

## PRIMERA INSTANCIA N.11 (BIS)

### MURCIA

SENTENCIA: 00262/2018

### UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

CIUDAD DE LA JUSTICIA, AVDA. DE LA JUSTICIA S/N FASE II, CP 30011  
**Teléfono: 968647830-968647831**, Fax: 968879597  
Equipo/usuario: MMC  
Modelo: N04390

**N.I.G.:** 30030 42 1 2017 0012142

### OR5 ORDINARIO CONTRATACION-249.1.5 0000305 /2017

Procedimiento origen: OR3 ORDINARIO IMPUGN. ACUERDOS SOCIALES-249.1.3 0000305 /2017

**Sobre COND. GNRLS. CTRTO. FINAC. GARNT. INMO. PRSTARIO. PER. FIS**

DEMANDANTES D/ña.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a. ANGEL VICENTE LOPEZ GOMEZ, ANGEL VICENTE LOPEZ GOMEZ

DEMANDADO D/ña. BANCO MARE NOSTRUM BANCO MARE NOSTRUM

Procurador/a Sr/a

Abogado/a Sr/a. M

Murcia, a nueve de mayo de dos mil dieciocho.

Visto por mí, \_\_\_\_\_, Juez en función de sustitución del Juzgado de Primera Instancia número Once de esta Ciudad, el presente juicio ordinario, tramitado con el número **305/2017** a instancias de **Dña.**

\_\_\_\_\_, representados por la Procuradora Olga Navas Carrillo y defendidos por el Letrado Ángel Vicente López Gómez, contra la mercantil “**BANCO MARE NOSTRUM, S.A.**,” representada por la Procuradora \_\_\_\_\_ y asistida por el Letrado \_\_\_\_\_; que tiene por objeto nulidad de condiciones generales de la contratación y reclamación de cantidad; HA DICTADO en nombre de S.M. EL REY la siguiente

## SENTENCIA

### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.** - Por la Procuradora \_\_\_\_\_ en nombre y representación acreditados, se presentó escrito que por reparto correspondió a este Juzgado promoviendo demanda de juicio ordinario contra “Banco Mare Nostrum, S.A.”, en la que tras exponer los hechos que en esencia se describirán



posteriormente y fundamentos de derecho que estimaba de aplicación, solicitaba al Juzgado que se dicte sentencia por la que se declare:

“1. NULIDAD DE LA CLAUSULA SEXTA (6a) DE GASTOS contenida en el contrato de préstamo hipotecario de fecha 13 de mayo de 2003 suscrito entre las partes.

2. Los EFECTOS DE LA NULIDAD DE LA CLAUSULA DE GASTOS: se condene a la demandada a devolver a mi mandante hasta la cantidad de DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON VEINTE CENTIMOS (2.534,20.-€) más los intereses legales devengados desde la reclamación extrajudicial.

3. Todo ello con expresa condena en costas a la demandada.”

**Segundo.-** Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, compareció en tiempo y forma representada por la Procuradora Alcázar, oponiéndose a la demanda en base a los hechos que describe y que se indicarán en esencia en la fundamentación jurídica de esta resolución, y previa cita de los preceptos legales que estimó de aplicación, solicitaba al Juzgado, que en su día previos los trámites legales, se dicte sentencia desestimando la demanda con imposición de costas a la parte actora.

**Tercero.** - Señalado día para la celebración de audiencia previa, comparecieron las partes quienes manifestaron que subsistía el litigio sin que existiere disposición para llegar a un acuerdo. Suscitada controversia sobre los hechos litigiosos, propusieron los medios de prueba que tuvieron por conveniente en defensa de sus respectivas posiciones, admitiéndose la misma en los términos que se refleja en el Acta levantada al efecto y visto que, en aplicación del artículo 429.8 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no era necesaria la celebración de la vista, quedaron los autos vistos para dictar sentencia.

**Cuarto.** - En el presente procedimiento se han observado todas las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### **PRIMERO.** - Posición de las partes y objeto del litigio.

Nos hallamos ante un juicio ordinario en el que la parte actora ejercita frente a la demandada una acción individual de nulidad de una condición general de la



contratación incluida en un contrato de préstamo hipotecario firmado entre las partes en fecha 13/05/2003. En concreto, expone en su demanda que los actores, en su condición de consumidores, suscribieron con la demandada la referida escritura de préstamo hipotecario en virtud de la cual se atribuye, conforme a la cláusula sexta, al prestatario el pago de los gastos en ella relacionados, solicitando la declaración de su nulidad y la correlativa devolución de las cantidades abonadas en tal concepto por los actores consumidores (concretamente 2.534,20 euros).

La demandada por su parte se opone a las pretensiones articuladas de contrario, alegando adecuación de la cláusula de gastos a las prescripciones legales y jurisprudenciales y la falta de correspondencia de las facturas aportadas con las relacionadas con los gastos derivados de la escritura pública acompañada a los autos.

### **SEGUNDO. - Hechos controvertidos.**

Fijadas de este modo las pretensiones de las partes en este procedimiento, las cuestiones controvertidas que han de resolverse serían:

- La abusividad de la cláusula relativa a los gastos incluida en la escritura de constitución del préstamo.
- Las consecuencias derivadas de la eventual declaración de nulidad, en el sentido de que proceda condenar a la demandada a restituir el importe de los gastos sufridos por la actora en aplicación de la cláusula discutida.

### **TERCERO. - Conceptos previos.**

En primer lugar, se han de fijar los siguientes conceptos antes de entrar a resolver sobre el fondo del asunto:

#### 1.- Carácter de consumidor del ahora demandante.

El artículo 3 de TRLGDCU establece en su párrafo primero que: *“A efectos de esta norma y sin perjuicio de lo dispuesto expresamente en sus libros tercero y cuarto, son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.”*

No cabe duda de que en el presente caso los actores ostentan tal condición, al ser personas físicas que no actúa en ámbito profesional alguno. Destacándose además que no es cuestión controvertida tal condición en relación a la impugnada cláusula.



