normativa protectora de los intereses a los mismos, siendo el contrato impreso y predispuesto por la otra parte.

En este sentido el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en sus Sentencias de 14 de marzo de 2013, 9 de noviembre de 2010, 26 de octubre de 2006 y 27 de junio de 2000, sostiene que el Juez puede y debe analizar de oficio que la deuda reclamada no se sustente en cláusulas abusivas, lo que es aplicación de las normas protectoras al consumidor, transposición de la Directiva 93/13 sobre nulidad de cláusulas abusivas.

Por su parte, el artículo 82 del TRLGDCU califica de abusivas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente 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 y el artículo 83 de dicho Texto sanciona con la nulidad de pleno derecho y tener por no puestas las cláusulas abusivas, calificando el artículo 85.6 como tales las que supongan la imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor que no cumpla sus obligaciones.

En cuanto a la normativa nacional, el artículo 8.1 LCGC establece que «serán nulas de pleno derecho las condiciones generales que contradigan en perjuicio del adherente lo dispuesto en esta Ley o en cualquier otra norma imperativa o prohibitiva, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención. El artículo 8.2 LCGC se remite a la legislación especial: «en particular, serán nulas las condiciones generales que sean abusivas, cuando el contrato se haya celebrado con un consumidor, entendiéndose por tales en todo caso las definidas en la legislación para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Y el punto sexto, del artículo 85 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, determina que será en todo caso cláusula abusiva la cláusula que suponga la imposición de una indemnización desproporcionadamente alta, al consumidor y usuario que no cumpla sus obligaciones.

Analizada dicha normativa y la doctrina europea ha de acogerse la doctrina establecida por la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia del Pleno de 9 de mayo de 2013, que en relación a las cláusulas abusivas y su apreciación por el Juez de oficio establece lo siguiente:

«en el derecho nacional, tanto si el contrato se suscribe entre empresarios y profesionales como si se celebra con consumidores, las condiciones generales pueden ser objeto de control por la vía de su incorporación a tenor de lo dispuesto en los artículos 5.5 LCGC -«[l]a redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez»-, 7 LCGC-«[n]o quedarán incorporadas al contrato las siguientes condiciones generales: a) Las que el adherente no haya tenido oportunidad real de conocer de manera completa al tiempo de la celebración del contrato? b) Las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles».

En esta misma sentencia, se establece además que el control de transparencia de las cláusulas no negociadas, en contratos suscritos con consumidores, incluye el control de comprensibilidad real de su importancia en el desarrollo razonable del contrato.

Por último se termina señalando que el supuesto de una cláusula «clara y comprensible en los términos expuestos no supone que sea equilibrada y que beneficie al consumidor.

Lo que supone es que si se refiere a cláusulas que describen o definen el objeto principal del contrato en los términos expuestos no cabe control de abusividad -este control sí es posible en el caso de cláusulas claras y comprensibles que no se refieren al objeto principal del contrato-.

De forma correlativa, la falta de transparencia no supone necesariamente que sean desequilibradas y que el desequilibrio sea importante en perjuicio del consumidor».

Por lo que es evidente que se deberá estar al caso concreto.

Así para considerar abusivas las cláusulas son requisitos:

- a) Que se trate de condiciones generales predispuestas y destinadas a ser impuestas en pluralidad de contratos, sin negociarse de forma individualizada.
- b) Que en contra de exigencias de la buena fe causen un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones derivados del contrato.
- c) Que el desequilibrio perjudique al consumidor - (dejando fuera al profesional o empresario)-.

Y precisa que como regla el enjuiciamiento del carácter eventualmente abusivo de una cláusula debe referirse al momento en el que se suscribe el contrato y teniendo en cuenta todas las circunstancias que concurren en su celebración y las demás cláusulas del mismo, de conformidad con lo que dispone el art. 4.1 de la Directiva 93/13 el carácter abusivo de una cláusula contractual se apreciará considerando, en el momento de la celebración del mismo, todas las circunstancias que concurren en su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato, o de otro contrato del que dependa» (en este sentido SSTJUE antes citadas Pannon GSM, apartado 39, y VB Pénzügyi Lízing, apartado 42, Banif Plus Bank, apartado 40 y Aziz, apartado 71).

