



JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 9 DE GRANADA

Plaza Nueva nº 8, Edificio Juzgados, 2ª planta - C.P. 18071-
Tlf: 958-058981, 958-561091, 600-156474, Fax: 958-026460
Email: jinstancia.9.granada.jus@juntadeandalucia.es
Número de Identificación General: 1808742120180007753

Procedimiento: Proced. Ordinario (Contratación -249.1.5) 1465/2018. Negociado: 5

SENTENCIANº 262/2020

En Granada, a 18 de febrero de 2.020.

Laura Martínez Diz, Magistrada de adscripción territorial del TSJA adscrita al Juzgado de Primera Instancia número 9 de Granada, ha visto los presentes autos de juicio ordinario número 1.465/2018 promovidos por [REDACTED] representado por la Procuradora de los Tribunales [REDACTED] y asistidos por el Letrado Sr. Pardo de Vera Moreno, contra BBVA S.A. representado por la Procuradora de los Tribunales [REDACTED] y asistido por la Letrada [REDACTED] sobre nulidad de condiciones generales de la contratación.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La Procuradora de los Tribunales [REDACTED] en el nombre y representación acreditados, presentó demanda de juicio ordinario contra BBVA S.A. por la que, con base en los hechos y fundamentos de derecho que estimaba pertinentes, terminaba suplicando el dictado de una sentencia por la que estimando las pretensiones formuladas declare:

“1º.- La nulidad, por ser abusiva, de la cláusula financiera 6ª.- INTERESES DE DEMORA de la Escritura de Préstamo con Garantía Hipotecaria otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Granada Don Álvaro E. Rodríguez Espinosa bajo el número 644 de su orden de protocolo. 2º.- La nulidad parcial de la Escritura de Préstamo otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Granada Don Álvaro E. Rodríguez Espinosa, bajo el número 644 de su orden de protocolo en cuanto al apartado a) de la cláusula financiera 6ª BIS.- VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO.

3º.- La Nulidad parcial de la Escritura de Préstamo con Garantía Hipotecaria otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Granada Don Álvaro E. Rodríguez Espinosa, bajo el número 644 de su orden de protocolo, en cuanto al contenido de la cláusula financiera 5ª.- GASTOS en su referencia a la imposición



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwCxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	1/27



o5HsG+NwCxS6JQox5yFp1w==



de los gastos Notariales, Registrales y de las costas y gastos procesales o de otra naturaleza derivados del incumplimiento de la obligación de pago del prestatario.

Y en consecuencia a lo anterior,

4º.- Se condene a la entidad demandada a estar y pasar por la anterior declaración y, en su virtud, se tenga por no puesta la cláusula 6ª.- INTERESES DE DEMORA de conformidad con los efectos inherentes a tal declaración establecidos por el Tribunal Supremo y la jurisprudencia comunitaria, devolviendo a mi mandante todos los importes que le hayan sido detraídos indebidamente, incluyendo las cantidades que potencialmente les hayan sido cobradas durante la tramitación de este procedimiento, con sus intereses legales desde el momento de su sustracción.

5º.- Se condene a la entidad demandada a estar y pasar por la anterior declaración y, en su virtud, se tenga por no puesto el apartado a) de la cláusula financiera 6ªBIS.- VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PRÉSTAMO de conformidad con los efectos inherentes a la declaración establecidos por el Tribunal Supremo y la jurisprudencia comunitaria.

6º.- Se condene a la entidad demandada a estar y pasar por la anterior declaración y al abono y restitución a la actora de las cantidades abonadas en exceso con motivo de la aplicación de la cláusula financiera QUINTA de gastos, resultando ser su importe, a día de hoy, el de los gastos recogidos y acreditados en el hecho octavo de la presente demanda (página 25), esto es, 637,67 euros, cantidad correspondiente a la mitad de los importes abonados en concepto de honorarios de la Notaría y a la totalidad del importe desembolsado en el Registro de la Propiedad, y ello incrementado con los intereses legales correspondientes.

7º.- Se impongan a la mercantil demandada las costas del presente procedimiento.”

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se emplazó a la parte demandada para personarse y contestar a la demanda interpuesta de contrario, presentándose escrito en este sentido por la Procuradora [REDACTED] en nombre y representación de BBVA S.A.

TERCERO.- Se citó a las partes a la celebración de la audiencia previa, que tuvo lugar el 18 de febrero de 2.020, acto al que comparecieron todas las partes y en el que no fue posible llegar a un acuerdo. Se resolvió la discrepancia sobre la cuantía del procedimiento. La parte demandante se ratificó en su demanda y la demandada en su contestación. Se fijaron los hechos controvertidos y se procedió al trámite de proposición de prueba.



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwCxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	2/27



o5HsG+NwCxS6JQox5yFp1w==



Proponiéndose únicamente documental, quedaron las actuaciones vistas para resolver.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Pretensiones de las partes

Nos hallamos ante un procedimiento ordinario en el que la parte actora ejercita una acción declarativa de nulidad de condiciones generales de la contratación que considera abusivas, con acción de reclamación de las cantidades cobradas.

En concreto, se expone en la demanda que en fecha 11 de mayo de 2.007, el demandante formalizó ante notario una escritura de préstamo hipotecario para adquisición de su vivienda por un principal de 167.833,07 €, a devolver en 480 meses. En aplicación de la cláusula de gastos impuesta, el demandantes abonó las siguientes cantidades por los siguientes conceptos:

- a) Minuta de notaría 655,22 € (reclama 327,61 €)
- b) Registro de la propiedad 310,06 €.

Considera la parte demandante que la citada cláusula es abusiva, no habiendo sido negociada ni recibido información sobre la misma y causando un desequilibrio a favor de la entidad demandada, así como la cláusula de vencimiento anticipado y la que señala el interés de demora.

Frente a ello, la entidad demandada, alega que i) las cláusulas impugnadas fueron objeto de negociación individual; ii) las cláusulas son válidas; iii) consecuencias de la nulidad.

SEGUNDO.- Cuestiones controvertidas

Sentadas de este modo las pretensiones de las partes, en el presente procedimiento resultan controvertidas las cuestiones siguientes:

- si las cláusulas impugnadas fueron objeto de negociación individual;
- si son nulas desde el punto de vista de su posible abusividad;
- consecuencias de la declaración de nulidad.



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	3/27



o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==



TERCERO.- Negociación individual de las cláusulas

Frente a la pretensión de nulidad de las cláusulas, la entidad demandada alega en primer lugar, su negociación, y que por tanto no estarían sujetas al control de abusividad.

Respecto de esta cuestión, debemos partir de que el control de abusividad sobre las cláusulas objeto del pleito pasa necesariamente por la ausencia de su negociación individual puesto que 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 define en su artículo 82.1 las cláusulas abusivas como “aquellas estipulaciones no negociadas individualmente”. Así, si una estipulación contractual ha sido individualmente negociada, no podrá ya, por definición, ser considerada abusiva. En todo caso, debe destacarse que el apartado 2 del citado precepto añade que “el empresario que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente, asumirá la carga de la prueba”.