## 2.- Contrato de hipoteca como contrato de adhesión.

Dice el artículo 1 de la LCGC de 1998 que:

*“1. 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.*

*2. El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una o varias cláusulas aisladas se hayan negociado individualmente no excluirá la aplicación de esta Ley al resto del contrato si la apreciación global lleva a la conclusión de que se trata de un contrato de adhesión.”*

Por su parte, la STS de 9 de mayo de 2013 establece que constituyen requisitos para que se trate de condiciones generales de la contratación los siguientes:

- a) Contractualidad: se trata de "cláusulas contractuales" y su inserción en el contrato no deriva del acatamiento de una norma imperativa que imponga su inclusión;
- b) Predisposición: la cláusula ha de estar prerredactada, siendo irrelevante que lo haya sido por el propio empresario o por terceros, siendo su característica no ser fruto del consenso alcanzado después de una fase de tratos previos. En particular en el caso de los contratos de adhesión;
- c) Imposición: su incorporación al contrato debe ser impuesta por una de las partes -aunque la norma no lo exige de forma expresa, dada su vocación de generalidad, debe ser impuesta por un empresario-, de tal forma que el bien o servicio sobre el que versa el contrato nada más puede obtenerse mediante el acatamiento a la inclusión en el mismo de la cláusula; y
- d) Generalidad: las cláusulas deben estar incorporadas a una pluralidad de contratos o estar destinadas a tal fin ya que, como afirma la doctrina, se trata de modelos de declaraciones negociales que tienen la finalidad de disciplinar uniformemente los contratos que van a realizarse.



De otro lado, para que una cláusula contractual sea calificada como condición general de contratación resulta irrelevante:

- a) La autoría material, la apariencia externa, su extensión y cualesquiera otras circunstancias; y
- b) Que el adherente sea un profesional o un consumidor -la Exposición de Motivos LCGC indica en el preámbulo que "la Ley pretende proteger los legítimos intereses de los consumidores y usuarios, pero también de cualquiera que contrate con una persona que utilice condiciones generales en su actividad contractual", y que "las condiciones generales de la contratación se pueden dar tanto en las relaciones de profesionales entre sí como de éstos con los consumidores".

El propio Tribunal Supremo, en SSTs de 4 de noviembre de 2010 y 29 de diciembre del mismo año, ha venido reconociendo el carácter de condición general de contratación a las estipulaciones incorporadas a las escrituras de préstamo hipotecario suscritas por las entidades financieras. Añade el Tribunal Supremo, aun en el seno de la sentencia de 9 de mayo de 2013, que la prestación del consentimiento a una cláusula predispuesta debe calificarse como impuesta por el empresario cuando el consumidor no puede influir en su supresión o en su contenido, de tal forma que o se adhiere y consiente contratar con dicha cláusula o debe renunciar a contratar; que no puede equipararse la negociación con la posibilidad real de escoger entre pluralidad de ofertas de contrato sometidas todas ellas a condiciones generales de contratación aunque varias de ellas procedan del mismo empresario; que tampoco equivale a negociación individual susceptible de eliminar la condición de cláusula no negociada individualmente, la posibilidad, cuando menos teórica, de escoger entre diferentes ofertas de distintos empresarios; y la carga de la prueba de 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, recae sobre el empresario.

Igualmente, la STS de 9 de mayo de 2013 reconoce como en nuestro sistema una condición general de la contratación puede referirse al objeto principal -lo que se tratará más adelante- y, de hecho, para el empresario probablemente la mayor utilidad de las condiciones generales se halla precisamente en la definición de este. Cuestión distinta es determinar cuál es el grado de control que la ley articula cuando las condiciones generales se refieren a él.



En atención a lo anterior, en el caso de autos, no puede cuestionarse a priori que la cláusula de gastos objeto de impugnación tenga carácter contractual y que su inclusión en el contrato de préstamo hipotecario con consumidores sea facultativa. No existe normativa que imperativamente imponga su inclusión. Tal y como analiza la STS de mayo de 2013, el empresario, al configurar la oferta, puede imponer al consumidor una cláusula indeseada por este que, pese a conocerla, debe aceptar para contratar. Tal conocimiento no excluye su naturaleza de condición general y constituye un requisito absolutamente elemental para ser consentidas e incorporadas al contrato, tanto por ser el consentimiento uno de sus elementos desde la perspectiva de la doctrina clásica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1261.1º del Código Civil, como por exigirlo de forma expresa el artículo 5.1 LCGC según el cual las condiciones generales pasarán a formar parte del contrato cuando se acepte por el adherente su incorporación al mismo.

Por tanto, concluimos que la cláusula analizada sí es una condición general de la contratación. Además, es una condición no negociada individualmente y que por tanto ha de reunir los requisitos establecidos en el artículo 80 del TRLGDCU. Es decir, estamos ante una cláusula no negociada individualmente, susceptible de ser examinada – como más tarde se analizará-, para así poder determinar si se trata de una condición abusiva, en los términos y con los efectos del artículo 82 TRLGDCU, pues ya ha sido indicado que estamos ante dos consumidores que procedieron a la compra de la que resulta su vivienda habitual –documento 1 de la demanda-.

### 3.- Carga de la prueba.

Además de lo dispuesto en el artículo 217 LEC, en el presente caso es de aplicación lo dispuesto en el artículo 82.2 del Texto refundido de la ley de consumidores y usuarios, el cual expresamente atribuye la carga de la prueba de la negociación y transparencia al empresario que afirma que sí han existido, es decir, a la entidad bancaria demandada. Y así lo confirma el Tribunal Supremo en su sentencia de 9 de mayo de 2013 que establece que: *“La carga de la prueba de 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, recae sobre el empresario”*.