En el caso de autos, nos encontramos con un contrato de préstamo al consumo redactado por la parte actora de manera unilateral, tratándose de un mero impreso, sin que quepa posible negociación o modificación con carácter bilateral o conjunta por las partes, tratándose, por tanto, de un contrato de adhesión, con condiciones predispuestas por la parte actora. Es por ello que han de analizarse las condiciones incluidas en los préstamos con garantía hipotecaria objeto de la presente litis.

TERCERO.- En relación a la cuantía del procedimiento no se puede desconocer que la determinación de la cuantía o valor del bien litigioso ha de reflejarse en la demanda y justificarse documentalmente (art. 264.3 LEC), toda vez que de su concreción puede depender la determinación del procedimiento aplicable (art. 249.2 y 250.2 LEC), o el cumplimiento de la suma de gravamen en la casación (arts. 477.2.2º y 255.1 LEC),

determinación que, además, queda fijada definitivamente en la demanda (art. 253.1.2º de la citada Ley) si no es impugnada. Pues bien, debe considerarse que la cuantía del procedimiento debe ser indeterminada por dos razones:

a) Porque como acción principal se estudia la validez o nulidad de una cláusula contractual en un contrato de préstamo con garantía hipotecaria, lo cual supone una acción relativa a condiciones generales de contratación, en los casos previstos en la legislación sobre esta materia (art. 249.1.5º LEC y Ley de 13 de abril de 1.998) que determina que el procedimiento debe sustanciarse en juicio ordinario, no siendo determinable la cuantía por razón del objeto.

b) Porque de no aplicarse la regla anterior, y determinarse la cuantía por la petición accesoria (reintegro de cantidades pagadas indebidamente) el juicio procedente en este caso hubiera sido el juicio verbal (art. 250.2 LEC).

O como señala la Aud. Prov. de Asturias, de 5 de julio de 2.020, por citar solo alguna, «Debe señalarse que la fijación de cuantía en el caso en cuestión ni es determinante del tipo de procedimiento (en cualquier caso ha de ser ordinario), ni tampoco de competencia (al corresponder su conocimiento al Juzgado de Primera Instancia número 1 de San Cristóbal de La Laguna -por discutirse condiciones generales de la contratación insertas en préstamos hipotecarios de personas físicas), de tal manera que tan solo podrá tener trascendencia en cuanto a la imposición de las costas.

Ahora bien, dicho lo anterior, es una cuestión que se impone que cuando en la demanda se está ejercitando una acción de nulidad de cláusulas contractuales como principal, y como accesoria la condena de las cantidades abonadas por aplicación de tales cláusulas que se declaran nulas, es manifiesto que la cuantía debe considerarse indeterminada , aun cuando su efectividad tan solo vaya a desplegarse en materia de costas.

También cabe traer a colación la SAP Baleares de 28 de junio de 2020, y las que en ella se citan, según la cual: «En cuanto al fondo, convenimos con la parte apelante que, precisamente porque la acción que de manera principal que se ejercita con la demanda, es la nulidad de una de las cláusulas del contrato de préstamo, la fijación que se efectúa en la demanda, como de cuantía indeterminada, es plenamente conforme a derecho, con independencia del alcance y efectos que produzca la nulidad para el caso de que prosperase dicha acción, lo que sería una consecuencia de la nulidad y no una acción propia o independiente de la acción principal.

Consideramos que no nos encontramos en ningún supuesto de acciones acumuladas del artículo 252.2 LEC, con una acción principal de nulidad con su efecto de eliminación de la misma del contrato, y una restitutoria de la devolución de prestaciones derivada de la cláusula, sino ante el ejercicio de una acción de nulidad, con relación a la cual se solicita la restitución de las prestaciones, como consecuencia ex lege de dicha nulidad, y por así disponerlo el artículo 1.303 del Código Civil.