Establecido lo anterior, debe señalarse que de la prueba practicada no puede considerarse acreditado que las cláusulas fuesen objeto de negociación individual. Se hace referencia al conocimiento por la actora, sin embargo, el conocimiento o la información que pudiera tener la actora no determina que la misma fuesen objeto de negociación individual, ya que lo esencial es que la actora no tuvo posibilidad alguna de negociar a cerca de la inclusión de las mismas en la escritura, sino que éstas vinieron impuestas por la entidad demandada. El conocimiento o, incluso el consentimiento, no equivalen a negociación.

Y es que, debe tenerse en cuenta que las cláusulas impugnadas no afectan al objeto esencial del contrato, y que por tanto, queda dentro del ámbito de aplicación de la Directiva 93/13 (en este sentido, STJUE de 30 de abril de 2014, asunto C-26/13), que ha sido desarrollada en nuestro ordenamiento jurídico por 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. De este modo, en relación con este tipo de cláusulas, el control de abusividad queda circunscrito, de un lado, al control de incorporación (artículos 5 y 7 de la Ley de Condiciones Generales de la contratación), y de otro, al control de contenido (consistente en valorar si la cláusula en cuestión provoca en sí misma “*un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato*” de conformidad con los artículos 82 y siguientes del TRLGDCU). En consecuencia, el hecho de que se informase a la parte demandante sobre la existencia de la cláusula impugnada, o incluso que ésta la consintiese mediante la firma de la escritura, no excluye el



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwCxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	4/27



o5HsG+NwCxS6JQox5yFp1w==



control de abusividad, ya que no se trata de un control de transparencia (en el que la comprensibilidad real de la cláusula por el consumidor de la cláusula excluye la abusividad), sino de un control de contenido, en el que debe concluirse que la cláusula es abusiva si la misma generaba un desequilibrio en perjuicio el consumidor.

Por tanto, el hecho de que en la escritura se incluyan advertencias en relación a las cláusulas no excluye su abusividad. Ello porque el hecho de que la parte demandante fuese informada de la existencia de tales gastos, y firmase la escritura, no equivale en modo alguno a que la cláusula fuese objeto de negociación. En este sentido, la STS de 9 de mayo de 2013 establecía que *“Esta imposición del contenido” del contrato no puede identificarse con la “imposición del contrato” en el sentido de “obligar a contratar”. Es el consumidor el que ponderando sus intereses, en el ejercicio de su libertad de contratar, deberá decidir si contrata o no y con quien, ya que una cosa es la prestación del consentimiento de forma individualizada, voluntaria y libre -razonablemente garantizada por la intervención notarial- y otra identificar tal consentimiento en el contenido con la previa existencia de negociación individualizada del mismo.* Por tanto, al encontrarnos en el ámbito del control de contenido, el hecho de que se informase a la parte prestataria de las cláusulas impugnadas mediante la entrega de los citados documentos, si bien puede permitir considerar cumplido el control de incorporación, no excluye el posible carácter abusivo de las mismas, ya que habrá que analizar –tal y como se hará en el fundamento siguiente- si suponían en sí mismas un desequilibrio en perjuicio del consumidor, independientemente de que éste conociese o hubiese sido informado. E, igualmente, tal información no implica en modo alguno que las cláusulas fuesen objeto de negociación individual, ya que lo determinante, a estos efectos, es que el consumidor no tuvo posibilidad alguna de modificar el contenido de esas cláusulas, que le fueron impuestas de modo unilateral por la entidad demandada.

En conclusión, debe considerarse que la cláusula de gastos, vencimiento anticipado e interés de demora cuya nulidad se solicita son condiciones generales de la contratación que no fueron objeto de negociación individual, ya que la entidad demandada no ha acreditado que existiese negociación respecto de las mismas, esto es, que los demandantes tuviesen posibilidad real de influir en su supresión o modificación.

CUARTO.- Nulidad de la cláusula de gastos

Establecido lo anterior, debe analizarse la posible nulidad de las cláusulas de gastos desde el punto de vista de su posible abusividad.



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	5/27



o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==



Al tenor literal de la cláusula impugnada (5ª) , me remito a la escritura aportada.

Establecido lo anterior, y de conformidad con lo expuesto en el fundamento segundo, en el presente procedimiento, debe analizarse la validez o la nulidad desde el punto de vista de la abusividad de la cláusula de gastos impugnada, a la luz de la normativa y jurisprudencia existente en esta materia.

Se planteó en la contestación a la demanda la excepción de cosa juzgada al entender que no se pueden iniciar nuevos procedimientos que tengan por objeto cláusulas idénticas a aquellas que ya fueron declaradas nulas fruto de acciones colectivas, a tenor de la STS de 23/12/2015.

Dicha excepción debe ser desestimada.

Sobre esta cuestión es abundante la jurisprudencia así que me limitaré a reiterar que no procede dicha excepción ya que no concurren las identidades exigidas por la ley entre las acciones colectivas y las individuales para poder prosperar.

La STJUE de 14.04.2016 (asuntos C-381/2014 y C-385/2014), en su apartado 30, señaló que las acciones colectivas y las individuales tienen, en el marco de la Directiva 93/13, objetos y efectos jurídicos diferentes de modo que la relación de índole procesal entre la tramitación de unas y otras únicamente puede atender a exigencias de carácter procesal asociadas, en particular, a la recta administración de justicia y que respondan a la necesidad de evitar resoluciones judiciales contradictorias sin que la articulación de esas diferentes acciones deba conducir a una merma de la protección de los consumidores tal como está previsto en la Directiva.

La STS 123/2017, de 24 de febrero, Sala 1ª señala que para la apreciación de cosa juzgada entre acciones individuales y colectivas no existe identidad objetiva ya que tienen objetos diferentes.

Las SSTC 148/2016, de 19 de septiembre y 206, 207 y 208/2016, de 12 de diciembre señalan que la acción de cesación se configura como instrumento abstracto de control de cláusulas ilícitas. No es un juicio concreto. No hay identidad. Ahora bien, ello no es óbice para que el Juzgado a quo, al dictar sentencia sobre el fondo, deba tener en cuenta los pronunciamientos de fondo del TS en torno a la validez o nulidad de las cláusulas.

Es decir, no procede la estimación de la excepción procesal de cosa juzgada al no concurrir la identidad objetiva sin perjuicio del que el Juzgado pueda tener en



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	6/27



o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==



cuenta los argumentos de fondo esgrimidos en la sentencia que se pronunció sobre la acción colectiva.

Establecido lo anterior, considero que la cláusula impugnada es nula, a la luz de la normativa y jurisprudencia existente en esta materia, y teniendo en cuenta precisamente los pronunciamientos de fondo de la STS alegada.

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 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 las mismas se ajusta a lo establecido en el ya citado artículo 5 de la LCGC, pues es clara, utilizan términos comprensibles y no



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	7/27



o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==



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 cláusulas 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 (en lo que se refiere a los apartados impugnados), que atribuye de manera indiscriminada la totalidad de los gastos que pudieran derivarse de la misma al prestatario.

Así, se incluyen la totalidad de los gastos que se deriven de la escritura sin especificar o matizar la posibilidad de que alguno de esos gastos pudiera corresponder al prestamista. Además, la fórmula utilizada pretende abarcar, de



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	8/27



o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==



modo indiscriminado la totalidad de los gastos que pudieran derivarse, no sólo de la constitución del préstamo, sino también en un futuro, impidiendo que la parte prestataria pueda conocer con seguridad los gastos a los que va a tener que hacer frente.