### **CUARTO. - De la cláusula de gastos.**





Interesa la parte actora la nulidad de la cláusula sexta de la escritura de préstamo hipotecario de fecha 13/05/03, suscrita con la parte demandada, cuyo tenor literal es el siguiente:

*“Los gastos e impuestos de cualquier tipo que se deriven del otorgamiento de esta escritura y su presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad serán por cuenta del prestatario quien expresamente solicita que le sean aplicadas a la presente escritura pública los beneficios fiscales de exención y los relativos a los honorarios notariales y registrales según lo previsto en la Ley 2/94 de 30 de marzo.”*

En primer lugar, debe señalarse que el préstamo hipotecario, en el que está inserta la cláusula cuya nulidad se solicita, se suscribió en mayo de 2003. En esta fecha, estaba en vigor la ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (LGDCU), cuyo artículo 10.bis preveía un catálogo de cláusulas abusivas. Este precepto fue introducido por la Ley 44/2006, pero resulta aplicable al contrato objeto del procedimiento por la Disposición Transitoria 1ª de la citada disposición que establecía que “Los contratos con los consumidores deberán adaptarse a las modificaciones introducidas por esta ley, en el plazo de dos meses desde su entrada en vigor. Transcurrido dicho plazo, las cláusulas contrarias a lo previsto en esta Ley serán, por tanto, nulas de pleno derecho”. No obstante, en la presente resolución nos referiremos al 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 (TRLGDCU en lo sucesivo), ya que sus disposiciones, en lo que se refiere al objeto de este procedimiento, resultan idénticas (de este modo, el artículo 10.bis y la Disposición Adicional Primera de la LGDCU prevén un catálogo de cláusulas abusivas, coincidente con el previsto en la actualidad en el TRLGDCU, en lo que respecta a la posible abusividad de la cláusula de gastos).

Debemos partir de que la cláusula de gastos que se impugna no afecta al objeto esencial del contrato, por lo que para valorar su posible abusividad debe llevarse a cabo el denominado control de contenido, esto es, analizar si la cláusula impugnada causa “un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato” de conformidad con los artículos 82 (anterior art. 10 bis.2 LGDCU ) y siguientes del TRLGDCU.

La consecuencia de que dichas cláusulas no afecten al objeto del contrato es, por tanto, que si bien están sujetas a un control de contenido y a un primer control de incorporación (previsto y regulado en los artículos 5 y 7 de la LCGC),



no es necesario examinar (a diferencia de los que ocurre en otro tipo de cláusulas como la conocida cláusula suelo) el segundo control de transparencia o denominado control de comprensibilidad real de la cláusula. En este sentido, la Sentencia 483/2016, de 15 de julio, de Pleno de la Sala 1ª señala que: “El control de transparencia, tal y como ha sido configurado por esta Sala desde su Sentencia 241/2013, de 9 de mayo, y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, se refiere a las cláusulas en los contratos concertados con consumidores que definen el objeto principal del contrato. [...] Para el resto de las cláusulas, [...], respecto de la que cabe el control de contenido, los deberes de transparencia exigibles son los previstos en el art. 5 LCGC para su incorporación. De tal forma que, superado este control de inclusión, el posible carácter abusivo de la cláusula no dependerá de la información previa o de cómo se haya presentado, sino de su carácter objetivamente desequilibrado en perjuicio del consumidor.”

En relación al control de incorporación, el artículo 5.5 de la LCGC establece que *“La redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez”* y el artículo 7.2 del mismo texto legal dispone que no se tendrán por incorporadas al contrato las cláusulas *“ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles, salvo, en cuanto a estas últimas, que hubieren sido expresamente aceptadas por escrito por el adherente y se ajusten a la normativa específica que discipline en su ámbito la necesaria transparencia de las cláusulas contenidas en el contrato”*.

En presente caso, de la lectura de la cláusula objeto de controversia se desprende que la redacción de la misma se ajusta a lo establecido en el ya citado artículo 5 de la LCGC, pues es clara, utiliza términos comprensibles y no demasiado complejos, por lo que resulta comprensibles, cumpliendo con el citado control de incorporación.

En lo referente al control de contenido, el artículo 82.1 (del TRLGDCU establece que *“Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquéllas prácticas no consentidas expresamente 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.”*

Por su parte, el artículo 89.3. del mismo cuerpo legal (añade que, en todo caso tienen la consideración de cláusulas abusivas *“la transmisión al consumidor y usuario de las consecuencias económicas de errores administrativos o de gestión que no le sean imputables”* (artículo 89.3.2º); *“La*





*imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario” (artículo 89.3.3º), añadiendo que, “En particular, en la 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 (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación).*

[...]

*c) La estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario”.*

En último lugar, el artículo 89.3.4º también considera abusiva “*La imposición al consumidor y usuario de bienes y servicios complementarios o accesorios no solicitados.*”.

Sobre la base de lo anterior, procede examinar si la cláusula de gastos impugnada contenía una distribución adecuada entre las partes de los gastos derivados por la suscripción del préstamo con garantía hipotecaria, a efectos de determinar el carácter abusivo o no de la misma.

De este modo, destaca que nos encontramos ante una estipulación excesivamente genérica que atribuye de manera indiscriminada la totalidad de los gastos que pudieran derivarse de la misma al prestatario. Analizada la cláusula sexta del contrato suscrito por las partes, de su tenor literal puede deducirse que la misma atribuye al prestatario la totalidad de los gastos que la operación de préstamo con hipoteca lleva consigo. En este caso, además, ni siquiera se hace un desglose de qué gastos debería asumir el prestatario sino que todos ellos se engloban en la expresión de “*todos los gastos e impuestos de cualquier tipo*”.

