



Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Tarragona

Avenida Roma, 21, baixos - Tarragona - C.P.: 43005

TEL.: 977922851

FAX: 977922850

EMAIL: instancia8.tarragona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 4314842120240139419

Juicio verbal (Acciones individuales relativas a condiciones generales de contratación art.250.1.14) 840/2024 -5

-

Materia: Juicio verbal sobre productos y activos financieros

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 4169000000084024

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Tarragona

Concepto: 4169000000084024

Parte demandante/ejecutante: [REDACTED] S

Procurador/a: [REDACTED]

Abogado/a: Miguel Pardo De Vera Moreno

Parte demandada/ejecutada: ING BANK N.V.

Procurador/a: [REDACTED]

Abogado/a: [REDACTED]

SENTENCIA Nº 314/2024

En Tarragona, a 2 de septiembre de 2024.

La Sra. [REDACTED] o, Jueza del Juzgado de Primera Instancia Nº 8 de los de Tarragona y su Partido Judicial, ha visto los presentes autos número 840/24, de juicio declarativo ordinario, seguidos a instancia de [REDACTED], representada por el Procurador [REDACTED] y asistido del Letrado Sr. Miguel Pardo de Moreno frente a ING BANK NV, SUCURSAL EN ESPAÑA representada por el Procurador [REDACTED] y asistida del Letrado Sr. [REDACTED]

Sobre: nulidad condiciones generales de la contratación y reclamación de cantidad.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador antes mencionado, en nombre y representación de la parte actora, se dedujo demanda en ejercicio de la acción de nulidad de condiciones



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:

13XG1COXKPZBA5ER3IUQ3TLWQOHRCC

Data i hora
03/09/2024
14:15

Signat per del Pozo Prieto, Crescencia;





generales del contrato y reclamación de cantidad, origen de las presentes actuaciones, que basó en los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, y acabó suplicando al Juzgado se dictara sentencia en virtud de la cual se declarase la nulidad por abusiva de la siguiente cláusula:

- i) Clausula Quinta (clausula de gastos hipotecarios).

Interesaba que la declaración de nulidad se basara en la consideración de cláusula abusiva. En base a la declaración de nulidad interesaba se condenase a la demandada a eliminar la citada cláusula del contrato teniéndola por no puesta y manteniendo la vigencia del contrato respecto al resto de cláusulas. Se condenase a la demandada a devolver a la actora las cantidades abonadas de más en aplicación de la cláusula de gastos así como a los intereses legales desde que la fecha del abono , así como a los intereses procesales del artículo 576 LEC y las costas del procedimiento.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se dio traslado de la misma a la demandada para que compareciera y contestara, compareciendo la demandada y alegando la validez de las clausulas cuya nulidad se insta de contrario.

TERCERO.- No habiendo interesado ninguna de las partes la celebración de vista los autos quedaron pendientes de dictar resolución.

CUARTO.- Observadas las formalidades legales en la tramitación del procedimiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se ejercita por la parte actora en su demanda acción declarativa de nulidad de la cláusula Quinta relativa a gastos hipotecarios, incluida en el préstamo hipotecario suscrito en fecha de 8 de marzo de 2005, con número 516 de protocolo. Y, en consecuencia, la eliminación de la citada cláusula de la Escritura, teniéndola por no puestas, manteniendo la vigencia del contrato sin aplicación de la misma. Alegando que la misma infringe los requisitos exigidos por la normativa protectora de consumidores y la jurisprudencia del Tribunal Supremo, dada la condición de consumidor del actor y el



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 13XG1COXKPZBA5ER3IUQ3TLWQOHYRCC	
Data i hora 03/09/2024 14:15		Signat per del Pozo Prieto, Crescencia;	





carácter no negociado de las cláusulas impugnadas, tratándose de condiciones generales de la contratación, causando un desequilibrio económico en el consumidor. En concreto se insta la declaración de nulidad de la CLAUSULA QUINTA relativa a los gastos hipotecarios y, en consecuencia la devolución de las cantidades abonadas en concepto de gastos hipotecarios, más los intereses legales desde la fecha de abono de cada una de las cantidades.

