



## Juzgado de Primera Instancia nº 50 bis de Barcelona (cláusulas suelo)

Avenida Carrilet, 2, Edifici H, planta 3 - Hospitalet De Llobregat, L' - C.P.: 08075

TEL.: 938874500  
FAX: 935549550  
EMAIL: instancia50.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: [REDACTED]

### Procedimiento ordinario (Contratación art. 249.1.5) [REDACTED] 2021 -G

Materia: Condiciones grales. incluidas contratos financiamiento con garantías reales inmob. Persona física

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:  
Para ingresos en caja. Concepto: 0951000004795521  
Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.  
Beneficiario: Juzgado de Primera Instancia nº 50 bis de Barcelona (cláusulas suelo)  
Concepto: [REDACTED]

Parte demandante/ejecutante: [REDACTED]

Procurador/a: Elisabet Jorquera Mestres, Elisabet Jorquera Mestres  
Abogado/a: Roberto Canelles Pérez

Parte demandada/ejecutada: BANCO SANTANDER  
Procurador/a: Yvonne Fontquerni Coloma  
Abogado/a: GABRIEL LOPEZ ALTOZANO

## SENTENCIA Nº 3715/2023

Magistrado que la dicta: Lluís Ollé Coll

Lugar: Barcelona

Fecha: 23 de mayo de 2023

PARTE DEMANDANTE: [REDACTED]

Abogado/a: Roberto Canelles Pérez  
Procurador/a: Elisabet Jorquera Mestre

PARTE DEMANDADA: BANCO SANTANDER S.A.

Abogado/a: Gabriel López Altozano  
Procurador/a: Yvonne Fontquerni Coloma

OBJETO DEL JUICIO: Acción declarativa de nulidad de cláusula contenida en contrato de préstamo con garantía hipotecaria.

CUANTÍA: Indeterminada

### ANTECEDENTES DE HECHO



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html</a>		Codi Segur de Verificació: [REDACTED]
Data i hora 24/05/2023 09:55	Signat per Ollé Coll, Lluís;	



**PRIMERO.** El día 26 de abril de 2021, la parte demandante [REDACTED] representada por el/la procurador/a de los Tribunales Elisabet Jorquera Mestre, interpuso una demanda de juicio ordinario frente a BANCO SANTANDER S.A. en la que, tras alegar los hechos que en ella constan y los fundamentos de derecho que consideró de aplicación al caso, terminó suplicando al Juzgado que dicte Sentencia que declare la nulidad de la cláusula del contrato de préstamo hipotecario relativa a los gastos y que se condene a la entidad demandada a restituir las cantidades totales abonadas en tal concepto.

Los hechos sobre los que la parte actora sostiene sus pretensiones son, sucintamente, que el día 25 de febrero de 2004 [REDACTED] suscribió ante el Notario Ildefonso Sánchez Prat un contrato de préstamo con garantía hipotecaria con la entidad BANCO SANTANDER S.A. (Nº de protocolo 587), y que el citado contrato incorpora una condición general de la contratación relativa a los gastos del préstamo cuya nulidad por abusiva se pretende; y que por efecto de la aplicación de la cláusula litigiosa indicada, la parte prestataria habría incurrido en varios gastos que son ahora objeto de reclamación.

**SEGUNDO.** El día 16 de diciembre de 2022 se dictó decreto admitiendo a trámite la demanda, formándose los correspondientes autos de juicio ordinario y dándose traslado de la misma a la parte demandada para que contestara en el plazo de 20 días.

**TERCERO.** El día 10 de febrero de 2023, la entidad BANCO SANTANDER S.A., representada por la procuradora de los Tribunales Yvonne Fontquerni Coloma, presentó su escrito de contestación a la demanda en la que, tras alegar los hechos que en ella constan y las excepciones y fundamentos de derecho que consideró de aplicación al caso, terminó suplicando al Juzgado que desestime la demanda.

Los hechos sobre los que la parte demandada sostiene sus pretensiones son, sucintamente, que se allana a la declaración de nulidad de la cláusula de gastos, pero que se opone al efecto restitutorio derivado de la nulidad de la misma y que la acción restitutoria está prescrita.