De este modo, a la vista de que la cláusula impugnada atribuye al prestatario de forma genérica, omnicomprensiva e indiscriminada la totalidad de los gastos que pudieran derivarse de la escritura de préstamo hipotecario, sin prever una mínima reciprocidad en el reparto de los gastos, no cabe sino concluir que la misma genera un grave desequilibrio en perjuicio del consumidor y en favor de la entidad bancaria (predisponente), sin que resulte relevante, a estos efectos, que el consumidor conociese la existencia de la misma, ya que ésta fue impuesta por la entidad bancaria sin posibilidad alguna de negociación.



Así pues, conforme a los razonamientos expuestos, ha de concluirse el carácter abusivo de la cláusula en cuestión. Desde el punto de vista del contenido, y a la vista de que la cláusula atribuye al prestatario de forma genérica, imprecisa e indiscriminada los gastos que puedan derivarse de la escritura de préstamo hipotecario, no cabe duda de que estas estipulaciones son abusivas por generar un desequilibrio importante entre las obligaciones de las partes a favor del predisponente y en perjuicio del consumidor.

#### **QUINTO. – Consecuencias de la nulidad. Caducidad.**

Conviene precisar que la declaración de nulidad no se refiere a todo el contrato sino únicamente a los incisos declarados abusivos, conllevando como efecto la expulsión de tal inciso del contrato, como si nunca hubiera existido, sin que sea posible moderar su aplicación. Así se desprende de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de junio de 2012: *“Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas”*.

Los efectos de la nulidad de pleno derecho se contienen en art. 1303 del Código Civil que establece que *«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»*. No obstante, tal artículo no resulta de aplicación al supuesto de autos, por cuanto las cantidades reclamadas por la parte actora no fueron percibidas por la parte demandada, sino por terceros ajenos al procedimiento, esto es, el Notario, el Registrador y el gestor. Así las cosas, no se trata de una restitución recíproca de aquellas cuantías, restitución que es a la que alude la dicción del artículo transcrito.

Lo anteriormente expuesto tiene como consecuencia que la nulidad de la cláusula quinta de la escritura pública de constitución de préstamo no lleva consigo la restitución de los importes reclamados vía artículo 1303 del Código Civil, sino a título indemnizatorio o, en su defecto, conforme a la institución del enriquecimiento injusto.

Partiendo de lo expuesto, es preciso analizar cada uno de los conceptos por los que se interesa el abono de las cuantías peticionadas en la demanda, que serán objeto de estudio separado.



## - Gastos notariales.

Para resolver tal cuestión, hemos de partir de la normativa que resulta de aplicación a tal efecto:

Artículo 63 del Decreto 2 junio 1944, por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado: *“La retribución de los Notarios estará a cargo de quienes requieran sus servicios y se regulará por el Arancel notarial, sin que en ningún caso la percepción difiera del coste medio ponderado del documento incrementado con los derechos que correspondan según el Arancel. La determinación de dichos costes corresponderá a la Dirección General de los Registros y del Notariado a propuesta fundada de la Junta de Decanos y será vinculante para todos los Notarios.”*

Por otra parte, dispone la norma sexta del anexo II del El Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios lo siguiente: *“La obligación de pago de los derechos corresponderá a los que hubieren requerido la prestación de 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”*.

Partiendo de las consideraciones legales expuestas, cabe ahora precisar, con carácter previo, que no nos encontramos ante un único negocio jurídico, sino antes dos distintos, extremo también reseñado por la SAP de las Palmas de Gran Canaria 932/2017, de 6 de julio de 2017, que a los efectos expuestos prescribe que las escrituras de préstamo hipotecario formalizan dos negocios jurídicos de distinta naturaleza y que gozan de autonomía sustantiva, el contrato de préstamo y el negocio constitutivo de un derecho real de hipoteca. Pero esta diversidad negocial no se traduce arancelariamente en una pluralidad de conceptos minutables, el préstamo, por su cuantía, y la hipoteca, por el importe que garantiza. Prevalece, por el contrario, la consideración unitaria del conjunto negocial y de ella se deriva el que se aplique el arancel por un solo concepto, el préstamo hipotecario. La base minutable en el préstamo hipotecario se determina de conformidad con la legislación fiscal, a la que se remiten directamente los aranceles (norma 4.2º), atendiendo al importe global de las obligaciones que asume el prestatario y que resultan garantizadas con hipoteca, esto es, a la cifra de la responsabilidad.



Visto lo anterior, cabe traer a colación el artículo 147, párrafo tercero, del Real Decreto 1426/1989, 17 noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios que *“En el texto del documento, el notario consignará, en su caso, que aquél ha sido redactado conforme a minuta y si le constare, la parte de quien procede ésta y si la misma obedece a condiciones generales de su contratación”*, siendo en el presente caso la parte demandada la que presenta la minuta al Notario para que la redacte. En este sentido, conforme a la ya citada la norma sexta del anexo II del El Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, el interesado a efectos de atribuir el pago que se discute es la entidad bancaria, pues conforme al artículo 1258 CC, la celebración del préstamo, que es lo que interesa al prestatario no requiere del otorgamiento de escritura pública y la constitución de la hipoteca y su consiguiente inscripción a quien beneficia es al prestamista. Ello porque permite obtener un derecho o garantía de poder vender el inmueble hipotecado para pagar la deuda en caso de incumplimiento de la obligación por parte del prestatario (1858CC), obtiene un crédito preferente (1923.3ºCC), en caso de concurso de acreedores, el crédito garantizado con hipoteca tiene un privilegio especial (90.1.1º Ley Concursal), porque el crédito es ejecutivo ( art. 517 LEC y 130 LH ), y finalmente porque el interesado sería el propio prestamista no solo de acuerdo con la legislación especial hipotecaria (233 Reglamento del Notariado).