Igualmente, se incluyen los gastos correspondientes a *aranceles notariales y registrales*, pero nuevamente sin matización o especificación alguna. Se trata de una atribución genérica al prestatario de la totalidad de los gastos notariales y registrales derivados de la constitución de préstamo hipotecario. Sin embargo, de la normativa vigente, tal y como se expondrá a continuación, resulta que el pago de los aranceles de notario correspondería tanto a prestatario como a prestamista, y que los gastos derivados de la inscripción en el Registro corresponden a la entidad bancaria, al haberse constituido la garantía a favor suyo. Por tanto, se trata de un inciso que debe reputarse abusivo, pues ocasiona al consumidor un desequilibrio relevante, al imponerle gastos cuyo pago no le correspondería, y que no hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada.

En los mismos términos, se atribuyen al prestatario la totalidad de los gastos de tramitación del préstamo con garantía hipotecaria, cuando lo cierto es que tanto prestatario como prestamista están interesados en la constitución de la misma, y por tanto, a ambos correspondería el abono de los gastos de tramitación.

Lo mismo cabe decir respecto de la atribución genérica de los tributos. Al margen de que el pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados pueda corresponder al prestatario, tal y como se expondrá a continuación, lo que resulta abusivo es la atribución a ésta último no sólo del pago de este impuesto, sino de cualquier otro que pudiera derivarse de esta escritura o de su modificación. Además, se incluyen de manera omnicomprendensiva la totalidad de los impuestos no sólo vigentes en el momento de otorgamiento, sino también los que puedan establecerse con posterioridad.

En cuanto a la atribución de los gastos de tasación al prestatario, las SSAP de Granada, Sección 3ª, de 7 y 12 de febrero de 2.018 establecen al respecto lo siguiente: “La posición mayoritaria de las AAPP justifican la falta del carácter abusivo del pacto que atribuye al prestatario el coste por la valoración del inmueble que ofrece en garantía, al entender que quien ofrece la garantía real para obtener el préstamo con determinadas condiciones más ventajosas, debe justificar que la garantía que ofrece es suficiente, circunstancia que es anterior a la necesidad legal de hacer constar en la escritura de constitución de la hipoteca la valor de tasación del bien, como requisito previo para el ejercicio de la acción ejecutiva hipotecaria y de esta forma fijar el precio para la subasta.



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	9/27
 o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==			



En este mismo sentido la sentencia de la AP de Pontevedra, Sección 1ª, de 9 de marzo de 2.017 o la AP de Oviedo, Sección 6, de 17 de noviembre de 2.017.

<<La sentencia del TS parte de la premisa de que el beneficiario del préstamo es el consumidor; es así que el ofrecimiento de garantía real inmobiliaria es requisito legal imprescindible para la obtención del tipo de préstamo que nos ocupa, pues así resulta del artículo 5 de la Ley 2/1.981 de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario, tras la reforma operada en 2.007, que reza como sigue: El préstamo o crédito garantizado con esta hipoteca no podrá exceder del 60 por ciento del valor de tasación del bien hipotecado. Cuando se financie la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas, el préstamo o crédito podrá alcanzar el 80 por ciento del valor de tasación, sin perjuicio de las excepciones que prevé esta Ley.

De ello se infiere que quien elige la modalidad de préstamo hipotecario es quien debe acreditar la suficiencia de la garantía ofrecida a la entidad financiera, tanto en lo que se refiere al valor intrínseco del inmueble como en lo que concierne a las cargas que soporta, y por tanto este Tribunal concluye que ninguna lesión se deriva de la atribución de ese gasto>>.

Igualmente debe reputarse abusiva la atribución al prestatario de los gastos de correo u otras comunicaciones, ya que se imponen sin discriminar la razón y supuestos del mismo y si son en beneficio o aportan un servicio al consumidor. Respecto de estos gastos, la Memoria de Reclamación del Banco de España de 2016 recoge lo siguiente *“Ha de tenerse en cuenta que, en la normativa de servicios de pago (artículo 19 de la Ley 16/2009) se prohíbe cobrar por el suministro de la información obligatoria que exige dicha normativa, y solo se permite que las partes puedan acordar el cobro de gastos por la comunicación de información adicional o más frecuente a la obligatoria, o por la transmisión de esta por medios de comunicación distintos de los especificados en el contrato marco, siempre y cuando la información se facilite a petición del usuario del servicio de pago; en cualquier caso, se exige que los gastos cobrados al cliente sean adecuados y acordes con los costes efectivamente soportados por el proveedor. Este DCMR considera que, dado que la entidad no puede repercutir más que los costes en que efectivamente se ha incurrido, por cuenta de terceros, en cada envío, no sería admisible que:*

– Se adeudaran tantos gastos de correo como documentos remitidos en el mismo envío, pues aceptarlo implicaría un lucro improcedente para la entidad.

– Se hiciera recaer en el cliente el importe íntegro del gasto, si el envío es aprovechado por la entidad para incluir información adicional a la pactada o información no requerida ni aceptada previamente por el cliente”.



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwCxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	10/27



o5HsG+NwCxS6JQox5yFp1w==



En último lugar, también resulta abusiva la atribución al prestatario de las costas y gastos de procedimientos judiciales y extrajudiciales. En relación con esta cuestión, la Sentencia del Tribunal Supremo 705/2015 de 23 de diciembre, señaló que *“hemos de advertir en primer lugar que los gastos del proceso están sometidos a una estricta regulación legal, recogida en los arts. 394, para los procesos declarativos, y en los arts. 559 y 561 de la misma Ley, para los procesos de ejecución. Tales normas se fundan básicamente en el principio del vencimiento, y en el caso concreto de la ejecución, las costas se impondrán al ejecutado cuando continúe adelante el despacho de ejecución; pero también podrán imponerse al ejecutante cuando se aprecie algún defecto procesal no subsanable o que no se haya subsanado en el plazo concedido al efecto (art. 559.2 LEC), o cuando se estime algún motivo de oposición respecto del fondo (art. 561.2 LEC); y cuando la estimación sea parcial, cada parte deberá hacer frente a las costas devengadas a su instancia. Por consiguiente, la atribución al prestatario en todo caso de las costas procesales no solo infringe normas procesales de orden público, lo que comportaría sin más su nulidad ex art. 86 TRLCU y art. 8 LCGC, sino que introduce un evidente desequilibrio en la posición de las partes, al hacer recaer a todo trance las consecuencias de un proceso sobre una de ellas, sin tener en cuenta ni la procedencia legal de la reclamación o de la oposición a la reclamación, ni las facultades de moderación que la ley reconoce al Tribunal cuando aprecie serias dudas de hecho o de derecho.*

Respecto a la imputación al cliente de los honorarios de abogado y aranceles de procurador de los que se haya servido el prestamista, incluso cuando su intervención no sea preceptiva, la estipulación contraviene de plano el art. 32.5 LEC, que excluye tales gastos de la eventual condena en costas, salvo que el tribunal aprecie temeridad o que el domicilio de la parte representada o defendida en juicio esté en un lugar distinto a aquel en que se ha tramitado el juicio. Por lo que, además de la falta de reciprocidad entre los derechos y obligaciones de las partes y la dificultad para el consumidor de valorar las consecuencias por desconocer en el momento de la firma del contrato el cúmulo de actuaciones en las que eventualmente podría valerse la entidad contratante de tales profesionales sin ser preceptivo (actos de conciliación, procedimiento monitorio, juicio verbal en reclamación de cantidad inferior a la establecida legalmente...), lo que de por sí sería suficiente para considerar la cláusula como abusiva, resulta correcta la declaración de nulidad de la misma, conforme a los arts. 86 TRLCU y 8 LCGC.”

