

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 11 DE GRANADA

PROCEDIMIENTO: JUICIO VERBAL Nº 171/25

SENTENCIA Nº 223/25

En Granada a 23 de mayo de 2025

Vistos por mí, D. Alberto del Aguila Alarcón, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Granada y los de su partido los autos de juicio verbal nº 171/25 promovidos a instancia de [REDACTED] representada por el Procurador [REDACTED] y asistida del Letrado Sr. Pardo de Vera Moreno contra la entidad CAJASUR BANCO S.A.U. representada por la Procuradora [REDACTED] y asistida del Letrado [REDACTED] o sobre nulidad contractual y reclamación de cantidad y en base a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador [REDACTED] en nombre y representación de [REDACTED] se presentó demanda de juicio verbal que fue turnada a este Juzgado contra la entidad CAJASUR BANCO S.A.U. en la que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que entendía de aplicación, suplicaba del Juzgado la admisión del escrito y documentos y previos los trámites legales se dictase sentencia por la que DECLARE:

1º.- La Nulidad parcial de la Escritura de Préstamo Hipotecario otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, [REDACTED], bajo el número 3.059 de su orden de protocolo, en cuanto al contenido de la cláusula financiera Quinta.- GASTOS.

Y en consecuencia a lo anterior,



Código:	OSEQR9JANJMXU2DRQ9E2TFAKB5MC3L	Fecha	23/05/2025
Firmado Por	ALBERTO MANUEL DEL AGUILA ALARCÓN		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/8





2º.- 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.- GASTOS de imposición de gastos al prestatario resultando ser su importe, a día de hoy, el de los gastos recogidos y acreditados en el hecho octavo de la presente demanda (página 15), esto es, 1.085,01 euros, cantidad correspondiente a la mitad del importe desembolsado en la notaría y a la totalidad del importe desembolsado en la gestoría y la tasación; todo ello incrementado con los intereses legales correspondientes.

Notario: 943,08 € (corresponde al banco el abono de la mitad, es decir, 471,54 €)

Gestoría: 310,97 €

Tasación: 302,50 €

TOTAL: 1.085,01 € (más intereses legales).

3º.- Se impongan a la mercantil demandada las costas del presente procedimiento.

SEGUNDO.- Con fecha 26 de febrero de 2025 se dictó decreto admitiendo la demanda presentándose por la Procuradora [REDACTED] en nombre y representación de la entidad CAJASUR BANCO S.A.U. escrito de contestación a la demanda en la que tras exponer los hechos y fundamentos de derecho que entendía de aplicación, suplicaba del juzgado la admisión del escrito y documentos y tras los trámites legales se dictase sentencia por la que desestimando la demanda interpuesta de contrario, se absolviese a su representada de todos los pedimentos efectuados en su contra, y no habiéndose solicitado la celebración de vista, quedaron los autos vistos para sentencia.

TERCERO.- En la tramitación del presente procedimiento se han observado las prescripciones legales salvo las referentes al cómputo de los plazos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ejercitada por la parte actora una acción tendente a que se declare la nulidad de la conocida como cláusula gastos respecto del contrato de préstamo suscrito mediante



Código:	OSEQR9JANJMXU2DRQ9E2TFAKB5MC3L	Fecha	23/05/2025
Firmado Por	ALBERTO MANUEL DEL AGUILA ALARCÓN		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/8





escritura pública de fecha 14 de diciembre de 2017 señalada como cláusula quinta de la referida escritura y en virtud de la cual se imputa a la parte prestataria el abono de los todos los gastos derivados del otorgamiento de la misma.

A dicha pretensión se opone la parte demandada, tanto en lo que se refiere a la declaración de la cláusula en cuestión al entender que cumple con los requisitos de incorporación y transparencia, como a la restitución de las cantidades reclamadas.

SEGUNDO.- En el presente caso y previamente entrar en el fondo de la cuestión sometida a enjuiciamiento y a lo que se respecta a la alegación efectuada por la demandada impugnando la cuantía del procedimiento como indeterminada, es criterio de este juzgador que en supuestos como el presente, la cuantía del procedimiento debe fijarse, en lo que se refiere a una eventual tasación de costas, en atención al interés económico del procedimiento siempre que la cuantía correspondiente pueda determinarse, como ocurre en el presente caso en el que se está reclamando el importe correspondiente a cuatro facturas que ya fueron abonadas por la parte demandante. Es por ello que la cuantía del presente procedimiento debe fijarse en el importe de la cantidad que deberá la parte demandada a abonar en concepto de cantidades indebidamente cobradas en aplicación de la cláusula que es objeto de impugnación, es decir la cantidad que se reclama por importe de 1085,01 euros.