En este sentido, la STS 705/2015, interpreta el concepto “interesados” y declara que *«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 (...). 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)»*.

Ahora bien, distinto a los aranceles (honorarios) notariales es el tema del importe del timbre de los folios notariales pues se trata de una cantidad que obedece a tributos (impuesto de actos jurídicos documentados de cuota fija).



Así, en las SSTs de 15 de marzo de 2018, se establece como doctrina, al respecto, que: *“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”*.

En este caso, la parte actora aporta dos facturas de notaría. La primera es en relación a la escritura con protocolo 1.646, que es la acompañada a su ramo de prueba y respecto de la cual interesa la nulidad de la cláusula de gastos. Además, la misma tiene por concepto “compraventa y subrogación”. La segunda de las facturas, es en relación a escritura con protocolo 1.647 y se dispone en el concepto “novación modificación préstamo hipotecario”, por lo que no procede abono de cantidad alguna en relación a la misma, dado que es una factura relativa a una escritura que no es objeto de los presentes autos.

Centrándonos, en consecuencia, en la primera factura, de importe 677,56 euros y, conforme a la jurisprudencia transcrita, debe reseñarse en primer término que el timbre de los folios de matriz ha de ser satisfecho por el prestatario (8 folios de matriz, a razón de 0,15 euros por folio: 1,2 euros). Por tanto, partiendo entonces de la cantidad de 676,36 euros y dado que la factura es en relación a dos operaciones, esto es, compraventa y subrogación, no debe la parte demandada abonar la totalidad de su importe, sino únicamente la mitad de los gastos en concepto de subrogación, esto es, 338,18 euros.

- **Gastos registrales.**

Al igual que en el supuesto anterior, es preciso comenzar aludiendo a la normativa aplicable a los gastos registrales, debiendo de partir a tales efectos del RD 1427/1989 de 17 de noviembre por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad dispone en el Anexo II, norma Octava 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. 2. Los derechos correspondientes a las certificaciones y manifestaciones serán de cargo de quienes le soliciten”*.

En el supuesto de autos, quien hace la solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad es la parte demandada, siendo por tanto ésta, quien deberá abonar los derechos del Registro, de conformidad artículo transcrito.





En consecuencia, de acuerdo con estos argumentos, 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. Así lo ha entendido la jurisprudencia de nuestro Alto Tribunal, que considera que es la entidad bancaria la parte que tiene *«el interés principal en la documentación e inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria»* pues así *«obtiene un título ejecutivo (art. 517 LEC), constituye la garantía real (arts. 1875 CC y 2.2. LH) y adquiere la posibilidad de ejecución especial (art. 685 LEC)»*. En este sentido y, trayendo a este concepto discutido la doctrina de nuestro Alto Tribunal que en relación al término de “interesados” que se ha transcrito en el anterior fundamento jurídico, los honorarios del Registrador de la Propiedad y los gastos derivados del acceso de la escritura al Registro son objeto de idéntico tratamiento que los gastos notariales. En consecuencia, quien debe asumir el pago de los aranceles registrales por la operación de subrogación de préstamo es la propia entidad demandada. Así las cosas, nuevamente, en relación a las facturas de registro aportadas, por importe de 438,54 euros, se advierte que en las mismas se incluye el I.V.A., que es indicativo de que los mismos incluyen gastos de compraventa también, por cuanto la operación de subrogación no está sujeta a tal impuesto. En consecuencia, la demandada deberá abonar la actora la mitad de las cantidades acreditadas en la factura, esto es, 219,27 euros.

- **Gastos de gestión.**

En la escritura de constitución del préstamo, se imponen al prestatario los gastos que se deriven de los trámites necesarios para llevar a cabo la inscripción en el Registro de la Propiedad y demás relacionados.

En concreto, en el momento inicial de constitución de la garantía, el principal interesado en la intervención del gestor sería la entidad bancaria pues como señala la STS 705/2016, con la inscripción de la escritura de préstamo en el Registro de la Propiedad el prestamista obtiene un título ejecutivo, constituye la garantía real y adquiere la posibilidad de ejecución especial, según lo analizado anteriormente a propósito de los aranceles notariales y honorarios del Registrador de la Propiedad.

En consecuencia, se entiende que el abono de los gastos de gestión reclamados por la parte actora debe ser asumido por la parte demandada, debiendo reintegrar en tal concepto la cantidad de 243,41 euros, que es la





cantidad concretada por la parte actora en su escrito de demanda en relación al documento 6 de la demanda.

**- Gastos de tasación.**

La obligación de satisfacer estos gastos se impone a la parte prestataria en la escritura de constitución del préstamo. La previa tasación del inmueble no constituye un requisito legal para la constitución de la garantía hipotecaria y la concesión del préstamo, si bien permite acceder al procedimiento especial de ejecución hipotecaria, regulado en los arts. 681 y ss. LEC, el cual, tal como ha declarado el Tribunal Supremo en su Auto 271/2017, de 8 de febrero, resulta más favorable para el deudor que la resolución del contrato en un procedimiento declarativo, ya que prevé ciertas ventajas para el deudor consumidor, como la liberación del bien mediante consignación, la limitación del importe de las costas procesales o el precio mínimo a efectos de subasta, vinculado este último al valor señalado en la tasación.

Sentado lo anterior, podemos concluir que la tasación del inmueble beneficia a ambas partes, si bien en el momento en que se lleva a efecto, esto es, con anterioridad a la conclusión del contrato y sin vinculación alguna con el procedimiento de ejecución hipotecaria, parece que favorece más a la parte prestamista, a la que, por otro lado, interesa conocer el resultado de tal pericial para determinar el importe máximo que está dispuesta a financiar.