**CUARTO.** El día 5 de mayo de 2023 se ha celebrado la correspondiente audiencia previa para que las partes intentaran llegar a un acuerdo o transacción que pusiera fin al proceso y, en caso contrario, se procediera a examinar las cuestiones procesales que pudieran obstar a la válida prosecución y término del proceso mediante sentencia, fijando los hechos controvertidos y dándose traslado a las partes para la oportuna proposición de prueba a practicar en el acto del juicio.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html</a>		Codi Segur de Verificació: [REDACTED]
Data i hora 24/05/2023 09:55	Signat per Ollé Coll, Lluís;	



La parte actora ha propuesto como prueba la documental acompañada con el escrito de demanda por reproducida, siendo toda ella admitida por resultar necesaria, útil y pertinente.

La parte demandada ha propuesto como prueba la documental por reproducida, siendo toda ella admitida por resultar necesaria, útil y pertinente, tras lo cual y de conformidad con lo previsto en el artículo 429.8 de la LEC han quedado las actuaciones pendientes de dictar sentencia.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO. Planteamiento de la cuestión.** La parte actora, [REDACTED] ejercita una acción declarativa de nulidad de la cláusula de gastos contenida en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria otorgada el día 25 de febrero de 2004, todo ello argumentando que nos encontramos ante una condición general de la contratación que resulta abusiva y solicita que, por efecto de la aplicación de la cláusula litigiosa indicada, se condene a la parte prestataria a pagar las cantidades indebidamente abonadas.

La parte demandada se allana a la declaración de nulidad de la cláusula de gastos, pero se opone al efecto restitutorio pretendido argumentando que la acción está prescrita.

A la vista de lo anteriormente expuesto, las cuestiones jurídicas controvertidas objeto del presente procedimiento, que serán resueltas en los fundamentos de derecho siguientes, son:

- La validez de la cláusula de gastos: el allanamiento y sus efectos; la prescripción.

**SEGUNDO. La condición de consumidor y la normativa aplicable.** La primera cuestión que debe ser analizada en esta instancia es la normativa aplicable para la resolución de la cuestión jurídica controvertida y, en concreto, si resulta de aplicación la normativa tuitiva de consumidores y usuarios, teniendo en cuenta que la parte demandada no cuestiona la condición de consumidor de la parte demandante.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html</a>		Codi Segur de Verificació: [REDACTED]
Data i hora 24/05/2023 09:55	Signat per Ollé Coll, Lluís;	



En el presente caso, el préstamo hipotecario aportado con la demanda, dada su tipología, objeto y partes contratantes (entidad prestadora del dinero y consumidor), se enmarcan en el ámbito de la contratación de consumo, lo que determina la aplicación de la normativa especial de consumo, tanto la comunitaria como la estatal.

En concreto, resulta de aplicación la Directiva 93/13/CEE de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, el 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 (en adelante RDL 1/2007) y el contenido de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación de 1998, pues nos encontramos ante una relación jurídica entablada entre una entidad bancaria y un consumidor.

**TERCERO. La nulidad de la cláusula de la escritura de préstamo relativa a los gastos: el allanamiento y sus efectos; la prescripción.** La parte actora ejercita una acción declarativa de nulidad de la cláusula de gastos contenida en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria otorgada entre ambas partes el día 25 de febrero de 2004, todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, que establece que son 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 y, 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 el artículo 10 bis y disposición adicional primera de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (actualmente artículo 82 y siguientes 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).

El artículo 8 de la LCGC establece que son 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 y, 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 el artículo 10 bis y disposición adicional primera de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (actualmente artículo 82 y siguientes 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).



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html</a>		Codi Segur de Verificació: [Redacted]
Data i hora 24/05/2023 09:55	Signat per Ollé Coll, Lluís;	



Del propio contenido del artículo 8 LCGC se colige que nos encontramos ante una acción de nulidad de pleno derecho y no ante una “nulidad funcional” o relativa, de modo que la acción de nulidad ejercitada no está sometida al plazo de caducidad ni prescripción.

La primera cuestión que debe ser analizada gira en torno a la naturaleza de la cláusula sometida a examen y, en concreto, a si nos encontramos ante una condición general de la contratación o ante una cláusula que fue personal e individualmente negociada entre las partes.