Se aprecia una notable dificultad de cuantificar, pues alguno de los gastos de dicha cláusula anulada es posible que pudieren producirse en el futuro, y el vencimiento anticipado, por lo que el motivo ha de ser estimado».

CUARTO.- “Gastos a cargo del prestatario”. De entrada llama la atención la redacción abierta y con vocación omnicomprendiva de la estipulación que, precisamente por ello,

resulta desproporcionada con independencia de que, respecto alguno de los conceptos, vulnera normas de carácter imperativo. El art. 89.3 TRLCU califica como cláusulas abusivas, en todo caso, tanto «[L]a transmisión al consumidor y usuario de las consecuencias económicas de errores administrativos o de gestión que no le sean imputables» (número 2º), como «[L]a imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario» (número 3º).

El propio artículo, atribuye la consideración de abusivas, cuando se trate de compraventa de viviendas, a la estipulación de que el consumidor ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al empresario (art. 89.3.3º letra a) y la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario (art. 89.3.3º letra c).

Asimismo, se considera siempre como abusivas las cláusulas que tienen por objeto imponer al consumidor y usuario bienes y servicios complementarios o accesorios no solicitados (art. 89.3.4º) y, correlativamente, los incrementos de precio por servicios accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnización o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales susceptibles de ser aceptados o rechazados en cada caso expresados con la debida claridad o separación (art. 89.3.5º). Para resolver la litis, se han de tener en cuenta las sentencias del TS, números 147 y 148 de 2018, ambas de 15 de marzo, que mencionan:

» 1.- La sentencia de esta sala 550/2000, de 1 de junio, trató la abusividad de la imposición al consumidor de los gastos generados por la constitución de una hipoteca para la financiación de adquisición de una vivienda, con apoyo en el art. 10.1 c), apdo. 11 LGCU (en su redacción original, que era igual al apartado 22 de la Disposición Adicional Primera antes citado».

Las recientes sentencias también se refieren a la de igual Sala número 705/2015, de 23 de diciembre, de la que dicen que, aunque «...no se pronunció sobre el resultado concreto de la atribución de gastos (en sentido amplio, incluyendo impuestos) entre las partes de un contrato de préstamo hipotecario..., en el control realizado en el marco de una acción colectiva en defensa de los intereses de consumidores y usuarios, declaró abusivo que se imputaran indiscriminadamente al consumidor todos los gastos e impuestos derivados de la operación.

Más adelante en el Fundamento Jurídico Sexto, apartado 2, mencionan como normas que determinan esa declaración de nulidad de tales cláusulas los artículos 8.2 LCGC y 83 TRLGCU, para finalmente, en sus Fallos establecer: «2º.- Casar en parte dicha sentencia en el sentido de establecer que:

(i) La cláusula litigiosa es nula por abusiva, al atribuir, indiscriminadamente y sin distinción, el pago de todos los gastos e impuestos al prestatario.»

En cuanto a los efectos de la nulidad de dicha cláusula, habrá que restablecer la situación de hecho y de derecho en la que se encontraría el consumidor de no haber existido tal cláusula abusiva.

En consecuencia, en el caso que nos ocupa, habrá que determinar para cada uno de los conceptos reclamados si el consumidor estaría obligado a atender su pago en defecto de

la cláusula cuestionada, ya que ésta debemos considerarla inexistente, al ser expulsado como norma privada que reglamenta las posiciones jurídicas de las partes.

El reintegro de gastos pretendido solo procederá si se prueba que los abonados no le correspondían al actor sino que eran de cargo de la entidad financiera predisponente, existiendo una repercusión indebida de gastos que a la misma correspondían, evitando así el enriquecimiento injusto que ello lleva aparejado.

En aplicación de la citada doctrina, lo que procede es examinar si en el derecho interno español existe alguna norma que regule quién deba atender los gastos que se habían impuesto unilateralmente a los prestatarios en la cláusula declarada abusiva.

a) En el caso de los aranceles del Registro de la Propiedad, el pago viene regulado por la norma octava del Anexo II del Real Decreto 1427/89 que establece:

«1. 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.»