Y todo ello con condena en costas.

La parte demandada, afirmó la validez de las cláusulas cuya nulidad se instaba por la actora.

SEGUNDO.- Cláusula QUINTA, gastos hipotecarios.-

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.

La jurisprudencia ha tenido ocasión de pronunciarse en dos resoluciones distintas respecto del carácter abusivo de las cláusulas relativas a los gastos del contrato de préstamo hipotecario: (i) la STS 705/2015, de 23 diciembre en el ámbito de una acción colectiva; y (ii) la Sentencia 147/2018, de 15 de marzo en el de una acción individual.

En la STS 705/2015, de 23 diciembre se justifica el carácter abusivo de la cláusula de gastos en que aparecía expresamente recogida en el listado de cláusulas que la Ley considera abusivas (la llamada lista negra), concretamente en el art. 89.3º TRLCU. También alude a que la estipulación ocasiona al consumidor un desequilibrio relevante, que no hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada, lo que implica una remisión a la norma general sobre cláusulas abusivas del art. 82.1 TRLCU y al artículo 3.1 de la Directiva 13/93 , que dice lo siguiente: "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".



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 13XG1COXKPZBA5ER3IUQ3TLWQOHRCC	
Data i hora 03/09/2024 14:15		Signat per del Pozo Prieto, Crescencia;	





Las posteriores Sentencias del Tribunal Supremo 147/2018 y 148/2018, de 15 de marzo, insisten en esa misma idea y la desarrollan en relación con los efectos, esto es, en qué concretos conceptos alcanza la declaración de nulidad. De todas las citadas se puede deducir que el fundamento de la abusividad de la cláusula de gastos es doble:

De una parte, porque se encuentra expresamente recogida en el catálogo de cláusulas que la Ley tipifica como abusivas, en concreto en las del art. 89.3º TRLCU.

De otra, en la cláusula general de abusividad del art. 82 TRLCU al considerar que se trata de una cláusula que impone al consumidor todos los gastos de forma indiscriminada.

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, en el presente caso, el contrato de préstamo es celebrado entre una entidad de crédito que se dedica profesionalmente a la concesión de préstamos como el que nos ocupa y la parte actora a la que se le concedió un préstamo con garantía hipotecaria constituyendo la hipoteca sobre un inmueble de su titularidad como garantía del préstamo concedido, sin que conste que dicho acto se enmarque en el seno de una actividad empresarial, comercial o profesional. Y a la vista de que la cláusula impugnada atribuye al prestatario de forma genérica, imprecisa e indiscriminada la totalidad de los gastos que pudieran derivarse de la escritura de préstamo hipotecario, 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.

En relación con los **gastos procesales, pre-procesales o de otra naturaleza derivados del incumplimiento de la prestataria y la imputación de los honorarios de abogado y aranceles de procurador**, el TS declaró la abusividad de la cláusula que establecía la repercusión de los gastos de honorarios de abogado y aranceles de procurador incluso cuando no fuera preceptiva su intervención, por contravenir el *artículo 32.5 LEC* que



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 13XG1COXKPZBA5ER3IUQ3TLWQOHRCC	
Data i hora 03/09/2024 14:15		Signat per del Pozo Prieto, Crescencia;	





excluye tales gastos de la condena en costas (salvo en determinados casos), de conformidad con el artículo 86 TRLGDCU. Igualmente, declaró la nulidad de la cláusula en la medida en que atribuye al prestatario las costas procesales pues aquella atribución corresponde a los artículos 394 y 398 LEC, por lo que su inversión no sólo infringía normas procesales de orden público comportando su nulidad vía artículo 86 TRLGDCU, sino que introducía un desequilibrio evidente en la posición de las partes.