La parte demandada, sobre la que recae la carga de acreditar que la cláusula de gastos fue negociada, no aporta en esta instancia ninguna prueba que arroje luz sobre su negociación individual, de modo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82.2 del TRLGDCU y en el artículo 217 de la LEC, puede concluirse que nos encontramos ante un condición general de la contratación, dado que se trata de una cláusula predispuesta cuya incorporación al contrato fue impuesta por la entidad bancaria en los términos previstos en el artículo 1 de la LCGC.

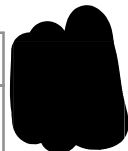
Además, encontrándonos ante condiciones generales de la contratación, pues las mismas reúnen las condiciones establecidas en el artículo 1 de LCGC - según el cual *“Son condiciones generales de la contratación las cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las partes, con independencia de la autoría material de las mismas, de su apariencia externa, de su extensión y de cualesquiera otras circunstancias, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos.”* - y no se dispone de prueba alguna que acredite la negociación individual de la misma (recayendo sobre el empresario la carga de acreditar que una cláusula prerredactada no está destinada a ser incluida en pluralidad de ofertas de contrato dirigidos por un empresario o profesional a los consumidores), puede concluirse que la misma fue impuesta a la parte actora, de modo que también será de aplicación al caso la normativa referida a las condiciones generales de la contratación, pues no existe prueba que acredite que la cláusula indicada contenida en el contrato de préstamo fuera negociada.

En el presente caso, la parte demandada ya no discute el carácter abusivo de la citada cláusula y se allana a su nulidad.

El artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que los litigantes están facultados para disponer del objeto del juicio y podrán renunciar, desistir del juicio, allanarse, someterse a arbitraje y transigir sobre lo que sea objeto del mismo, excepto cuando la ley lo prohíba o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero. En concreto y por lo que hace al allanamiento, el artículo 21 de la misma Ley procesal dispone que cuando el demandado se allane a



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html</a>		Codi Segur de Verificació: [Redacted]
Data i hora 24/05/2023 09:55	Signat per Ollé Coll, Lluís;	





todas las pretensiones del actor, el tribunal dictará sentencia condenatoria de acuerdo con lo solicitado por éste, salvo si el allanamiento se hiciera en fraude de ley o supusiera renuncia contra el interés general o perjuicio de tercero; cuando se trate de un allanamiento parcial el tribunal, a instancia del demandante, podrá dictar de inmediato auto acogiendo las pretensiones que hayan sido objeto de dicho allanamiento.

En el presente caso, el allanamiento de la parte demandada a la declaración de nulidad debe ser admitido, dado que el contenido del mismo no parece que se haga en fraude de ley y no supone una renuncia contra el interés general o perjuicio de tercero, pues se trata de una cuestión jurídica circunscrita a la concreta relación contractual existente entre ambas partes y a la predisposición de una cláusula contractual que impone al cliente la obligación de hacer frente al pago de todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, modificación y ejecución del contrato de préstamo hipotecario, siendo así que dicha cláusula infringe el contenido del artículo 89.3 del TRLGDCU.

Una vez superada dicha cuestión y visto que la citada cláusula resulta abusiva, pues generan un importante desequilibrio entre los derechos y las obligaciones de las partes en el contrato, pues si la misma no existiera el consumidor no tendría que pagar todos los gastos e impuestos de la operación, dado que, según lo establecido en el ordenamiento jurídico español, no le corresponde al prestatario el abono de la totalidad de tales gastos y tributos, la misma debe declararse nula, sin que dicha repercusión general encuentre justificación legal alguna.

