



Juzgado de Primera Instancia N° 8 de Granada

Plaza Nueva, 8, 18009, Granada. Tfno.: 958561055 958101282, Fax: 958026454, Correo electrónico: J1nstancia.8.Granada.jus@juntadeandalucia.es

N.I.G: 1808742120240008174.

Tipo y número de procedimiento: Juicio verbal (condiciones generales contratación - 250.1.14) 484/2024. Negociado: E

Materia: Condiciones generales incluidas en contratos de financiación con garantías reales inmobiliarias cuyo prestatario sea una persona física

De: [REDACTED]

Abogado/a: MIGUEL PARDO DE VERA MORENO

Procurador/a: [REDACTED]

Contra: BANCO SABADELL SA

Abogado/a: [REDACTED]

Procurador/a: [REDACTED]

SENTENCIA N.º 125/2025

SENTENCIA.

En Granada, a 28 de Mayo de 2025

Vistos por la Ilma. Sra. Dña. MARÍA DEL CARMEN NAVAJAS ROJAS, Magistrada del Juzgado de Primera Instancia N° 8 de Granada los presentes autos de **Juicio Verbal 484/2024** en el que han sido partes como demandante [REDACTED] Representado por el Procurador [REDACTED] y asistido del **Letrado D. Miguel Pardo De Vera Moreno** y como demandado la entidad BANCO DE SABADELL, S.A. Representado por el Procurador [REDACTED] y asistido del Letrado [REDACTED] en reclamación de Nulidad y de restitución de cantidades

ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO.-Por el Procurador indicado, en la representación que tiene acreditada se interpuso demanda de Juicio Ordinario) en la que después de exponer los hechos y fundamentos jurídicos que aquí se dan por reproducidos, terminaba suplicando se dictase en su día Sentencia por la que se estimara la demanda, condenando a la demandada según el suplico de su demanda.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada la contestó en tiempo y forma quedaron los autos conclusos para Sentencia sin necesidad e celebración de votd por no solicitarla las partes ni considerarse necesaria por la Magistrada.

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



Código:	OSEQRNBH5TR0PMAD8THZAH6EM6YTD	Fecha	29/05/2025
Firmado Por	MARÍA DEL CARMEN NAVAJAS ROJAS		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/7



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se interponía demanda en ejercicio de acción de Nulidad de Condiciones Generales de la Contratación y de restitución de cantidades por la Cláusula relativa a **gastos de constitución de hipoteca e intereses de demora** respecto del contrato de préstamo Hipotecario otorgado entre las partes de fecha de **11 de septiembre de 2009**, ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía [REDACTED] bajo el número 2410 de su protocolo.

La Cláusula Quinta de Gastos que se impusieron a la parte prestataria de forma exclusiva no habría sido negociada ni informado suficientemente el prestatario del resto de las condiciones del contrato por la Entidad de la forma preceptiva según la normativa vigente.

También impugnaba la Cláusula Sexta de intereses de demora al tipo del 16% del interés nominal anual siendo el tipo ordinario de 2,75% anual el primer año y desde ese momento al 0,30 puntos del Euribor.

El demandante con la condición de Consumidora abonó en concepto de gastos de constitución de hipoteca las siguientes cantidades que reclamaba: los gastos de tasación, Aranceles el Notario y registrales relativos a la constitución, novación subsanación o extinción de la hipoteca y os que sean consecuencia de la tramitación de la Escritura ante el registro de la Propiedad y Oficina liquidadora de impuestos.

La demandada alegaba: una eventual declaración de nulidad de la misma no debe comportar, necesariamente, la obligación de restitución de los gastos e impuestos pagados por el prestatario, tales documentos fueron recibidos por la actora, y los gastos soportados sin objeción durante cuatro años, lo que constituye un poderoso indicio en contra de la posición de los demandantes. Excepción de prescripción de la acción de restitución. Deberá acreditarse que el consumidor tuvo conocimiento de que existía la posibilidad de impugnar la cláusula y pedir la consiguiente restitución de las cantidades abonadas en consecuencia de la aplicación de la misma, para lo que debe disponer de tiempo suficiente para el ejercicio de la acción y así respetar el principio de efectividad

SEGUNDO.- La Nulidad de la imposición de todos los actos de la Hipoteca al prestatario viene recogida en la «**Disposición adicional primera de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación:** “ Cláusulas abusivas. A los efectos previstos en el artículo 10 bis, **tendrán el carácter de abusivas al menos las cláusulas o estipulaciones siguientes:**... 22. **La imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponda al profesional.** En particular, en la primera venta de viviendas, la estipulación de que el comprador ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al vendedor (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación).”.