En este sentido cabe citar entre otras la Sentencia de la Audiencia Provincial de León Sección 1ª de fecha 11 de abril de 2018 *“Y sobre los gastos de reclamación y gastos judiciales ya el Tribunal Supremo se pronunció en la Sentencia de 23 de diciembre de 2015 (ECLI:ES:TS:2015:5618) que argumenta respecto de los gastos pre-procesales, procesales o de otra naturaleza, derivados del incumplimiento por la parte prestataria de su obligación de pago, y los derechos de procurador y honorarios de abogado contratados por la entidad prestamista, concluyendo que la cláusula analizada es claramente abusiva porque atribuye al prestatario, en todo caso, el pago de las costas procesales, lo cual infringe normas procesales y determina su nulidad (art. 86 TRLCU y art. 8 LCGC), pero además introduce un evidente desequilibrio en la posición de las partes, al hacer recaer las consecuencias del proceso sobre una de ellas, sin más consideraciones”*.

Sin embargo los gastos hipotecarios son pagos que se hacen a terceros no al prestamista y el pago de esas cantidades debe correr a cargo de la parte a la que correspondería según la normativa vigente.

Por tanto el hecho de que la entidad bancaria haya incluido dentro de la TAE los gastos de formalización y constitución del préstamo (gastos hipotecarios) no convierte a estos gastos en parte del precio de préstamo ni en un elemento esencial.

En consecuencia, la CLAUSULA QUINTA GASTOS debe ser declarada nula de pleno derecho por abusiva, de conformidad con el artículo 82 y 83 del TRLGDCU, así como con lo establecido en la STS 705/2015 de 23 de diciembre, así como el párrafo tercero de la cláusula cuarta bis en lo relativo a gastos notariales, registrales y tasación que son los gastos vinculados con la cláusula quinta.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 13XG1COXKPZBA5ER3IUQ3TLWQOHRCC	
Data i hora 03/09/2024 14:15		Signat per del Pozo Prieto, Crescencia;	





TERCERO.- Consecuencias de la nulidad de la cláusula de gastos.- La jurisprudencia antes referida no establece un efecto automático de la nulidad de la cláusula (o cláusulas) de imputación de gastos que determine que deban ser soportados incondicionalmente por el predisponente. Por tanto, la condena a reintegrar todos los gastos no es un efecto inherente a la nulidad sino que resulta obligado analizar en cada caso quien debe soportar cada uno de los conceptos sin tomar en consideración la cláusula anulada.

En Sentencia 457/2020, de 24 de julio de la Sala Primera del Tribunal Supremo; y anteriores resoluciones del TS Pleno núm. 147 y 148/2018, de 15 de marzo, y núm. 44, 46, 47, 48 y 49/19, todas ellas de 23 de enero, así como en anteriores dictadas por la Audiencia Provincial de Tarragona Sección 1ª (SAP Tarragona 1ª, de 3 julio, 13 y 18 septiembre 2018, por citar algunas), han señalado cuáles son los criterios a seguir respecto de la imputación de los gastos, que resumidamente se exponen:

a)Gastos notariales.- Respecto a los gastos notariales deben ser repartidos por partes iguales entre el prestamista y el consumidor, ya que no existe una disposición sectorial que los imponga a una de las partes y el interés en que se formalice debidamente la operación es compartido.

El RD 1426/1989, de 17 de noviembre por el que se aprueba el Arancel de Notarios, en el Anexo II, Norma Sexta establece que “ *La obligación de pago de los derechos corresponderá a los que hubieren requerido la prestación de funciones o de 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*”

Si acudimos a los normas sustantivas, existe un claro interés del acreedor en el otorgamiento de la escritura pública. La garantía hipotecaria constituye una garantía del crédito de las mas robusta que reconoce nuestro derecho y protege al interés del acreedor ante un posible incumplimiento del deudor.

Si acudimos a las normas fiscales que gravan este negocio jurídico, gravado por el Impuesto de actos jurídicos documentados (art. 27, 28 y 31 DTRLITPADJ), se considera como persona interesada al prestatario, esto es, el consumidor.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 13XG1COXKPZBA5ER3IUQ3TLWQOHYRCC	
Data i hora 03/09/2024 14:15		Signat per del Pozo Prieto, Crescencia;	





En conclusión, en atención a la normativa fiscal y a la normativa sustantiva, tanto el prestamista como el prestatario son considerados “interesados”.