De este modo, a la vista de que la cláusula impugnada atribuye al prestatario de forma genérica, omnicomprendiva 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 mismos, no cabe sino concluir que la misma genera un grave desequilibrio en perjuicio del consumidor y en favor de la entidad



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwCxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	11/27



o5HsG+NwCxS6JQox5yFp1w==



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.

No obstante debe excluirse de la declaración de abusividad el inciso correspondiente a los gastos de cancelación de la hipoteca, ya que es el prestatario el que, una vez extinguida la hipoteca, está interesado en que la misma sea cancelada para que conste que el bien, antes hipotecado, queda libre de esa carga. En este sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, sección 9 del 19 de junio de 2017 señala que *“En cuanto a los gastos de cancelación de la hipoteca, entendemos que deben corresponder al prestatario, sin que, obviamente, ello comporte que la entidad bancaria pueda gravar con comisiones -no previstas- o gastos adicionales la declaración necesaria para proceder a la cancelación de la hipoteca sobre el bien, con la finalidad del que el mismo quede libre de cargas. Es decisión personal del deudor, en cualquier caso, obtenida la carta de pago de la entidad bancaria, dejar sin efecto la inscripción registral o dejar caducar la misma, por lo que no consideramos desequilibrado que asuma el coste que ello comportaría, siempre que no genere, insistimos, pues no sería procedente, un gasto adicional frente a la entidad por obtener, simplemente, la constatación documental de un hecho ya producido (el pago).*”, así como las referencias a las gestiones para el recobro de recibos impagados y comprobación técnica de la obra ejecutada, pues estas disposiciones no entran dentro del concepto de abusividad en los términos referidos.

En consecuencia, procede declarar la nulidad por abusividad la Cláusula 5ª contenida en la escritura de préstamo hipotecario otorgada el 11 de mayo de 2007 ante el Notario de Andalucía don Álvaro E. Rodríguez Espinosa, con número de protocolo 644, salvo el inciso relativo a los gastos de cancelación y tasación, así como los referidos a gastos y/o primas del seguro para la conservación de la finca, hogar o incendio.


QUINTO.- Consecuencias de la nulidad de la cláusula de gastos

Una vez declarada la nulidad por abusividad de la cláusula de gastos, deben precisarse las consecuencias derivadas de tal declaración de nulidad.

El efecto primero derivado de la declaración de abusividad de la cláusula de gastos es su nulidad de pleno derecho de modo que la misma debe tenerse por no puesta, debiendo ser eliminada, sin que ello afecte a la subsistencia del resto del contrato (artículo 83 del TRLGDCU).



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	12/27
 o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==			



En segundo lugar, la parte demandante solicita que se le restituyan las cantidades abonadas en concepto de gastos de registro, notario y gestoría a los que ya hemos hecho referencia.

Pues bien, una vez declarada la nulidad de la cláusula de gastos, procede examinar cada una de las partidas reclamadas para determinar si procede o no condenar a la entidad demandada a su abono. Y es que, la declaración de nulidad de la cláusula, no conlleva que de manera automática la entidad demandada tenga que abonar las cantidades reclamadas, ya que no se trata de una restitución en el sentido del artículo 1.303 del Código Civil, en la medida en que no se trata de cantidades percibidas por la entidad demandada. La declaración de nulidad, implica la necesidad de analizar a quien correspondería el pago de cada uno de esos gastos en el caso de que la cláusula no hubiese sido incluida en el contrato, esto es, se trata de restablecer la situación de hecho y de derecho en la que se encontraría el consumidor de no haber mediado la cláusula declarada nula. En este sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección 1, núm. 152/2017, de 28 de marzo, establece 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, "efecto disuasorio" de la Directiva 93/13, puesto la expulsión del contrato de la cláusula de gastos no implica sino actuar como si la misma no se hubiera incluido en él (...)"*. En definitiva, y tal como recoge la citada sentencia, la cláusula por su vocación de generalidad debe reputarse nula, pero *"otra cosa será la atribución del gasto en cada caso concreto (...)"*, lo que obliga a analizar por separado cada una de las partidas reclamadas, acudiendo a la normativa reguladora de cada uno de los gastos para determinar a quién le hubiese correspondido abonarlo de no haber existido la cláusula declarada nula.

1.- Notario

La parte actora reclama 327,61 € en concepto de gastos derivados de la intervención del Notario, cantidad cuyo pago resulta acreditado por la correspondiente factura que asciende a 655,22 €.

En relación con los aranceles de notario, el Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, establece en la norma 6ª del Anexo II que *"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."*

De este precepto resulta que el pago de los aranceles correspondería a aquel que solicita la intervención del notario o, en su caso, al que está interesado en la formalización de la hipoteca, pero sin que se establezca de modo claro si el pago corresponde al prestatario o al prestamista.



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwxcS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	13/27



o5HsG+NwxcS6JQox5yFp1w==



En relación con esta norma, citar, entre otras, el criterio de la Sentencia de la Audiencia Provincial de La Rioja (Sección 1 Logroño) número 178/2017, de 31 de octubre, que considera que en dicha norma se contemplan dos reglas subsidiarias, no alternativas. Así, el obligado al pago de los aranceles es aquel que solicite la intervención del notario. Y, si no fuese posible determinar quién ha solicitado dicha intervención, habrá que atender a aquella parte que tenga interés según las normas sustantivas y fiscales (así se infiere de la expresión "y, en su caso" de la propia Norma Sexta). En concreto, señala lo siguiente: *"Efectivamente, creemos que el precepto establece una norma de primer grado (obligación del pago incumbe al requirente) y una norma de segundo grado, solo aplicable en defecto de la establecida en primer lugar (pago por los interesados según las normas sustantivas y fiscales). Entendemos que la expresión "y en su caso" que esta norma utiliza, en el contexto general del precepto en su conjunto, lo que establece es un régimen de subsidiariedad de la segunda norma establecida en el precepto (pago por los interesados) respecto de la indicada en primer lugar (requirentes), de forma que solo puede acudir a aquella en defecto de esta. Si el régimen establecido por este precepto fuera el de alternatividad de ambas reglas, como sugieren algunas resoluciones (verbigracia, las antes citadas) nos encontraríamos con un problema interpretativo irresoluble, en el supuesto de que no coincidieran el requirente con el interesado. Así, imaginemos que, como sostienen muchas sentencias, el interesado del otorgamiento de esta escritura pública es solamente el banco. En tal caso, podríamos plantearnos: ¿Qué sucedería entonces en la hipótesis de que constase expresamente que los que requirieron la intervención notarial fueron tanto el prestamista como el prestatario? De aplicar la regla de que el pago corresponde a los requirentes, deberían entonces pagar ambos. De aplicar sin embargo la regla de que el pago incumbe a los interesados, solo debería pagar el banco. Por lo tanto, en el caso de que interesásemos que conforme al Arancel pueden pagar alternativamente tanto los requirentes de la intervención notarial, como los interesados en la operación, nos encontraríamos que la solución podría ser distinta según optásemos por una u otra regla alternativa; o dicho de otra manera, que según optásemos por la regla de los "requirentes" o por la regla de los "interesados", el obligado al pago podría ser distinto."*