EN el caso de los **Gastos Notariales**, el artículo 63 del Reglamento Notarial se remite a lo que regule el arancel, el cual se contiene en el **Real Decreto 1426/1989**, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios, en su Anexo II, que en su norma Sexta establece 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".



Código:	OSEQRNBH5TRDPMAD8THZAH6EM6YTD	Fecha	29/05/2025
Firmado Por	MARÍA DEL CARMEN NAVAJAS ROJAS		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/7



La Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de fecha 23 de enero de 2.019, sentencia nº 44/2.019 indica: " Como primera consideración sobre esta cuestión, la diversidad de negocios jurídicos (préstamo e hipoteca) plasmados en la escritura pública no se traduce, en la regulación del arancel, en varios conceptos minutables: el préstamo, por su cuantía; y la hipoteca, por el importe garantizado. Por el contrario, prevalece una consideración unitaria del conjunto, por lo que se aplica el arancel por un solo concepto, el préstamo hipotecario. Desde este punto de vista, la intervención notarial interesa a ambas partes, por lo que los costes de la matriz de la escritura de préstamo hipotecario deben distribuirse por mitad. El interés del prestamista reside en la obtención de un título ejecutivo (art. 517.2.4.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y de un documento que le permita la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad para que quede válidamente constituida (art. 1875 del Código Civil en relación con el art. 3 de la Ley Hipotecaria), mientras que el interés del prestatario radica en la obtención del préstamo que, por contar con garantía hipotecaria, se concede a un tipo de interés habitualmente más bajo que el que se establece en los préstamos sin esa garantía."

-**GASTOS de Registro de la Propiedad**, dice la **Sentencia del TS 46/2019**: A diferencia, pues, del Arancel Notarial, que sí hace referencia, como criterio de imputación de pagos a quien tenga interés en la operación, el Arancel de los Registradores de la Propiedad no contempla una regla semejante al establecer quién debe abonar esos gastos, sino que los imputa directamente a aquél a cuyo favor se inscriba o anote el derecho. 2.- Desde este punto de vista, la garantía hipotecaria se inscribe a favor del banco prestamista, por lo que es a éste al que corresponde el pago de los gastos que ocasione la inscripción del contrato de préstamo hipotecario

los gastos de inscripción de la Hipoteca serán de cargo del prestamista y los de cancelación de la garantía del prestatario.

En este caso reclama la actora el importe de los Gastos de inscripción de hipoteca que corresponde pues al prestamista.

- EN cuanto a los **Gastos de Gestoría**: el **Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, sobre Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios**, da por supuesta la prestación de este servicio en su art. 40 , que establece la obligación de **ponerse de acuerdo en el nombramiento del gestor** y considera el incumplimiento de esta obligación como una infracción de lo preceptuado en el párrafo segundo del art. 48 de la Ley 26/ 1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de Entidades de Crédito. Ante esta realidad y dado que, cuando se haya recurrido a los servicios de un gestor, **las gestiones se realizan en interés o beneficio de ambas partes, el gasto generado por este concepto deberá ser sufragado por mitad.**" Salvo que no se haya cumplido ese deber de ponerse de acuerdo lo que en este caso no ha justificado la demandada, a quien incumbe la carga de la prueba.

Por ello se impone al 100% a la demandada, por no acreditado que se hayan puesto de acuerdo las partes sobre ese nombramiento ni quedan desglosados los documentos gestionado por la Gestoría, si se refiere a los relacionados con la gestión de la inscripción de la Hipoteca (de cuenta del prestamista) o de la gestión de impuestos que corresponde al prestatario (de cuenta de éste).