Finalmente, visto que en esta instancia también resulta controvertida la cuestión vinculada a los efectos derivados de la nulidad de la cláusula sometida a examen en lo relativo a la asunción por el prestatario de todos los gastos de constitución de hipoteca, debe recordarse que, tal como reitera el TJUE en su Sentencia de 9 de julio de 2020, *“el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que procede considerar, en principio, que una cláusula contractual declarada abusiva nunca ha existido, de manera que no podrá tener efectos frente al consumidor. Por consiguiente, la declaración judicial del carácter abusivo de tal cláusula debe tener como consecuencia, en principio, el restablecimiento de la situación de hecho y de Derecho en la que se encontraría el consumidor de no haber existido dicha cláusula. Se deduce de lo anterior que la obligación del juez nacional de dejar sin aplicación una cláusula contractual abusiva que imponga el pago de importes que resulten ser cantidades indebidamente pagadas genera, en principio, el correspondiente efecto restitutorio en relación con tales importes (sentencia de 21 de diciembre de 2016, Gutiérrez Naranjo y otros, C-154/15, C-307/15 y C-308/15, EU:C:2016:980, apartados 61 y 62).”*

Así, tras la declaración de abusividad de la cláusula litigiosa, la misma no puede ser



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html</a>		Codi Segur de Verificació: [Redacted]
Data i hora 24/05/2023 09:55	Signat per Ollé Coll, Lluís;	





moderada, sino que debe procederse a su expulsión del contrato, debiendo actuarse como si nunca hubiera existido, de modo que cada parte deberá afrontar los gastos a cuyo cargo corresponde según lo dispuesto en nuestro ordenamiento jurídico; así lo indica el TJUE en la referida Sentencia al indicar que *“la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a que, en caso de nulidad de una cláusula contractual abusiva que impone al consumidor el pago de la totalidad de los gastos de constitución y cancelación de hipoteca, el juez nacional niegue al consumidor la devolución de las cantidades abonadas en virtud de esta cláusula, salvo que las disposiciones de Derecho nacional aplicables en defecto de tal cláusula impongan al consumidor el pago de la totalidad o de una parte de esos gastos.”*

Sentado lo anterior, debe analizarse ahora la excepción de prescripción invocada por la parte demandada, debiendo para ello traer a colación la Sentencia dictada por el TJUE en fecha 16 de julio de 2020 (asuntos acumulados C-224/19 y C-259/19).

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea establece en su Sentencia de 16 de julio de 2020 que *“el Derecho de la Unión no se opone a una normativa nacional que, a la vez que reconoce el carácter imprescriptible de la acción de nulidad de una cláusula abusiva incluida en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, sujeta a un plazo de prescripción la acción dirigida a hacer valer los efectos restitutorios de esta declaración, siempre que se respeten los principios de equivalencia y de efectividad.”* y ha apuntado también que *“un plazo de prescripción de cinco años aplicable a la acción dirigida a hacer valer los efectos restitutorios de la declaración de la nulidad de una cláusula abusiva no parece, en principio y sin perjuicio de la apreciación por parte del órgano jurisdiccional remitente de los elementos mencionados en el anterior apartado 85, que pueda hacer imposible en la práctica o excesivamente difícil el ejercicio de los derechos conferidos por la Directiva 93/13.”*

No obstante, al analizar el inicio del cómputo del periodo de prescripción aplicable, el TJUE razona, sobre la premisa de que es posible que los consumidores ignoren que una cláusula incluida en un contrato de préstamo hipotecario sea abusiva o no perciban la amplitud de los derechos que les reconoce la Directiva 93/13, que *“la aplicación de un plazo de prescripción de cinco años que comience a correr a partir de la celebración del contrato, en la medida en que tal aplicación implica que el consumidor solo pueda solicitar la restitución de los pagos realizados en ejecución de una cláusula contractual declarada abusiva durante los cinco primeros años siguientes a la firma del contrato —con independencia de si este tenía o podía razonablemente tener conocimiento del carácter abusivo de esta cláusula—, puede hacer excesivamente difícil el ejercicio de los derechos que la Directiva 93/13 confiere a este consumidor y, por lo tanto, vulnerar el principio de efectividad, en relación con el principio de seguridad jurídica.*



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html</a>		Codi Segur de Verificació: [Redacted]
Data i hora 24/05/2023 09:55	Signat per Ollé Coll, Lluís;	