Por tanto, de conformidad con la norma sexta del anexo II del Reglamento antes citado, el obligado al pago de los aranceles del notario sería el que hubiese requerido su intervención o, en su caso, el interesado en la constitución de la hipoteca. Hasta este momento, esta juzgadora había venido considerando en casos similares a este, de la documental no podía conocerse quién había solicitado o requerido los servicios del notario. Sin embargo, lo cierto es que de la documental obrante en las actuaciones, en concreto de la escritura de préstamo hipotecario, sí que cabe deducir que tanto la parte prestataria como la prestamista solicitaron la



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwCxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	14/27



o5HsG+NwCxS6JQox5yFp1w==



intervención del notario, ya que ambos comparecen ante el notario como intervinientes.

En este sentido, cabe citar la Sentencia de la Audiencia Provincial de la Coruña, Sección 4ª, 302/2017, de 25 de septiembre, establece en relación con esta cuestión, que *“Dada la condición común de requirentes que de ordinario ostentan ambas partes otorgantes, en cuanto portadores de un indiscutible interés jurídico en la intervención notarial, que a veces deviene incluso necesaria, cuando la escritura conforma un requisito ad solemnitatem de validez del acto jurídico documentado -constitución de una hipoteca (art. 1875 del Código Civil , en adelante CC), como es el caso que nos ocupa- aquéllas son también partes en el contrato de arrendamiento de los servicios profesionales del notario, con la condición derivada de deudores de su retribución.*

A tales efectos, son habituales los pactos concertados por las partes, al amparo del libre juego de la autonomía de su voluntad (art. 1255 CC), determinando convencionalmente, habida cuenta de su condición común de requirentes, cuál de ellas se hace cargo de la satisfacción de los honorarios devengados. Ahora bien, tales acuerdos entre los otorgantes, en virtud del principio de relatividad de los contratos proclamado en el art. 1257 del CC, no vinculan al notario, pues respecto a su intervención profesional no pierden su condición común de deudoras, porque ambas han requerido sus servicios y se han beneficiado de ellos.

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.”.

No puede negarse que es frecuente, en la práctica bancaria, que la minuta notarial sea elaborada a partir del contrato de préstamo hipotecario remitido por la entidad bancaria, sin embargo, ello no implica que sea la entidad la única que solicite la intervención de notario. En este sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de La Rioja (Sección 1 Logroño) número 178/2017, de 31 de octubre, señala que *“A este respecto, es cierto que la escritura pública de préstamo hipotecario se ha redactado conforme a minuta elaborada por el banco. Así sucede*



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwCxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	15/27



o5HsG+NwCxS6JQox5yFp1w==



en el cien por cien de los casos, y ello es lógico. En un préstamo hipotecario conformado por condiciones generales de la contratación en al que el banco es el predisponente, y que además contiene usualmente diversas normas técnicas (como las que afectan a la aplicación de fórmulas matemáticas para el cálculo de los intereses remuneratorios, ver por ejemplo la cláusula tercera) lo lógico, lo cabal, lo normal es que quien aporte la minuta del contrato al Notario sea el banco y no el consumidor prestatario.

Ahora bien, el hecho de que sea siempre el Banco el que aporte la minuta para el Notario, no significa sin más que este sea el requirente de la actuación o intervención notarial.

No cabe realizar sin más esta inferencia, pues es perfectamente factible que ambas partes -prestamista y prestatario- requieran la intervención del notario para redactar un contrato conformado por condiciones generales de contratación, conforme a minuta aportada por el Banco predisponente”.

Por ello, debe concluirse que, aunque la minuta que se remite a la notaría haya sido redactada y entregada por la entidad bancaria, se entiende que son ambas partes, prestataria y prestamista, las que requieren la intervención del notario, mediante su comparecencia ante el mismo. Ello, tiene su justificación en el hecho de que, en definitiva, ambas partes están interesadas en el negocio jurídico. De un lado, ostenta interés el prestatario por cuanto supone la formalización o documentación, ante autoridad que otorga fe pública a lo acordado, del préstamo concedido por el banco a su favor, permitiendo, a través de la constitución de la garantía hipotecaria, no solo la concesión del citado préstamo, sino también el establecimiento de unos plazos razonables de amortización o devolución del capital prestado y un tipo de interés inferior al que se fijaría en el caso de concederse un préstamo personal. En definitiva, el prestatario se beneficia de mejores condiciones financieras al disponer el banco de una mayor garantía –real- del pago del préstamo, de ahí que requiera la intervención del notario. Pero, de otro lado, la entidad bancaria también ostenta interés en la formalización de la escritura pública ante Notario y requiere su intervención, por cuanto constituye un requisito necesario para el posterior acceso de la hipoteca al Registro de la Propiedad –teniendo tal inscripción carácter constitutivo–, sin la cual no podría adquirir el título ejecutivo, la garantía real y la utilización del procedimiento de ejecución especial señalados anteriormente.

Todo lo anterior concurda, además, con el carácter rogado de la intervención notarial, a la que se refiere la Sentencia de la Audiencia Provincial de la Coruña, Sección 4ª, 302/2017, de 25 de septiembre, al señalar que “La prestación de las funciones del notario se lleva a efecto a instancia de parte mediante el denominado previo requerimiento, que no es otra cosa que



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	16/27



o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==



manifestación del carácter rogado de la función notarial, que proclama el art. 3.1 del Reglamento de la organización y régimen del notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944 , cuando dispone que el notariado, como órgano de jurisdicción voluntaria, no podrá actuar nunca sin previa rogación de sujeto interesado, excepto en casos especiales legalmente fijados."

Por tanto, una vez que se considera que ambas partes requirieron la intervención del notario, debe concluirse que a ambas le correspondería asumir el pago de los gastos derivados de la intervención notarial. Así, la antes transcrita norma 6ª del Anexo II del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios prevé expresamente que en el caso de ser varios los que requieran la intervención del notario, o en su caso, los interesados, corresponderá el pago a todos ellos solidariamente. En este sentido, aunque estén solidariamente obligados frente al Notario, en sus relaciones internas, a cada una de las partes le correspondería el pago de la mitad (50%), ya que el artículo 1.138 del Código Civil establece que *"Si del texto de las obligaciones a que se refiere el artículo anterior no resulta otra cosas, el crédito o la deuda se presumirán divididos en tantas partes iguales como acreedores o deudora haya, reputándose créditos o deudas distintos unos de otros"*.