De cualquier modo, aun considerando que ambas partes están interesadas en dicha tasación, resulta llamativo que la cláusula controvertida no lleve a cabo una distribución equitativa de los gastos que genere sino que, por el contrario, opta por atribuirlos de manera absoluta al prestatario, ocasionando así una falta de reciprocidad entre las partes y por consiguiente, un desequilibrio grave en sus derechos y obligaciones en contra de las exigencias de la buena fe (art. 82 TRLGDCU), en el sentido de que, en el seno de una negociación individual, el consumidor que conociera que ésta es la finalidad real de la tasación del inmueble no aceptaría el abono de la misma.

Es por ello que se considera que el abono de los gastos de tasación reclamados por la parte actora debe ser asumido por la parte demandada, aunque con las mismas salvedades que en los dos conceptos anteriores, esto es, dado que tales honorarios lo son tanto en relación a la compraventa como en relación al préstamo, la demandada deberá asumir el pago de la mitad de los mismos, por



entender que son los que se relacionan con la operación de subrogación y que ascienden a 61,76 euros.

- **Impuesto.**

Con respecto a los tributos que gravan el préstamo hipotecario, la cláusula impugnada impone al prestatario la obligación de sufragar el pago de los *“impuestos, gastos y tributos presentes y futuros”* que se devenguen por razón del préstamo. Esta redacción genérica de dichas cláusulas que sin distinción alguna obliga al consumidor a hacerse cargo de cualesquiera impuestos y tributos sin tener en cuenta la distribución que de esta obligación hacen las normas legales o reglamentarias existentes, la hace merecedora -prima facie -, de la condición de abusiva al tenor de lo dispuesto en el artículo 89.3 c) TRLCGU (ut supra). Este precepto resultaría aplicable al presente supuesto aun cuanto el texto legal se refiere en particular a este tipo de estipulaciones dentro de la compraventa de viviendas, pues como señala la *STS 705/2015*, *“la financiación es una faceta o fase de dicha adquisición, por lo que la utilización de este precepto es acertada”*.

Dicho lo anterior y, para analizar la posible abusividad del inciso de la cláusula que en relación a los tributos es objeto de análisis, ha de partirse de la normativa aplicable al efecto, tanto legal como reglamentaria a los efectos de dilucidar quién sea el sujeto de pasivo que ha de soportar el pago de tales conceptos.

En cuanto al **impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados**, cabe traer a colación el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, TRTPAJD), que respecto del sujeto obligado al pago prescribe lo siguiente:

*“Estará obligado al pago del Impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario:*

a) *En las transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere.  
[...]*

c) *En la constitución de derechos reales, aquél a cuyo favor se realice este acto.*



d) *En la constitución de préstamos de cualquier naturaleza, el prestatario.*

Por su parte, el apartado primero del artículo 15 dispone que: *“La constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributarán exclusivamente por el concepto de préstamo.”*

Si atendemos a la normativa reglamentaria del impuesto, el artículo 34 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, viene a pronunciarse en los mismo términos que el texto legal:

*“Estará obligado al pago del impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario:*

a) *En las transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere.*

c) *En la constitución de derechos reales, aquél a cuyo favor se realice este acto.*

d) *En la constitución de préstamos de cualquier naturaleza, el prestatario.”*

En relación con los **actos jurídicos documentados**, cabe destacar los siguientes preceptos legales:

Los artículos 27 del TRTPAJD y 66 del RD 828/2995, disponen que: *“Se sujetan a gravamen, en los términos que se previenen en los artículos siguientes: a) Los documentos notariales.”*

El artículo 29 del TRTPAJD prescribe que: *“Será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan.”*

El texto reglamentario, por su parte, dispone que

Por su parte, el artículo 68 del RD 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados señala que: *“Cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario”.*



Sentadas estas premisas, hemos de tener en cuenta que la parte actora solicita la declaración de nulidad de dicha cláusula por considerarla abusiva. Conforme ha señalado la STJUE de 21 de diciembre de 2016, el alcance de la declaración de nulidad comporta, la restitución al consumidor de los gastos que hubiera satisfecho en aplicación de dicha cláusula y que según la normativa vigente correspondiera asumir al empresario así como la imposibilidad de devengo de nuevos gastos en aplicación de la cláusula declarada abusiva.

Sin embargo, nos encontramos con normas relativas a la distribución del pago del impuesto de actos jurídicos documentados que tienen carácter imperativo, lo que determina la nulidad de cualesquiera pactos que en perjuicio del consumidor las contravengan al no determinarse otra consecuencia para el caso de la infracción, máxime teniendo en cuenta los arts. 89.3 y 82 TRLGCU.

El fin último de la institución de la nulidad es el restablecimiento de la situación de hecho y de derecho inmediatamente anterior mediante la restitución recíproca de lo que hubiere sido materia del contrato. En este caso en concreto, y al amparo de la normativa legal y reglamentaria, no procedería la devolución de las cantidades pagadas por el prestatario, toda vez que se trata de una obligación tributaria con base legal prevista tanto en el del TRTPAJD como en el RD 828/2017 por lo que su restitución por parte de la entidad bancaria al prestatario no restablecería una situación de hecho y de derecho anterior, sino que comportaría la creación de una situación de enriquecimiento injusto, suponiendo así una ataque directo y manifiesto a la propia institución de la nulidad y los efectos que de la misma debieran derivarse, suponiendo una omisión manifiesta de los principios de equidad y equilibrio que han de presidir la institución de nulidad, lo cual únicamente podría salvaguardarse mediante la aplicación de la normativa legal.