Por tanto, a la vista del análisis de las normas anteriores puede apreciarse que la cláusula impone exclusivamente al consumidor el pago de todos los gastos notariales, a pesar de que el empresario también tiene interés en la obtención de os documentos notariales.

En consecuencia, los gastos de notaría deben ser asumidos por mitades, de acuerdo con la SSTS 147 y 148/2018, de 15 de marzo, y las SSTS 49/19 de 23 de enero.

En el caso de autos consta acreditado que la parte actora abonó por tal concepto el importe de 363,32 euros (doc. 3 demanda) por lo que la demandada deberá abonar el 50% de dicha cantidad, esto es 181,66 euros.

b)Gastos Registrales.- Los de Registro de la Propiedad son a cargo de la entidad financiera a favor de quien se constituye la garantía real. El mismo criterio rige para los de ampliación o novación de la hipoteca.

Los gastos de inscripción y cancelación en el Registro según se establece en el RD 1427/1989, en la Norma Octava de su Anexo II, apartado 1ª que “*Los derechos del Registrador se pagarán por aquel o aquellos 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 trasmitente o interesado*”

El artículo 6 de la LH establece que la inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente por el que lo trasmita y por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir (letras b y c respectivamente).

Como puede apreciarse, en este caso los gastos se imputan directamente a aquel a cuyo favor se inscriba o anote el derecho.

La garantía hipotecaria se inscribe a favor del banco prestamista, por lo que a él le corresponde el pago de los gastos derivados de la inscripción de la hipoteca.

La actora ha abonado el importe de 118,52 euros tal y como consta acreditado en el documento 3 por lo que dicho importe deberá ser reintegrado por la demandada .



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 13XG1COXKPZBA5ER3IUQ3TLWQOHRCC	
Data i hora 03/09/2024 14:15		Signat per del Pozo Prieto, Crescencia;	





c) **Gastos de gestoría.**- Los gastos de gestoría son a cargo de la entidad financiera. **(STS de fecha 26 de octubre de 2020 num. 555/220).** Conforme criterio de la sentencia del TS citada y modificando el criterio anterior, la sentencia 555/20 estipula que la repercusión completa del gasto en la parte prestamista.

Consta en autos como documental nº 3 de la demandante que la actora abonó por tal concepto el importe de 258,87 euros, por lo que procedería la devolución íntegra de dicho importe.

d) Gastos de tasación.- estos gastos han sido tratados por la STS de 27 de enero de 2021 en la que se hace constar que *“Los denominados gastos de tasación son el coste de la tasación de la finca sobre la que se pretende constituir la garantía hipotecaria. Aunque la tasación no constituye, propiamente, un requisito de validez de la hipoteca, el art. 682.2.1 LEC requiere para la ejecución judicial directa de la hipoteca, entre otros requisitos “que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiera realizado en virtud de lo previsto en la ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario. La exigencia de la tasación de la finca de conformidad con la Ley del Mercado Hipotecario y su constancia mediante la correspondiente certificación es, además, un requisito previo para la emisión de valores garantizados. Así se desprende del art. 7 de la Ley, cuyo apartado 1 dispone lo siguiente: “Para que un crédito hipotecario pueda ser movilizado mediante la emisión de los títulos regulados en esta Ley, los bienes hipotecados deberán haber sido tasados por los servicios de tasación de las Entidades a que se refiere el artículo segundo, o bien por otros servicios de tasación que cumplan los requisitos que reglamentariamente se establecerán”. El apartado 2 de este art. 7, encomienda al Ministerio de Economía y Comercio, las normas generales sobre tasación de los bienes hipotecables, a que habrán de atenerse tanto los servicios de las Entidades prestamistas como las Entidades especializadas que para este objeto puedan crearse.*