- En cuanto a la **Tasación del Inmueble** beneficia principalmente a la Entidad



Código:	OSEQRNBH5TRDPMAD8THZAH6EM6YTD	Fecha	29/05/2025
Firmado Por	MARÍA DEL CARMEN NAVA JAS ROJAS		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/7



Bancaria que otorga el préstamo garantizado con hipoteca sobre la finca, cuyo valor se trata de estimar, por lo que incumbe al 100% a la Entidad Bancaria **al no acreditarse se diera libertad al consumidor para elección de la Entidad tasadora.**

Procede en consecuencia declarar la Nulidad de la Cláusula de Gastos dejándola sin efecto y teniéndola por no puesta. Correspondiendo la siguiente distribución de los Gastos entre las partes conforme a la normativa y Jurisprudencia expuesta:

- 50% Aranceles Notaría
- 100% aranceles registro para la inscripción de la hipoteca
- 100% tasación
- 100% Gastos gestoría:

TERCERO.- En cuanto a los **INTERESES DE DEMORA:** La Disposición Transitoria Segunda de la **Ley 1/2013 de 14 de mayo de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios**, reestructuración de deuda y alquiler social, que limita el interés de demora y por posteriores y reiteradas sentencias del Tribunal Supremo (ver Fundamentos de Derecho), **en su apartado Dos.** Se añade un tercer párrafo al artículo 114 que queda redactado del siguiente modo desde la fecha 15 Mayo de 2013: «Los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En este caso la cláusula impugnada establecía como interés de demora el 16% del interés nominal anual siendo el límite:

- **hasta 15 de mayo de 2013** el límite de dos puntos del interés nominal que siendo el de demora del 16% era nulo el exigido en los años 2019 a 15 Mayo de 2013 que se dejan sin efecto.

- **Desde 15 de mayo de 2013** el límite del interés de demora es el del triple del interés legal año En 2013 4,00% en 2015 el 3,50%; en 2016 el 3,00% 2017 3,00% 2018 3,00% 2019 3,00% 2020 3,00% 2021 3,00%

Igualmente está fuera del límite legal al ser el tipo de demora de 16% superior a ese límite del triple del interés legal.

Por ello es **nula la cláusula de interés de demora** por no ajustarse al límite de dos puntos por encima del interés nominal hasta la Fecha de 15 Mayo de 2013 y debe quedar sin efecto y desde esa fecha de 13 Mayo 2013 tampoco se encuentra dentro del límite legal impuesto del triple del interés legal.

CUARTO.- En cuanto a la **acción de restitución de las cantidades** indebidamente pagadas por el prestatario, éste reclamaba **1.026,07 €** por la suma que pagó en concepto de: Préstamo 11 de septiembre de 2009: a) Notaría (Fra. 50%): **306,10 €**; b) Registro (Fra. 100%): **140,78 €**; c) Gestoría (Fra. 100%): **318,03 €**; d) Tasación (Fra. 100%): **261,16 €** Total **1.026,07 €**.

NO se considera que haya prescrito la acción de restitución de las cantidades indebidamente pagadas a costa del prestatario

Más intereses legales desde las fechas de cada pago.

Art. 1969 del CC: El tiempo para la prescripción de toda clase de acciones, cuando no haya disposición especial que otra cosa determine, se contará desde el día en que



Código:	OSEQRNBH5TRDPMAD8THZAH6EM6YTD	Fecha	29/05/2025
Firmado Por	MARÍA DEL CARMEN NAVAJAS ROJAS		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/7



podieron ejercitarse

Esto se ha interpretado por la **Jurisprudencia** con carácter general como que es la fecha de la Sentencia que declara la nulidad de la cláusula, (que sería la presente Sentencia), la del diez a quo para la prescripción, salvo en el caso de que haya podido tomar conocimiento en un momento anterior el prestatario de la posibilidad de ejercitar la acción de restitución, como por ejemplo cuando el consumidor y el Banco renegocian **las cláusulas inicialmente pactadas**, eliminándolas incluso, con o sin renuncia al derecho a reclamar las cantidades cobradas de más. En tal caso el dies a quo sería ese contrato de renegociación de dichas cláusulas el que constituiría el dies a quo de la prescripción, que no es este caso.

Por ello es aplicable a este caso la citada doctrina jurisprudencial y entender que solo con la **declaración de la nulidad** en esta Sentencia cuando se inicia el plazo de la prescripción.