En consecuencia, los gastos notariales deberían haber sido abonados por mitad entre la parte prestataria y la prestamista, y no íntegramente por el prestatario. La parte actora abonó un total de 655,22 euros por gastos notariales. Por tanto, la entidad demandada debe ser condenada a abonar a la demandante la mitad de los gastos notariales, esto es, 327,61 euros. Dentro de este concepto se incluyen también las copias, que en principio deberían de haber sido abonadas cada una de ellas por la parte a cuyo favor se hubiesen expedido, pero ante la falta de prueba sobre esta cuestión, se presumen igualmente por mitad.

2.- Registro

En relación con los gastos derivados de la inscripción en el Registro de la escritura de préstamo hipotecario, la parte actora reclama la cantidad de 310,06 €, cuyo pago resulta acreditado por la correspondiente factura.

En este caso, debemos de partir de la norma octava del Anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que *"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 ."*



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	17/27



o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==



De este modo, la normativa reguladora de los derechos de los registradores, establece que el pago le corresponde a aquél a cuyo favor se inscriba el derecho.

En este punto, la STS 705/2015 de 23 de diciembre, establecía que el principal interesado en la inscripción de la hipoteca es el prestamista, pero indicando que en cierta medida, el prestatario también estaba interesado en la intervención del registrador de la propiedad. Así, se establecía que *“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 CC y 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)”*.

Sobre esta base, lo cierto es que la norma octava del Anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, se refiere exclusivamente a aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba el derecho, y resulta claro que el derecho de hipoteca se inscribe a favor de la entidad bancaria, que es quien adquiere el derecho real inscrito.

En este sentido, la SAP de La Rioja de 31 de octubre de 2017, ya citada, señala *“Pues bien, no cabe ninguna duda de que la hipoteca se inscribe a favor del Banco, que es a favor de quien se constituye el derecho real de garantía, y quien lo adquiere. Por lo tanto, es meridiano que conforme a las reglas expuestas, es el Banco quien debe abonar los derechos de registro, por lo que el recurso se desestima en este punto.*

El argumento relacionado con quién tiene interés en el registro, o quién tiene interés en obtener la financiación, es en este caso irrelevante. A diferencia del



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwCxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	18/27



o5HsG+NwCxS6JQox5yFp1w==



Arancel notarial, que como hemos visto en el fundamento de derecho anterior, sí hacía referencia -si bien de forma subsidiaria- como criterio de imputación de pagos al interés en la operación, el Arancel de los Registradores de la Propiedad 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. Como quiera que la inscripción de la garantía hipotecaria en el Registro de la Propiedad se efectúa a favor del Banco prestamista, es éste quien debe correr con dichos gastos, por lo que fue correcta la decisión de la sentencia apelada de condenar al prestamista a pagar a la parte actora prestataria los gastos registrales que éste haya acreditado haber abonado en aplicación de la cláusula declarada nula.”

Por tanto, declarada la nulidad de la cláusula por la que se atribuían los gastos derivados del registro de la propiedad a la parte prestataria, procede condenar a la entidad demandada a abonar la totalidad de las cantidades satisfechas por la parte actora en tal concepto, ya que, conforme a la normativa antes expuesta, su pago correspondía a la parte prestamista.

En consecuencia, procede condenar a la entidad demandada al abono de las cantidades satisfechas por la parte actora en concepto de gastos de registro, que ascienden a 310,06 euros.

3.-Conclusión

De conformidad con lo resuelto en este fundamento, la entidad demandada deberá abonar a la demandante la cantidad de 637,67euros (50% Notaría + Registro).

SEXO.- Intereses

La cantidad que es objeto de condena en la presente sentencia, se incrementará con los intereses legales devengados desde la fecha de abono de cada una de las cantidades objeto de la condena por la demandante, acuerdo con lo solicitado por la parte actora, y de conformidad con los artículos 1.100, 1.106, 1.108 y 1303 del Código Civil.

SÉPTIMO.- Nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado

En segundo lugar, el demandante considera que el apartado a) de la cláusula sobre el vencimiento anticipado es también nula.

El tenor literal de la cláusula (6 °bis) es el siguiente:



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	19/27



o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==



No obstante el vencimiento pactado, el Banco podrá exigir anticipadamente, total o parcialmente, la devolución del capital con los intereses y gastos hasta el día de la completa solvencia en los siguientes casos:

a) Falta de pago en la fecha de su vencimiento, de una parte cualquiera del capital del préstamo o de sus intereses.”

Establecido lo anterior, procede analizar si la cláusula de vencimiento anticipado puede ser considerada abusiva. En relación con esta cláusula, el Tribunal Supremo en su sentencia 705/2015, de 23 de diciembre, señalaba que “esta Sala no ha negado la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado, siempre que esté claramente determinado en el contrato en qué supuestos se podrá dar lugar a dicho vencimiento, sin que ello pueda quedar al arbitrio del prestamista [...] la sentencia 792/2009, de 16 de diciembre Jurisprudencia citada STS, Sala de lo Civil, Sección 1ª, 16-12-2009 (rec. 2114/2005) , con base en el art. 1255 CC Legislación citada CC art. 1255 , reconoció la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos “cuando concurra justa causa -verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial-, como puede ser el incumplimiento por el prestatario de la obligación de abono de las cuotas de amortización del préstamo” [...]

2.- [...] la STJUE de 14 marzo 2013 , sin declararlo de manera expresa, dio a entender que una cláusula que preveía el vencimiento anticipado por falta de pago de alguno de los plazos, sin ser abusiva per se, podía considerarse como tal atendiendo a las circunstancias del caso [...] señala en el apartado 73 que: «[...] por lo que respecta [...] a la cláusula relativa al vencimiento anticipado en los contratos de larga duración por incumplimientos del deudor en un período limitado, corresponde al juez remitente comprobar [...] si la facultad del profesional de dar por vencida anticipadamente la totalidad del préstamo depende de que el consumidor haya incumplido una obligación [...] esencial [...] si esa facultad está prevista para los casos en los que el incumplimiento tiene carácter suficientemente grave con respecto a la duración y a la cuantía del préstamo, si dicha facultad constituye una excepción con respecto a las normas aplicables [...] y si el Derecho nacional prevé medios adecuados y eficaces que permitan al consumidor [...] poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado del préstamo».

3.- [...] la cláusula controvertida no supera tales estándares [...] aunque pueda ampararse en las mencionadas disposiciones de nuestro ordenamiento interno [...] en cualquier caso, parece evidente que una cláusula de vencimiento anticipado que permite la resolución con el incumplimiento de un solo plazo, incluso parcial y respecto de una obligación accesorias, debe ser reputada como abusiva, dado que no se vincula a parámetros cuantitativa o temporalmente graves. Sin que el hecho



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	20/27



o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==



de que la cláusula sea enjuiciada en una acción colectiva impida dicho pronunciamiento, pues lo que procede ante ese tipo de acción es un control abstracto de validez y abusividad. Por ello, la Audiencia únicamente se pronuncia sobre la nulidad de la cláusula y no sobre su aplicación.