Por ello, no procede la devolución por parte de la entidad financiera al consumidor, toda vez que dichos tributos se han ha pagado por quien según la norma que rige el impuesto, que es imperativa, correspondía. Este criterio es seguido asimismo por la SAP 152/2017 de Pontevedra al señalar que, *no es este un efecto incongruente con la nulidad de la cláusula, ni con la prohibición de integración del contrato o el también llamado por el TJUE el "efecto disuasorio" de la Directiva 93/13/CEE, puesto que la expulsión del contrato de la cláusula de gastos no implica sino actuar como si la misma no se hubiera incluido en él, por tanto, de no existir, es obvio que el impuesto de TPyAJD, lo hubiera pagado también el prestatario a la Hacienda Pública.*



En este caso, además, al contrario de otro tipo de cláusulas en las que solo se ven afectados las partes que suscriben el contrato, prestamista y prestatario, la nulidad de alguna de ellas provoca la devolución de prestaciones entre ellos ex *art. 1303 CC* ; sin embargo, cuando interviene un tercero -en este caso la Hacienda Pública-, cuya actividad o derecho de percepción del impuesto está regulada por el legislador, solo procederá la devolución de lo pagado cuando efectivamente se haya realizado indebidamente, esto es, por quien no corresponde y a quien abusivamente se ha impuesto.

Como señala la Audiencia Provincial de Pontevedra en la misma Sentencia anteriormente citada, *"La cuestión del obligado tributario del impuesto de AJD en los préstamos hipotecarios concedidos por los sujetos pasivos de IVA -entre ellos, las entidades de crédito-, (obligación indisponible para el deudor y el acreedor, mediante pacto, frente a la Hacienda Pública por imperativo legal) ya fue resuelta por la Sala Tercera del Tribunal Supremo, del orden Contencioso Administrativo, que es la competente, en reiterada jurisprudencia, (Sentencia del Tribunal Supremo de treinta y uno de octubre de dos mil seis, recurso de casación núm. 4593/01), y que ha declarado que el sujeto pasivo de dicho Impuesto es el deudor hipotecario. La aludida jurisprudencia sobre la competencia de la jurisdicción contencioso administrativa para declarar quién es el sujeto pasivo de un impuesto fue confirmada por dos Autos del Pleno del Tribunal Constitucional Auto nº 24/2005, de 18 de enero , y Auto nº 223/2005, de 24 de mayo , que no han admitido las respectivas cuestiones de inconstitucionalidad planteadas sobre ello". Para determinar el sujeto obligado al pago de estos impuestos, la jurisprudencia contencioso-administrativa acude al Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados cuyo art. 8 , refiriéndose a las transmisiones patrimoniales, dispone que "estará obligado al pago del impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario: (...) en la constitución de derechos reales, aquel a cuyo favor se realice este acto (letra c)", aclarando que "en la constitución de préstamos de cualquier naturaleza, el obligado será el prestatario (letra d) ". En cuanto a los actos jurídicos documentados, el art. 29 indica que el sujeto pasivo será el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan.*

En este mismo sentido se ha pronunciado también la *SAP de Asturias Sección 4º de 24 de marzo de 2017 al señalar que, así lo ha venido entendiendo reiteradamente la sala tercera del Tribunal Supremo (sentencias de 27 de marzo y 31 de octubre de 2006), que, partiendo de la unidad del hecho imponible,*





*argumenta que el término de adquirente del bien o derecho (utilizado en el art. 29 de la ley y 68 del reglamento) ha de entenderse referido al derecho derivado del préstamo reflejado en el documento notarial; y que el único sujeto pasivo posible es el prestatario. Asimismo, este es el criterio que también ha seguido el TSJ de Madrid, concretamente en sus sentencias de 23 de noviembre de 2001, 24 de junio de 2012, 30 de julio de 2013, y más recientemente, de 9 de junio de 2016.*

A mayor abundamiento, la Sala Tercera del Tribunal Supremo acude también al RD 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el *Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados*, que determina en su art. 34 el contribuyente obligado al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales, con idéntico contenido al del art. 8 de la Ley. Es en la regulación del impuesto sobre los actos jurídicos documentados donde se observa una regulación diferente a la contenida en la Ley. En concreto, el art. 68 indica, al igual que la norma legal que *"Será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan. Pero el Reglamento añade el siguiente inciso: "Cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario"*.

Este último inciso del Reglamento especifica quién debe tenerse por persona que insta, solicita o a cuyo favor se expide el documento notarial, indicando que en la constitución de préstamo se considera como tal al prestatario, que adquiere así la cualidad de contribuyente en este impuesto de actos jurídicos documentados. Si la disposición contenida en el Reglamento contraviniera lo dispuesto en la Ley, el juez, en cumplimiento del control sobre la potestad reglamentaria que tiene atribuido, debería inaplicar aquella norma por contravención de la superior. Sin embargo, no existe una consideración de que el *art. 68 del RD 828/1995 (Reglamento del Impuesto) vaya en contra de lo dispuesto en el art. 29* de la Ley sino que, por el contrario y de acuerdo con su naturaleza reglamentaria, especifica y detalla la regulación contenida en la norma de rango superior. Conclusión que se corresponde plenamente con la jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo a propósito del sujeto pasivo del impuesto.

Asimismo, a pesar de que se trate de materias que en principio puedan parecer ajenas a la jurisdicción civil, nada impide a los tribunales aplicar esta normativa puesto que son cuestiones accesorias íntimamente ligadas con la cuestión principal, siendo además que el juez debe acudir a toda la normativa





existente para resolver, puesto que lo contrario sería un conocimiento sesgado del pleito principal e insuficiente para las partes que acuden a los tribunales. Máxime aun cuando existe una previsión legal que permite que el juez, que a los solos efectos prejudiciales los tribunales civiles podrán conocer de asuntos que estén atribuidos a los tribunales de los órdenes contencioso-administrativo y social, ex *art. 42 LEC* .