Dado que la garantía hipotecaria se inscribe en favor del banco prestamista, que de esta forma obtiene una garantía real, por lo que en ausencia de pacto válido, deben ser sufragados por la entidad demandada, al no concurrir ninguno de los supuestos previstos en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria para asignar este gasto al consumidor (letra b, «por el que lo transmita» o letra c, «por el que tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir»).

Admitiendo que la existencia de la hipoteca también beneficia al prestatario en tanto permite un tipo de interés menor, y con ello abaratar el coste de financiación, lo cierto es que Arancel no contempla este criterio ni una regla semejante a la hora de establecer quién debe pagar esos gastos, sino que por el contrario los imputa a aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho.

En el sentido se pronuncian la mayoría de las Audiencias Provinciales, entre otras, SAP de A Coruña, Sección 4ª, de 8 de noviembre de 2017 ? SAP de Pontevedra, Sección 1ª, de 28 de marzo de 2017 ? SAP de Asturias, Sección 4ª, de 13 de octubre de 2017 ? SAP de Logroño, de 31 de octubre de 2017 ? SAP de Las Palmas, Sección 4ª, de 6 de julio de 2017 o SAP de Palencia, Sección 1ª, de 6 de noviembre de 2017 «.

b) En cuanto a los gastos de notaría, considera la demandada que no se puede entender como único interesado en el otorgamiento de la escritura a la entidad financiera, cuando el contrato se otorga por ambas partes y el interesado en el mismo es el prestatario, y en este punto entendemos que debe prosperar en su alegación, determinando que se han de abonar por mitad entre prestamista y prestatarios los gastos notariales, pues aunque la STS de 23 de diciembre de 2015 no se pronuncia sobre los efectos de la nulidad, contiene las siguientes consideraciones al respecto:

«Baste recordar, en lo que respecta a la formalización de escrituras notariales e inscripción de las mismas (necesaria para la constitución de la garantía real), que tanto el arancel de los notarios, como el de los registradores de la propiedad, atribuyen la

obligación de pago al solicitante del servicio de que se trate o a cuyo favor se inscriba el derecho o solicite una certificación.

Y quien tiene el interés principal en la documentación e inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria es, sin duda, el prestamista, pues así obtiene un título ejecutivo (artículo 517 LEC), constituye la garantía real (arts. 1875 CCy 2.2 LH) y adquiere la posibilidad de ejecución especial (art. 685 LEC).

En consecuencia, la cláusula discutida no solo no permite una mínima reciprocidad en la distribución de los gastos producidos como consecuencia de la intervención notarial y registral, sino que hace recaer su totalidad sobre el hipotecante, a pesar de que la aplicación de la normativa reglamentaria permitiría una distribución equitativa, pues si bien el beneficiado por el préstamo es el cliente y dicho negocio puede conceptuarse como el principal frente a la constitución de la hipoteca, no puede perderse de vista que la garantía se adopta en beneficio del prestamista.

Lo que conlleva que se trate de una estipulación que ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante, que no hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada? y que, además, aparece expresamente recogida en el catálogo de cláusulas que la ley tipifica como abusivas (art. 89.2 TRLGCU).

Si bien en este punto son diversas las resoluciones dictadas por las Audiencias Provinciales, sin embargo mantendremos la postura que estima que deben ser soportados por mitad, de la que es ejemplo la SAP de A Coruña, Sección 4ª, de 25 de septiembre y 8 de noviembre de 2017:

«Por lo tanto, si aplicamos la mentada norma arancelaria podríamos concluir, que si ambas partes acuden al notario para formalizar su relación contractual, para lo cual incluso podrían compelerse recíprocamente conforme al art. 1279 en relación con el art. 1280 del CC, es que ambas, por acto concluyente suyo, solicitan la intervención notarial? por lo tanto, por tal circunstancia y en ausencia de otras pruebas, serían deudoras de los aranceles por los servicios prestados, como igualmente lo serían por las normas de derecho sustantivo, en tanto en cuanto ostentan, por tal circunstancia, la condición de deudoras del precio por los servicios profesionales prestados (art. 1544 del CC), vínculo obligacional distinto del propio del negocio jurídico autorizado por el fedatario interviniente.