Ni el RD 775/1997, de 30 de mayo, sobre régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, ni la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 13XG1COXKPZBA5ER3IUQ3TLWQOHRCC	
Data i hora 03/09/2024 14:15		Signat per del Pozo Prieto, Crescencia;	





normas de valoración de bienes inmuebles, contienen disposición normativa alguna sobre quien debe hacerse cargo del coste de la tasación. De ahí que, de acuerdo con el TSJUE de 16 de julio de 2020, ante la falta de una norma nacional aplicable en defecto de pacto que impusiera al prestatario el pago de la totalidad o de una parte de esos gastos, no cabía negar al consumidor la devolución de las cantidades abonadas en virtud de la cláusula que se ha declarado nula. Cuando resulte de aplicación la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, los gastos de tasación corresponderán al prestatario, por haberlo prescrito así en el apartado i) de su art. 14.1.e)”

Hace referencia la actora en la demanda a los gastos de tasación reclamando por tal concepto el importe de 255,20 euros tal y como acredita con el documento 3 de la demanda..

De conformidad con dichos criterios, y teniendo en cuenta que en el momento de la suscripción del préstamo hipotecario no estaba en vigor la Ley 5/2019, los gastos de tasación deberían ser asumidos en su totalidad por la entidad bancaria.

CUARTO.- Intereses legales.- Proceden los intereses legales de la cantidad que deba reintegrarse a la parte demandante, desde la fecha de cada uno de los pagos y hasta el dictado de la presente sentencia.

En este sentido el Pleno del Tribunal Supremo en la Sentencia 49/19 de 23 de enero, indica que “Con la consiguiente obligación de la entidad prestamista de abonar al prestatario las cantidades indebidamente pagadas como consecuencia de la aplicación de la cláusula anulada. **Con los intereses legales devengados desde la fecha de su pago** (Sentencia 725/2018, de 19 de diciembre).

Desde el dictado de la presente resolución y hasta el completo pago de la cantidad se devengará el interés de mora procesal, de conformidad con lo establecido en el artículo 576.1 LEC.

QUINTO.- Costas.- Dado que se estima íntegramente la demanda la demandada deberá abonar las costas causadas en la presente instancia.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 13XG1COXKPZBA5ER3IUQ3TLWQOHYRCC	
Data i hora 03/09/2024 14:15		Signat per del Pozo Prieto, Crescencia;	





FALLO

ESTIMO INTEGRAMENTE la demanda interpuesta por la representación procesal de [REDACTED] contra la entidad bancaria ING BANK NV, SUCURSAL EN ESPAÑA, representada por el Procurador [REDACTED]; y, en consecuencia

1- Se **DECLARA** la nulidad de las siguientes cláusulas de la escritura de préstamo hipotecario suscrito en fecha de 8 de marzo de 2005 bajo el número 516 de su protocolo:

a) Cláusula QUINTA (gastos hipotecarios) contenida en la escritura de préstamo hipotecario.

2.- Se **CONDENA** a la entidad demandada a eliminar dichas cláusulas del contrato de préstamo hipotecario suscrito con la parte actora, que subsistirá en todo lo no afectado por las anteriores declaraciones.

3.- Se **CONDENA** a la entidad demandada a restituir a la actora el importe de 814,25 euros, correspondientes a los siguientes conceptos:

- Notaria (50%): 181,66 euros
- Gestoría (100%): 258,87 euros
- Registro (100%): 118,52 euros
- Tasación (100%): 255,20 euros

Las cantidades se incrementarán con los intereses legales desde la fecha del pago de cada uno de dichos conceptos hasta la fecha de la presente resolución. A continuación, devengarán los intereses del artículo 576 de la LEC hasta el completo pago.

La demandada deberá abonar las costas causadas en la presente instancia.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma podrán interponer recurso de APELACIÓN ante la Audiencia Provincial de Tarragona



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:

13XG1COXKPZBA5ER3IUQ3TLWQOHRCC

Data i hora
03/09/2024
14:15

Signat per del Pozo Prieto, Crescencia;





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 Tarragona (artículos 458 y 463 LEC).

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

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



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: 13XG1COXKPZBA5ER3IUQ3TLWQOHYRCC
Data i hora 03/09/2024 14:15	Signat per del Pozo Prieto, Crescencia;	