TERCERO.- La STS de 23 de diciembre de 2015 establece las bases jurisprudenciales que permiten la declaración de nulidad de las clausulas que atribuyen al consumidor todos los costes derivados de la concertación del contrato y ello en virtud del art. 89.3 TRLGCU que califica como clausulas abusivas , en todo caso, tanto "La transmisión al consumidor y usuario de las consecuencias económicas de errores administrativos o de gestión que no le sean imputables" (numero 2o), como " La imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario " (numero 3o).

La redacción de tal clausula es abusiva y por ello nula.

Se trata, sin duda, de una condición general de la contratación, que impone al consumidor de forma indiscriminada la totalidad de los gastos e impuestos del préstamo hipotecario.

Según la definición de la propia Ley de Condiciones Generales de la Contratación en



Código:	OSEQR9JANJMXU2DRQ9E2TFAKB5MC3L	Fecha	23/05/2025
Firmado Por	ALBERTO MANUEL DEL AGUILA ALARCÓN		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/8





su artículo 1 "son condiciones generales de la contratación las cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las partes, con independencia de la autoría material de las mismas, de su apariencia externa, de su extensión y de cualesquiera otras circunstancias, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos". La caracterización como tales la realiza el TS en el punto 137 de la fundamentación jurídica de la sentencia 9/5/2013 dado que se trata de cláusula contractual, predispuesta por la demandada, impuesta a los actores de tal forma que el bien o servicio sobre el que versa el contrato nada más puede obtenerse mediante el acatamiento a la inclusión en el mismo de la cláusula y destinada a ser incorporada a una pluralidad de contratos.

Compete a la demandada, por mor de lo dispuesto en el art. 82.2 párrafo segundo, del TRLGDCU, probar que la cláusula fue objeto de negociación individual y no ha sido desplegado prueba alguna en este extremo. La documental presentada, única prueba desplegada por la demandada, no permite dar por probado que en el momento en que se concertó el préstamo hipotecario (2004) la cláusula no venía impuesta, para esa modalidad contractual por la entidad demandada. Como ha señalado la STS (pleno) de 8 de septiembre de 2014, no es suficiente " la diversidad de los tipos mínimos aplicados, para excluir el carácter de condición general de las cláusulas suelo, pues conforme a la doctrina expuesta, la mera variación de los tipos mínimos, por sí sola, no constituye un sólido indicio de que realmente dichas cláusulas fuesen objeto de negociación específica con los adherentes, extremo que debe probar el predisponente en el curso de la oferta comercial y de la configuración de la reglamentación predispuesta "

CUARTO.- Declarada su naturaleza de condición general de la contratación, la cláusula examinada impone al consumidor de forma indiscriminada la totalidad de los gastos e impuestos del préstamo hipotecario.

Con independencia de las consecuencias económicas de tal nulidad, que sí pueden afectar a lo efectivamente abonado por la parte actora, lo cierto es que se trata de una nulidad radical de tal cláusula en su integridad, no parcial. El pacto, en sus términos literales, infringe la normativa de consumidores del año 2007 que considera nulas por abusivas las condiciones generales, que impongan al consumidor los " gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario" (art. 89.3 a) TRLGCU de 2007 y



Código:	OSEQR9JANJMXU2DRQ9E2TFAKB5MC3L	Fecha:	23/05/2025
Firmado Por	ALBERTO MANUEL DEL AGUILA ALARCÓN		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/8



disposición adicional primera, apartado 22, en relación con el art. 10 bis de la Ley de Consumidores de 1984), y "el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario" (art. 89.3.3º letra c TRLGCU de 2007 y disposición adicional primera, apartado 22 c). en relación con el art. 10 bis de la Ley de Consumidores de 1984). Además debemos recordar el contenido del artículo 86 de la Ley de Consumidores un Usuarios de 2007 , que establece que "En cualquier caso serán abusivas las cláusulas que limiten o priven al consumidor y usuario de los derechos reconocidos por normas dispositivas o imperativas y, en particular, aquellas estipulaciones que prevean:... " estableciendo la disposición adicional primera, apartado 14 de la Ley de 1984, la nulidad por abusiva de "La imposición de renunciaciones o limitación de los derechos del consumidor".