*92 Habida cuenta del conjunto de las anteriores consideraciones, debe responderse a la decimotercera cuestión prejudicial planteada en el asunto C-224/19 que el artículo 6, apartado 1, y el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a que el ejercicio de la acción dirigida a hacer valer los efectos restitutorios de la declaración de la nulidad de una cláusula contractual abusiva quede sometido a un plazo de prescripción, siempre que ni el momento en que ese plazo comienza a correr ni su duración hagan imposible en la práctica o excesivamente difícil el ejercicio del derecho del consumidor a solicitar tal restitución.”*

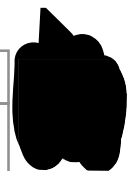
En consecuencia, no pudiendo mantener el criterio de que la parte actora pudo ejercitar la acción restitutoria desde el momento en que hizo efectivos los gastos cuya restitución reclama, pues en el momento en que se firmó el contrato no podía conocer que la cláusula de gastos incluida en el contrato de préstamo hipotecario podía ser abusiva ni las consecuencias restitutorias que de ello se derivarían, es por lo que, recordando que el artículo 121-23 del CCCat establece que el plazo de prescripción se inicia cuando, nacida y ejercible la pretensión, la persona titular de la misma conoce o puede conocer razonablemente las circunstancias que la fundamentan, debe fijarse como dies a quo para el cómputo del plazo de prescripción de la acción restitutoria ejercitada, al menos, el momento en que el Tribunal Supremo analiza la validez de dicha cláusula (Sentencia del Tribunal Supremo dictada el día 23 de diciembre de 2015) y fija doctrina sobre la materia (Sentencias 44/2019, 46/2019, 47/2019, 48/2019 y 49/2019 de fecha 23 de enero de 2019), pues a partir de entonces el consumidor ya pudo conocer el alcance y consecuencias de la declaración de abusividad de la cláusula impugnada y, en concreto, los efectos restitutorios derivados de la misma, de modo que la excepción de prescripción invocada por la demandada debe ser desestimada, dado que desde entonces no ha transcurrido el plazo de prescripción decenal previsto en el artículo 121-20 del CCCat.

Una vez superada dicha cuestión, debe acudirse a las normas de derecho interno para resolver la concreta petición restitutoria ejercitada por la parte actora, debiendo para ello traer a colación la doctrina expuesta por el Tribunal Supremo en sus Sentencias 44/2019, 46/2019, 47/2019, 48/2019 y 49/2019, dictadas en fecha 23 de enero de 2019, en las que, con cita en lo dispuesto en las sentencias 147/2018 y 148/2018, de 15 de marzo, el Tribunal Supremo analiza el ordenamiento jurídico nacional y fija el criterio a seguir en tales casos:

- En relación al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre la base de lo previsto en la LITPAJD, en el Reglamento del Impuesto y a la vista de la jurisprudencia de la Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, la Sala Primera del



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html</a>		Codi Segur de Verificació: [Redacted]
Data i hora 24/05/2023 09:55	Signat per Ollé Coll, Lluís;	







Tribunal Supremo establece y fija las siguientes reglas:

- Respecto de la constitución de la hipoteca en garantía de un préstamo, el sujeto pasivo del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados es el prestatario.
  - En lo que respecta al pago del impuesto de actos jurídicos documentados, en cuanto al derecho de cuota variable en función de la cuantía del acto o negocio jurídico que se documenta, será sujeto pasivo el prestatario.
  - En cuanto al derecho de cuota fija, por los actos jurídicos documentados del timbre de los folios de papel exclusivo para uso notarial en los que se redactan la matriz y las copias autorizadas, habrá que distinguir entre el timbre de la matriz y el de las copias autorizadas. Respecto de la matriz, corresponde el abono del impuesto al prestatario, salvo en aquellos casos en que exista un pacto entre las partes sobre la distribución de los gastos notariales y registrales, en los que también se distribuirá el pago del impuesto por la matriz. Mientras que, respecto de las copias, habrá que considerar sujeto pasivo a quien las solicite.
  - Las primeras copias de escrituras notariales que documenten la cancelación de hipotecas de cualquier clase están exentas en cuanto al gravamen gradual de la modalidad "Actos Jurídicos Documentados" que grava los documentos notariales.
- En relación al pago de los gastos notariales y con base en lo dispuesto en la norma Sexta del Anexo II del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios, que establece que la obligación de pago de los derechos corresponderá a los que hubieren requerido la prestación de las funciones o los servicios del Notario y, en su caso, a los interesados según las normas sustantivas y fiscales, y si fueren varios, a todos ellos solidariamente, el Tribunal Supremo interpreta dicha norma y establece que, dado que la normativa notarial habla en general de interesados, pero no especifica si a estos efectos de redacción de la matriz el interesado es el prestatario o el prestamista y el préstamo hipotecario es una realidad inescindible, en la que están interesados tanto el consumidor por la obtención del préstamo, como el prestamista por la garantía hipotecaria, el pago de los gastos que genera su otorgamiento deben distribuirse por mitad.