NO basta una presunción como hace el Banco de que un consumidor medio y atento debió conocer toda la Jurisprudencia nueva recaída en esta materia por la publicidad que se dio a la misma en los medios de comunicación y entendiendo que esto fuera en los años que dice la demandada, cuando se empezaron a dictar Sentencias favorables a los intereses de los consumidores. Sino que el precepto debe entenderse del modo más favorable a la parte más débil del contrato: **cuando realmente se puede demostrar que tuvo ese conocimiento** de esa doctrina que les resultaba favorable y es en uno de esos dos casos: cuando se dicta la Sentencia declarando la nulidad de esas cláusulas cuando lo reclama el consumidor en este caso hay una reclamación de 2023 y del mismo año es la demanda judicial), o cuando el propio Banco ha ejercido esa facultad de renegociar las cláusulas y eliminar las que son abusivas. Y es que al consumidor **no se le pueden establecer exigencias ni presunciones de un conocimiento de asuntos complejos ni tienen la capacidad económica ni los medios que tienen los Bancos para acceder a esa Doctrina** y a los profesionales del Derecho que puedan asistirles en su defensa ante los órganos jurisdiccionales, como sí la tienen los Bancos, no encontrándose en la misma posición procesal.

Por ello en esta Sentencia procede entrar a resolver sobre la **acción de reclamación de las cantidades pagadas de más** por el prestatario a consecuencia de los gastos de constitución de hipoteca, **declarando que no han prescrito la acción** para reclamarlos y por ello debe condenarse a la demandada a restituirlos:

- Gastos de:

Notaría: 50% de 612,20€: 306,10 €.

Registro de la Propiedad: 100% de 140,78€.

Gestoría: 100% de 318,03 €.

Tasación: 100% de 261,16 €

TOTAL: 1.026,07 € (más el interés legal).

Se condene a la entidad demandada a restituir las cantidades indebidamente pagadas en tal concepto

- **Intereses de demora** desde 2009 que se calcularán en ejecución de Sentencia en incidente previo la ejecución.

- Más los intereses legales de esas cantidades desde la fecha el pago de cada una.

CUARTO.- Respecto a las costas procesales procede su imposición a la demandada según dispone el Art. 394 de la LEC: " Condena en las costas de la primera instancia.1. En



Código:	OSEQRNBH5TRDPMAD8THZAH6EM6YTD	Fecha	29/05/2025
Firmado Por	MARÍA DEL CARMEN NAVAJAS ROJAS		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/7



los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. Para apreciar, a efectos de condena en costas, que el caso era jurídicamente dudoso se tendrá en cuenta la jurisprudencia recaída en casos similares. 2. Si fuere parcial la estimación o desestimación de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, a no ser que hubiere méritos para imponerlas a una de ellas por haber litigado con temeridad.

FALLO.

Que debo estimar la demanda interpuesta por [REDACTED] y asistido del Letrado D. Miguel Pardo De Vera Moreno y como demandado la entidad BANCO DE SABADELL, S.A. Representado por el Procurador [REDACTED] y asistido del Letrado [REDACTED] declarando la Nulidad de Condiciones Generales de la Contratación relativas a Gastos e intereses de demora teniéndolas por no puestas condenando al demandado a estar y pasar por dicha declaración y a restituir a la demandante las cantidades indebidamente pagadas en concepto de Gastos por importe de 1.026,07 € y de intereses moratorios en cantidad a determinar en incidente previo a la ejecución de Sentencia más sus intereses legales desde la fecha del pago con imposición de las costas a la demandada.

Contra esta resolución cabe interponer recurso de apelación a presentar dentro de los veinte días contados a partir del siguiente al de su notificación, que será resuelto por la Ilma. Audiencia Provincial de Granada. Aportando documento acreditativo del correspondiente depósito en la cuenta de consignaciones y depósitos de este Juzgado, sin cuyos requisitos no será admitido.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos de su razón, quedando la original en el libro de sentencias, lo pronuncio, mando y firmo.

La Magistrada

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera 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:	OSEQRNBH5TRDPMAD8THZAHC6EM6YTD	Fecha	29/05/2025
Firmado Por	MARÍA DEL CARMEN NAVA JAS ROJAS		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/7





Código:	OSEQRNBH5TRDPMAD8THZHC6EM6YTD	Fecha	29/05/2025	
Firmado Por	MARÍA DEL CARMEN NAVAJAS ROJAS			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/		Página 7/7	