A todo lo anterior cabe añadir la reciente SSTS de 15 de marzo de 2018, que prescribe en su fundamento jurídico quinto, a los efectos que nos ocupan, lo siguiente:

*“Respecto del hecho imponible del impuesto de transmisiones patrimoniales consistente en la constitución del préstamo hipotecario ( art. 7.1.B LITPAJD ), ya hemos visto que el art. 8 LITPAJD , a efectos de la determinación del sujeto pasivo, contiene dos reglas que, en apariencia, pueden resultar contradictorias. Así el apartado c) dispone que «en la constitución de derechos reales» es sujeto pasivo del impuesto aquél a cuyo favor se realice el acto; y el apartado d) prevé que, «en la constitución de préstamos de cualquier naturaleza», lo será el prestatario. De manera que si atendemos exclusivamente a la garantía (la hipoteca), el sujeto pasivo sería la entidad acreedora hipotecaria, puesto que la garantía se constituye a su favor; mientras que, si atendemos exclusivamente al préstamo, el sujeto pasivo sería el prestatario (el cliente consumidor). Sin embargo, dicha aparente antinomia queda aclarada por el art. 15.1 de la misma Ley, que dispone: «La constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributarán exclusivamente por el concepto de préstamo».*

*3.- La jurisprudencia de la Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, de este Tribunal Supremo ha interpretado tales preceptos en el sentido de que, tanto en préstamos como en créditos con garantía hipotecaria, el sujeto pasivo del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados es el prestatario ( sentencias de 19 de noviembre de 2001 [RC 2196/1996 ]; 20 de enero de 2004 [RC 158/2002 ]; 14 de mayo de 2004 [RC 4075/1999 ]; 20 de enero de 2006 [RC 693/2001 ]; 27 de marzo de 2006 [RC1839/2001 ]; 20 de junio de 2006 [RC 2794/2001 ]; 31 de octubre de 2006 [RC 4593/2001 ]; 6 de mayo de 2015 [RC 3018/2013 ]; y 22 de noviembre de 2017 [RC 3142/2016 ]). En tales resoluciones se indica que la unidad del hecho imponible en torno al préstamo produce la consecuencia de que el único sujeto pasivo posible sea el prestatario, de conformidad con lo establecido en el art. 8 d), en relación con el 15.1, LITPAJD .*



*En su virtud, respecto de la constitución de la hipoteca en garantía de un préstamo, en armonía con la jurisprudencia de la Sala Tercera de este Tribunal Supremo, debemos concluir que el sujeto pasivo del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados es el prestatario.”*

Por las anteriores razones, se consideran plenamente aplicables las normas transcritas y de conformidad con ellas, debe considerarse que el inciso analizado de las cláusulas es plenamente acorde con la normativa legal y reglamentaria existente, por lo que procede desestimar en este aspecto la pretensión de la parte actora en cuanto a este concepto.

Así las cosas, la suma de las cantidades relacionadas en los anteriores apartados ascienden a la cuantía total de 524,44 euros.

#### **DÉCIMO. – Intereses.**

En materia de intereses, es de aplicación lo dispuesto en los arts. 1100 y 1108 del C.c. devengándose intereses legales desde la reclamación extrajudicial previa, en este caso, desde el 2 de mayo de 2017.

#### **UNDÉCIMO. – Costas.**

En materia de costas, resulta de aplicación el artículo 394.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que *«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».*

### **FALLO**

ESTIMO PARCIALMENTE la demanda interpuesta por la Procuradora Olga actuando en nombre y representación de **Dña.**

], frente a la mercantil “**BANCO MARE NOSTRUM, S.A.**” y, en consecuencia, debo declarar y declaro nula la cláusula sexta, reguladora de los gastos, contenida en la escritura de fecha 13/05/03, la cual se tiene por no puesta; condenando a la demandada a abonar a los actores la cantidad de **QUINIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (524,44 euros)** más los intereses legales desde el 2 de mayo de 2017 hasta su completo pago; sin imposición de costas procesales a ninguna de las partes.



Notifíquese esta resolución a las partes, contra la que cabe interponer en este Juzgado recurso de apelación en el plazo de VEINTE DIAS hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, exponiendo las alegaciones en que se base la impugnación además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna.

De conformidad con la disposición adicional decimoquinta de la L.O. 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial, para la interposición de este recurso es preciso la consignación en concepto de depósito de la cantidad de CINCUENTA EUROS en la cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado abierta en la entidad Banco Santander, que deberá estar efectuado al tiempo de la interposición del mismo y debidamente acreditado; en su defecto el recurso no será admitido. Asimismo se ha de acreditar, en los casos en que procede, que se ha abonado la tasa correspondiente.

Así por esta mi Sentencia, de la que se unirá certificación a los autos, definitivamente juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.



Notificado: 18/05/2018

Ref. Letrado: 28/17

Letrado: ANGEL VICENTE LOPEZ

### Cabecera

Remitente:	[3003042711] JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 11 BIS
Asunto:	Comunicación del Acontecimiento 31: RESOLUCION 00262/2018 Est.Resol:Publicada
Fecha LexNET:	jue 17/05/2018 11:21:32

### Datos particulares

Remitente:	[3003042711] JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 11 BIS
Destinatario:	OLGA NAVAS CARRILLO
Traslado de copias:	-
Nº procedimiento:	<b>0000305/2017</b>
Tipo procedimiento:	<b>OR5</b>
Descripción:	
Su referencia:	-
Identificador en LexNET:	201810209567298

### Archivos adjuntos

Principal:	300304271100000096562018300304271111.PDF
Anexos:	-

### Lista de Firmantes

Firmas digitales:	-
-------------------	---