Y tal como recuerda el Tribunal Supremo en su Sentencia 35/2021 de fecha 27 de enero de 2021, el mismo criterio resulta de aplicación a la escritura de modificación del préstamo hipotecario, puesto que ambas partes están interesadas en la modificación o novación.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html</a>		Codi Segur de Verificació: [Redacted]
Data i hora 24/05/2023 09:55	Signat per Ollé Coll, Lluís;	





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

- En relación al pago de los gastos del Registro de la Propiedad y con base en lo dispuesto en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, que en la Norma Octava de su Anexo II, apartado 1.º establece 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, el Tribunal Supremo interpreta dicha norma y establece que, visto que la garantía hipotecaria se inscribe a favor del banco prestamista, deberá ser éste el que asuma el pago de los gastos que ocasione la inscripción del contrato de préstamo hipotecario.
- En relación al pago de los gastos de gestoría, no existiendo norma legal que atribuya su pago al prestamista o al prestatario y visto que las gestiones se realizan en interés o beneficio de ambas partes, el Tribunal Supremo establecía que el gasto generado por este concepto deberá ser sufragado por mitad; no obstante, en Sentencia 555/2020 de 26 de octubre de 2020 y en Sentencia 35/2021 de fecha 27 de enero de 2021, el Tribunal Supremo establece que dicho *“criterio no se acomoda bien a la doctrina contenida en la STJUE de 16 de julio de 2020, porque con anterioridad a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de Contratos de Crédito Inmobiliario, no existía ninguna previsión normativa sobre cómo debían abonarse esos gastos de gestoría. En esa situación, ante la falta de una norma nacional aplicable en defecto de pacto que impusiera al prestatario el pago de la totalidad o de una parte de esos gastos, no cabía negar al consumidor la devolución de las cantidades abonadas en virtud de la cláusula que se ha declarado abusiva.”*
- En relación a los gastos de tasación, el Tribunal Supremo establece en su Sentencia 35/2021 de fecha 27 de enero de 2021 que *“Ni el RD 775/1997, de 30 de mayo, sobre régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, ni la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles, contienen disposición normativa alguna sobre quién debe hacerse cargo del coste de la tasación.*

*De ahí que, de acuerdo con la STJUE de 16 de julio de 2020, ante la falta de una norma nacional aplicable en defecto de pacto que impusiera al*



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html</a>		Codi Segur de Verificació: [Redacted]
Data i hora 24/05/2023 09:55	Signat per Ollé Coll, Lluís;	





*prestatario el pago de la totalidad o de una parte de esos gastos, no cabía negar al consumidor la devolución de las cantidades abonadas en virtud de la cláusula que se ha declarado abusiva.”*

En consecuencia y en atención al criterio más reciente fijado por el Tribunal Supremo en su Sentencia 35/2021 de fecha 27 de enero de 2021 sobre el reparto de gastos, debe condenarse a la parte demandada a reintegrar a la parte demandante la cantidad total de 1.114,90 € cuyo importe responde a los siguientes conceptos:

- la mitad de los gastos notariales por importe de 263,80 €
- la totalidad de los gastos registrales por importe de 304,70 €
- la totalidad de los gastos de gestoría por importe de 296,40 €
- la totalidad de los gastos de tasación por importe de 250 €