4.- [...] debe confirmarse la sentencia en cuanto declara la abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado [...] Pero ha de tenerse presente que la abusividad proviene de los términos en que la condición general predispuesta permite el vencimiento anticipado, no de la mera previsión de vencimiento anticipado, que no es per se ilícita [...] habrá que estar a lo dispuesto en el art. 693.2 LEC Legislación citada LEC art. 693.2 [...] conforme a la interpretación que de dicho precepto ha hecho el TJUE en el Auto de 11 junio 2015, al decir "[l]a Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que, cuando el juez nacional haya constatado el carácter «abusivo» [...] de una cláusula [...] la circunstancia de que tal cláusula no haya llegado a aplicarse no se opone por sí sola a que el juez nacional deduzca todas las consecuencias oportunas del carácter abusivo de la cláusula en cuestión". Es decir, ante el pacto de vencimiento anticipado en un contrato celebrado con consumidores y siempre que se cumplan las condiciones mínimas establecidas en el art. 693.2 LEC Legislación citada LEC art. 693.2 , los tribunales deben valorar, además, en el caso concreto, si el ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado por parte del acreedor está justificado, en función de los criterios antes expuestos [...] ”.

En idéntico sentido cabe citar, entre otros, el Auto de la Audiencia Provincial de Granada, Sección 3ª del 7 de junio de 2016.

Aplicando la doctrina expuesta al presente caso, debe declararse la abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado, ya que, aunque su redacción pudiese ser conforme a la legislación vigente en el momento de otorgamiento de la escritura, la misma no supera los estándares exigidos por el TJUE para que la misma pueda reputarse válida. De este modo, no modula en modo alguno la gravedad del incumplimiento, sino que permite que la entidad bancaria pueda dar por vencido anticipadamente el préstamo ante el incumplimiento, incluso parcial, de obligaciones de carácter accesorio, sin valorar si el incumplimiento es esencial o no. Contempla por tanto, una sanción muy alta -resolución anticipada de todo el préstamo hipotecario-, ante cualquier incumplimiento del prestatario sin que exista un grado de proporcionalidad entre dicha facultad y este incumplimiento, provocando así un desequilibrio grave entre los derechos de las partes, agravado aún más si se tiene en cuenta la elevada duración del préstamo hipotecario. Además, no se contempla una opción que sea menos gravosa y proporcionada para el caso de un incumplimiento no esencial ni gravoso por parte del prestatario, sino que únicamente se contempla la resolución anticipada en cualquier caso.



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	21/27



o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==



En consecuencia, procede declarar el carácter abusivo, y por tanto nulo, el apartado a) de la Cláusula 6ª bis, contenida en la escritura de préstamo hipotecario otorgada el 11 de mayo de 2.007 ante el notario de Andalucía don Álvaro E. Rodríguez Espinosa con número de protocolo 644.

Las consecuencias de su carácter abusivo y consiguiente declaración nulidad, deberán ser la total expulsión de esta cláusula del préstamo hipotecario – independientemente de hayan sido o no aplicadas a día de hoy-, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 83 del TRLGDCU, a tenor del cual “las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas”. En este sentido, la Sentencia del TJUE de 26 de enero de 2017, asunto C-421-14, Banco Primus c. Jesús Gutiérrez García, establece que *“71 Por lo que se refiere a las consecuencias que deben extraerse del eventual carácter abusivo de una cláusula de esa índole, es preciso recordar que resulta de la redacción del artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 que el juez nacional está obligado únicamente a dejar sin aplicación una cláusula contractual abusiva para que no surta efectos vinculantes respecto del consumidor, sin que esté facultado para variar su contenido. En efecto, el contrato debe subsistir, en principio, sin otra modificación que la resultante de la supresión de las cláusulas abusivas, en la medida en que, en virtud de las normas del Derecho interno, tal persistencia del contrato sea jurídicamente posible (véanse, en particular, las sentencias de 14 de junio de 2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, apartado 65; de 30 de mayo de 2013, Asbeek Brusse y de Man Garabito, C-488/11, EU:C:2013:341, apartado 57, y de 21 de enero de 2015, Unicaja Banco y Caixabank, C-482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13, EU:C:2015:21, apartado 28).”* y que “[...] De este modo, el Tribunal de Justicia ya ha declarado que la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que, cuando el juez nacional haya constatado el carácter «abusivo» — en el sentido del artículo 3, apartado 1, de esa Directiva— de una cláusula de un contrato celebrado entre un consumidor y un profesional, la circunstancia de que tal cláusula no haya llegado a aplicarse no se opone por sí sola a que el juez nacional deduzca todas las consecuencias oportunas del carácter abusivo de la cláusula en cuestión.”

OCTAVO.- Nulidad de la cláusula de intereses de demora y consecuencias

En segundo lugar, la parte actora solicita la declaración de nulidad de la Cláusula 6ª), que establece unos intereses de demora en un 19%.

En esta materia hay que partir del artículo 85.6 del TRLGDCU (en el mismo sentido Disposición Adicional Primera I-3ª de la LGDCU de 1984) que establece que serán abusivas “Las cláusulas que supongan la imposición de una indemnización desproporcionadamente alta, al consumidor y usuario que no cumpla sus obligaciones.”. En relación con ello, la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	22/27



o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==



abril de 2015 (STS número 265/2015), sobre la base de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, considera en relación con los préstamos personales que es “abusivo un interés de demora que suponga un incremento de más de dos puntos porcentuales respecto del interés remuneratorio pactado en un préstamo personal.”.

Por su parte, en la Sentencia de 3 de junio de 2016 (STS 2401/2016), vino a extender tal consideración a los préstamos con garantía hipotecaria. En este sentido señalaba que “Como hemos recordado en la sentencia 705/2015, de 23 de diciembre, de acuerdo con la doctrina del TJUE, contenida en la sentencia de 21 de enero de 2015 (caso Unicaja) y en el auto de 11 de junio de 2015 (caso BBVA): «el artículo 114.3 LH prohíbe que, en los préstamos para adquirir la vivienda habitual, se pacten intereses superiores a los que indica, pero no excluye el control del carácter abusivo de aquellas cláusulas de intereses moratorios que, aunque no sean contrarias al precepto, porque respetan ese límite máximo del triple del interés legal del dinero, puedan implicar la "imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor y usuario que no cumpla sus obligaciones", en los términos del artículo 85.6 TRLGDCU.

[...]

»Conforme a la doctrina establecida por dicha resolución -ATJUE de 11 de junio de 2015 (asunto BBVA)-, el límite cuantitativo fijado por el vigente art. 114.3 de la Ley Hipotecaria (triplo del interés legal del dinero) no puede ser la única referencia para la determinación del límite al interés moratorio convencional en los préstamos hipotecarios, puesto que, según resaltamos también en la sentencia 265/2015 , son bastantes más los criterios a los que puede acudir el juez nacional para decidir en cada caso sobre la abusividad de la cláusula, tales como: la comparación del tipo pactado con las normas nacionales aplicables en defecto de acuerdo, o bien la consideración sobre si el profesional podía razonablemente estimar que el consumidor hubiera aceptado esa cláusula en una negociación individual, entre otras posibles. De tal manera que el límite cuantitativo del citado precepto de la Ley Hipotecaria no tiene como función servir de pauta al control judicial de las cláusulas abusivas, sino fijar criterio para un control previo del contenido de la cláusula, en vía notarial y registral, de modo que las condiciones generales que excedan de dicho límite, ni siquiera tengan acceso al documento contractual, ni en su caso resulten inscritas. Así como también constituir un óbice para el planteamiento de demandas en que se pida el cumplimiento forzoso del contrato de préstamo o se ejecute la garantía, en las que no se podrá reclamar un interés moratorio superior al indicado tope legal».