Es más conforme a la normativa fiscal el arancel le corresponde satisfacerlo a los usuarios del servicio.

Siendo así las cosas como así son, el prestamista es también deudor de los aranceles notariales, sin que los mismos correspondan, al menos de forma exclusiva, al prestatario. Por consiguiente, su repercusión, no negociada individualmente, predispuesta e impuesta al consumidor, supondría atribuirle el pago de gastos notariales cuyo abono compete, al menos en parte, a la entidad prestamista. Por otro lado, tampoco el arancel deslinda, a efectos retributivos, el préstamo y la hipoteca, sino que les da un tratamiento arancelario conjunto.

Al considerar a ambos contratantes, en defecto de otro criterio susceptible de ser adoptado en este caso, como deudores de la intervención notarial, frente al fedatario público acreedor ostentan la condición de deudores en manifestación de solidaridad

tácita, habida cuenta de la existencia de una comunidad jurídica de objetivos en la formalización de sus pactos en instrumento notarial, con indiscutibles ventajas comunes e interna conexión entre los otorgantes, derivada de la requerida prestación de los servicios notariales.

Por lo que, en sus obligaciones internas, los litigantes responderían a partes iguales (arts. 1145 II, en relación con el art. 1138 CC), sin perjuicio, en cualquier caso, de la presunción derivada de éste último precepto, conforme al cual si del texto de las obligaciones a las que se refiere el art. 1137 no resulta otra cosa – nada consta en este caso- el crédito o la deuda se presumirán divididos en tantas partes iguales como acreedores o deudores haya, reputándose créditos o deudas distintos unos de otros.

Es por ello que consideramos que los aranceles se deben abonar a partes iguales, salvo las copias expedidas para cada parte, ya que, con respecto a ellas, son los requirentes exclusivos de su expedición, como la necesaria para la liquidación del impuesto, que será a cargo únicamente del prestatario, mientras que las copias libradas a favor del Banco serán de su individualizada satisfacción», postura acorde con la reciente sentencia del TJUE de 16 de julio de 2020, que remite a la normativa nacional.

c) En cuanto a los gastos de tasación. Partiendo de lo establecido por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, donde se establece la obligatoriedad de la tasación del inmueble para constituir una hipoteca en garantía de un préstamo, pero precisa que ni la citada Ley, ni ninguna otra norma, señala a quién corresponde abonar los gastos de esa tasación, limitándose a establecer (art. 3 bis) que « las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, estarán obligadas a aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente.

Y ello sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste por abusiva la citada cláusula que impone al prestatario la obligación de abonar íntegramente los gastos de tasación, máxime cuando no se le ha ofrecido al mismo la opción de presentar una tasación emitida por tasador homologado, no bastando que en la ficha de información personalizada y oferta vinculante se le informara de tal posibilidad, pues no ha acreditado que posteriormente se haya negociado dicha cláusula, lo que supone un desequilibrio importante, entendiéndose que se ha de abonar en su integridad por la demandada.

d) Gastos de gestoría. En cuanto a los mismos, hemos de imponerlos a la entidad bancaria, según la reciente Jurisprudencia del TJUE Sentencia de fecha 16 de julio de 2020, pues éste remite para imputarlo a las partes a la normativa interna y ciertamente en nuestro ordenamiento jurídico no existe norma alguna que determine quién debe abonarlos y son relativos a pagos que han de realizarse a terceros por su intervención profesional relacionada con préstamos hipotecarios.

En la práctica se trata de una serie de gestiones derivadas de la formalización del préstamo hipotecario , la llevanza al Notario de la documentación para la confección de la escritura, su presentación en el Registro de la propiedad o su presentación en la Agencia tributaria para el pago del impuesto, sin embargo, ello no necesita de un gestor profesional, sin embargo el artículo 40 del Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, de

Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en el Mercado de Bienes y Servicios , en el caso de préstamos garantizados con hipoteca inmobiliaria destinados a la adquisición de viviendas que suscriban con personas físicas.