Y todo ello con los intereses legales devengados desde la fecha de su pago, tal como establece el Tribunal Supremo en su Sentencia 725/2018, de fecha 19 de diciembre 2018, en la que razona que *“En consecuencia, para dar efectividad al tan mencionado art. 6.1 de la Directiva, en lo que respecta a los intereses que han de devengar las cantidades que debe percibir el consumidor, resulta aplicable analógicamente el art. 1896 CC, puesto que la calificación de la cláusula como abusiva es equiparable a la mala fe del predisponente. Conforme a dicho precepto, cuando haya de restituirse una cantidad de dinero deberá abonarse el interés legal desde el momento en que se recibió el pago indebido -en este caso, se produjo el beneficio indebido- (sentencia 727/1991, de 22 de octubre). A su vez, la sentencia 331/1959, de 20 de mayo, declaró, en un supuesto de pago de lo indebido con mala fe del beneficiado, que la deuda de éste se incrementa con el interés legal desde la recepción, así como que la regla específica de intereses del art. 1896 CC excluye, «por su especialidad e incompatibilidad», la general de los arts. 1101 y 1108 CC (preceptos considerados aplicables por la sentencia recurrida).”*

**CUARTO. Costas.** El artículo 394.1 de la LEC establece que en los procesos declarativos las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. Para apreciar, a efectos de condena en costas, que el caso era jurídicamente dudoso se tendrá en cuenta la jurisprudencia recaída en casos similares.

Si fuere parcial la estimación o desestimación de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, a no ser que hubiere méritos para imponerlas a una de ellas por haber litigado con temeridad.

En el presente caso, siendo total la estimación, debe condenarse a la parte demandada al pago de las costas procesales causadas, todo ello recordando



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html</a>		Codi Segur de Verificació: [Redacted]
Data i hora 24/05/2023 09:55	Signat per Ollé Coll, Lluís;	



además que, tal como razona el TJUE en su Sentencia de fecha 16 de julio de 2020 (asuntos acumulados C-224/19 y C-259/19), no es posible que el consumidor cargue con una parte de las costas causadas, pues la Directiva 93/13 reconoce al consumidor el derecho de acudir a un juez para que se declare el carácter abusivo de una cláusula contractual y para que la misma se deje sin aplicar y el hecho de condicionar el resultado de la distribución de las costas de un procedimiento de esa índole únicamente a las cantidades indebidamente pagadas y cuya restitución se ordena, puede disuadir al consumidor de ejercer tal derecho debido a los costes que implica una acción judicial.

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

### FALLO

**ESTIMO** la demanda interpuesta por la parte actora [REDACTED] [REDACTED] representada por el/la procurador/a de los Tribunales Elisabet Jorquera Mestre, frente a BANCO SANTANDER S.A., representada por la procuradora de los Tribunales Yvonne Fontquerni Coloma y

- **DECLARO** que la Cláusula del contrato de préstamo con garantía hipotecaria otorgado en escritura pública de fecha 25 de febrero de 2004 ante el Notario Ildelfonso Sánchez Prat, N° de protocolo 587, que atribuye indiscriminadamente al consumidor el pago de todos los gastos e impuestos derivados de la operación, es **NULA** por abusiva y no puede ser aplicada.
- **CONDENO** a BANCO SANTANDER S.A. a pagar a [REDACTED] [REDACTED] la cantidad total de 1.114,90 €, más los intereses devengados sobre dichas cantidades desde la fecha de su pago y hasta la fecha de la presente resolución, aplicando para ello el tipo de interés legal, y los intereses legales previstos en el art. 576 de la LEC desde la fecha de la presente resolución y hasta su completo pago.
- **CONDENO** a la parte demandada al pago de las costas procesales causadas.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma no es firme.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Barcelona (art.455 LEC) a interponer mediante escrito presentado en este juzgado



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html</a>		Codi Segur de Verificació: [REDACTED]
Data i hora 24/05/2023 09:55	Signat per Ollé Coll, Lluís;	





en el plazo de 20 días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, debiendo exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que se impugnan (art.458 LEC), para lo cual será necesaria la previa consignación del depósito para recurrir establecido en la Disposición Adicional 15ª de la L.O.P.J..



[Redacted]	[Redacted]	Codi Segur de Verificació: [Redacted]
24/05/2023 09:55	[Redacted]	[Redacted] Coll, Lluís;