El Tribunal de Justicia ha vuelto a incidir en esta idea, en su auto de 17 de marzo de 2016, C-613/15 (caso Ibercaja):«[...] los artículos 3, apartado 1 , y 4,



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	23/27



o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==



apartado 1, de la Directiva 93/13 no permiten que la apreciación, por parte del juez nacional, del carácter abusivo, en el sentido de esta Directiva, de una cláusula de un contrato de préstamo hipotecario que fija el tipo de los intereses de demora [...] quede limitada a criterios como los definidos en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria [...]» (apartado 33).”.

Y concluye señalando que “En este momento, si partimos del presupuesto condicionante de que el límite legal previsto en el art. 114.3 LH para los intereses de demora en préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de la primera vivienda no sirve de criterio para el control de abusividad, y advertimos la conveniencia, por seguridad jurídica, de establecer un criterio objetivo, no encontramos razones para separarnos del adoptado en la sentencia 265/2015, de 22 de abril , para los préstamos personales. Si bien, para justificar el diferencial de dos puntos respecto del interés remuneratorio, advertíamos que en el préstamo personal el interés remuneratorio habitualmente es mucho más elevado, en atención a la ausencia de garantía real, esta diferencia no justifica que varíemos de criterio en el caso del préstamo hipotecario. Y de hecho, aunque referido a los efectos derivados de la nulidad de la cláusula de intereses de demora, ya advertíamos en las sentencias 705/2015, de 23 de diciembre, y 79/2016, de 18 de febrero , que «resultaría paradójico, cuando no motivo de agravio para los prestatarios hipotecarios sobre vivienda habitual, que se les aplicara un interés moratorio de carácter legal sumamente alto en relación con el interés remuneratorio usual».”

Citar también la LCCI 5/19, que en su art 25 señala un interés de demora superior solo en 3 puntos al remuneratorio, modificando el 114.3 de la LH (aplicable a los préstamo hipotecarios suscritos por personas físicas y en los que la hipoteca se haya constituido sobre un bien inmueble para uso residencial).

De conformidad con ello, cabe considerar como abusiva la cláusula que fija los intereses de demora en el 19%.

En consecuencia, debe concluirse que el interés de demora establecido en la escritura de préstamo hipotecario de 11 de mayo de 2.007 supera en más de tres puntos al remuneratorio, por lo que debe considerarse abusivo al imponer una indemnización desproporcionadamente alta para el consumidor que no cumple el contrato. Por tanto, procede declarar el carácter abusivo de la cláusula sexta contenida en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria referida.

El efecto de la declaración de abusividad de la citada cláusula es su nulidad de pleno derecho, teniéndose por no puesta, subsistiendo el resto del contrato en lo no afectado por la misma, pero no procede restitución de cantidad alguna, pues no se ha acreditado el cobro de intereses de demora, y en cuanto la cantidad interesada



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwCxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	24/27



o5HsG+NwCxS6JQox5yFp1w==



por cobro de más del IAJD documentados como consecuencia del importe calculado en la responsabilidad hipotecaria consecuencia del interés de demora, debe ser igualmente desestimada, pues el efecto de la nulidad de la cláusula no es sin más la ausencia de intereses, sino la aplicación del interés remuneratorio, siendo que además, tal cantidad que se pagado por el IAJD, ha sido desistida por la parte demandante.

Por todo ello, se anula y suprime completamente la cláusula de intereses moratorios por abusiva, pero no el interés remuneratorio, que no está aquejado de abusividad y que sigue cumpliendo la función de retribuir la disposición del dinero por parte del prestatario hasta su devolución, de modo que continuará devengándose hasta que se produzca el reintegro de la suma prestada (tal y como recogió la citada STS de 3 de junio de 2016).

NOVENO.- Inscripción en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación

Establece el artículo 22 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación que “En todo caso en que hubiere prosperado una acción colectiva o una acción individual de nulidad o no incorporación relativa a condiciones generales, el Secretario judicial dirigirá mandamiento al titular del Registro de Condiciones Generales de la Contratación para la inscripción de la sentencia en el mismo”.

Por consiguiente, al haberse declarado la nulidad de cláusulas abusivas, resulta procedente realizar la inscripción una vez que la sentencia sea firme.

DÉCIMO.- Costas

De conformidad con los arts. 394 y ss. de la L.E.C., y resultando estimadas las pretensiones de la demanda, se imponen las costas a la parte demandada.

FALLO

ESTIMAR la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales [REDACTED] en nombre y representación de [REDACTED] contra **BBVA S.A.** y en consecuencia:

1.- Declaro la nulidad por abusividad de la Cláusula 5ª contenida en la escritura de préstamo hipotecario otorgada el 11 de mayo de 2.007, ante el notario de Andalucía don Álvaro E. Rodríguez Espinosa, con número de protocolo 644, salvo los incisos relativos a los gastos de conservación de la finca, seguro de daños y gastos de cancelación y tasación.



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	25/27



o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==



2.- Declaro la nulidad por abusividad de la Cláusula 6^a bis, vencimiento anticipado, el apartados a), de la escritura de préstamo hipotecario citada.

3.- Declaro la nulidad por abusividad de la Cláusula 6^a, interés de demora, de la escritura de préstamo hipotecario citada.

4.- Condeno a **BBVA S.A.** a estar y pasar por estas declaraciones y a eliminar las citadas cláusulas del contrato, que subsistirá en todo lo no afectado por las mismas.

5.- Condeno a **BBVA S.A.** a abonar al demandante la cantidad de **SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (637,67 €)** más los intereses legales desde la fecha de abono por el demandante de cada una de las cantidades objeto de la condena y hasta la fecha de la presente sentencia, momento a partir del cual se devengarán los intereses previstos en el artículo 576 de la LEC, hasta su completo pago.

6.- Las costas se imponen a la demandada.

Una vez sea firme esta sentencia, líbrese mandamiento al titular del Registro de condiciones generales de la contratación, para su inscripción en el mismo.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma podrán interponer recurso de APELACIÓN ante este Juzgado dentro del plazo de VEINTE DÍAS desde el siguiente a la notificación, exponiendo las alegaciones en que se base la impugnación y citando la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna. Del mismo conocerá la Audiencia Provincial de Granada (artículos 458 y 463 LEC).

De conformidad con la Disposición Adicional decimoquinta de la LOPJ introducida por LO 1/2009, de 3 de noviembre, para la interposición del referido recurso de apelación será necesaria la previa constitución de un depósito de CINCUENTA EUROS (50 euros) que deberá ser consignado en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este órgano judicial, aportando constancia documental del mismo. No se admitirá a trámite el recurso si no se ha constituido el referido depósito.

Así por esta Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior Sentencia por la Magistrada que la suscribe, en la audiencia pública del mismo día de su fecha. Doy fe.



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	26/27
 o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==			



ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."



Código Seguro de verificación: o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	LAURA MARTINEZ DIZ 20/02/2020 09:52:50	FECHA	20/02/2020
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	27/27



o5HsG+NwcxS6JQox5yFp1w==