Reconoce el derecho que asiste al prestatario para designar, de mutuo acuerdo con la parte prestamista, la persona o entidad que se vaya a encargar de la gestión administrativa de la operación, y considera su incumplimiento como una infracción de lo preceptuado en el párrafo segundo del artículo 48 de la Ley 26/1988 de 29 de julio de disciplina e intervención de las entidades de crédito, pero también hemos de tener en cuenta que es impuesta por la propia entidad bancaria y en su propio beneficio, por lo que ante esta realidad y dado que se recurre a los servicios de un gestor normalmente reiteramos impuesto por la entidad bancaria, procede que la abone en su totalidad.

Conclusión de lo expuesto habrá de condenarse a la demandada al abono a la actora de los gastos que suponen la mitad de gastos de Notario, y el 100% de gastos Registro Propiedad, Tasación y Gestoría, más los intereses legales desde la fecha de su pago y todo ello según establece el art. 1.303 del CC.

En el presente caso, de conformidad con la documentación aportada en el escrito de demanda y la reclamación efectuada por la parte actora, procede condenar a la parte demandada a abonar a la parte actora la cantidad total de 759'40 euros, correspondiente a 50% de gastos de Notario en 347'34 euros, 100% de Registro en 133'86 euros y 100% de Gestoría en 278'20 euros, más los intereses legales desde la fecha de su pago y todo ello según establece el art. 1.303 del CC.

QUINTO.- Como consecuencia de la nulidad de las cláusulas referidas, se tienen por no puestas en el contrato, debiendo condenar a la entidad demandada a eliminarlas del referido contrato, y a abonar al actor las cantidades que éste hubiera satisfecho en virtud de las cláusulas declaradas nulas desde la fecha del contrato hasta su eliminación, cantidades que devengarán el interés legal desde su cobro hasta la presente resolución, y a partir de la ésta los del artículo 576 LEC, asimismo deberá abonar los gastos derivados de la nueva redacción e inscripción, si procediera, y ello en virtud de los artículos 1303 CC, y 1100 y siguientes, en cuanto a los intereses.

SEXTO.- Habiéndose estimado íntegra o sustancialmente la demanda, procede imponer las costas del procedimiento a la demandada (artículo 394 LEC).

Debe ser así pues no solo existe una estimación sustancial de la demanda, ya que se aprecia y acoge la pretensión principal o esencial de la demanda que es la declaración de nulidad por abusiva de la condición general o cláusula contractual, siendo el pronunciamiento de condena al reintegro de lo indebidamente abonado a virtud de la cláusula nula, consecuencia de la nulidad, debe, igualmente, apreciarse, conforme a una reiterada doctrina jurisprudencial elaborada en la interpretación de la Directiva 93/13, recogida ya en la Sentencia del Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 04 de julio de 2017, que:

«El artículo 6, apartado 1, y el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13, así como el principio de efectividad, deben interpretarse en el sentido de que se oponen a un régimen que permite que el consumidor cargue con una parte de las costas procesales en función del importe de las cantidades indebidamente pagadas que le son restituidas a raíz de la declaración de la nulidad de una cláusula contractual por tener carácter

abusivo, dado que tal régimen crea un obstáculo significativo que puede disuadir a los consumidores de ejercer el derecho, conferido por la Directiva 93/13, a un control judicial efectivo del carácter potencialmente abusivo de cláusulas contractuales», tal como más recientemente se ratifica en la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Cuarta) de 16 de julio de 2020.

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

FALLO

Estimando la demanda promovida por Dña. XXXX, representada por la Procuradora Dña. XXXX, contra la entidad BANCO SABADELL, S. A., representada por el Procurador D. XXXX: 1.- **Declaro la nulidad de la cláusula del préstamo con garantía hipotecaria de fecha 3 de abril de 2014, relativa a gastos? y condeno a la demandada a abonar a la parte actora la cantidad total de 759'40 euros, con más los intereses legales correspondientes.**

2.- Condeno al pago de las costas de este proceso a la citada demandada.

Así, por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, la pronuncio, mando y firmo. LA MAGISTRADA-JUEZ