Debe declararse la nulidad completa , no parcial, de dicha cláusula pues "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" (sentencia del TS de 21 de Diciembre de 2015).

Dicha nulidad conlleva su eliminación del contrato, sin ser susceptible de convalidación.

QUINTO.- Los efectos jurídicos de tal nulidad no pueden ser otros que la restitución de los gastos indebidamente abonados por los prestatarios de conformidad con lo establecido en el art. 1303 CC.

A partir de la Sentencia del Tribunal Supremo nº 457/2020, de 24 de julio se han fijado las consecuencias prácticas de la citada jurisprudencia, en relación con los gastos controvertidos, que son las siguientes:

1.- gastos de notaría, conforme a la normativa notarial (art. 63 Reglamento Notarial , que remite a la norma sexta del Anexo II del RD 1426/1989, de 17 de noviembre deben ser



Código:	OSEQR9JANJMXU2DRQ9E2TFAKB5MC3L	Fecha	23/05/2025
Firmado Por	ALBERTO MANUEL DEL AGUILA ALARCÓN		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/8





abonados por los interesados, que en el caso del préstamo hipotecario son ambas partes, por lo que deben abonarse por mitad. Criterio que vale tanto para la escritura de otorgamiento como para la de modificación del préstamo hipotecario.

2.- gastos del Registro de la Propiedad, el Arancel de los Registradores de la Propiedad atribuye el gasto a quien a cuyo favor se inscriba o anote el derecho. Como la garantía hipotecaria se inscribe a favor del banco prestamista, será a éste al que corresponda el pago de los gastos que ocasione la inscripción del contrato de préstamo hipotecario. Mientras que como la inscripción de la escritura de cancelación libera el gravamen y, por tanto, se inscribe en favor del prestatario, a él le corresponde este gasto, y

3.- gastos de gestoría y tasación, con anterioridad a la Ley 5/2019 no había ninguna norma legal que atribuyera su pago a ninguna de las partes. En consecuencia, en aplicación de la jurisprudencia del TJUE, a partir de la Sentencia del Tribunal Supremo 555/2020, de 26 de octubre, se estableció que su pago debe atribuirse íntegramente a la entidad prestamista, lo que se confirma en la más reciente Sentencia del Tribunal Supremo núm. 163/2022 de 1 marzo

De conformidad con ello, ha de estimarse parcialmente la pretensión resarcitoria de la parte actora, debiendo la demandada reintegrar a los actores las cantidades reclamadas en las siguientes cuantías:

- 471,54 euros en concepto del 50% de los gastos de Notaría, en lugar del importe íntegro, tal como se reclama en la demanda.
- 310,97 euros por gastos de Gestoría (procede su reducción a la mitad al incluir honorarios derivados de la compraventa, ajena a la intervención de la demandada)
- 302,50 euros por gastos de Tasación

TOTAL: 1.085,01 euros.

Por último hemos de señalar que las cantidades adeudadas por la entidad demandada como consecuencia de la nulidad de la de gastos, devengarán el interés legal que hayan generado desde las fechas de sus respectivos abonos (art. 1303 CC en relación al art. 6.1



Código:	OSEQR9JANJMXU2DRQ9E2TFAKB5MC3L	Fecha	23/05/2025
Firmado Por	ALBERTO MANUEL DEL AGUILA ALARCÓN		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/8



Directiva 93/13)

SEPTIMO.- En cuanto a las costas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 394 LEC han de imponerse a la parte demandada.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación al caso

FALLO

Que **estimando la demanda** formulada por el Procurador [REDACTED] en nombre y representación de [REDACTED] contra la entidad **CAJASUR BANCO S.A.U.:**

1º.- Debo declarar y declaro la nulidad parcial de la Escritura de Préstamo Hipotecario otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, [REDACTED], bajo el número 3.059 de su orden de protocolo, en cuanto al contenido de la cláusula financiera Quinta.- GASTOS.

2. Debo condenar y condeno a la entidad demandada al pago a la parte prestataria de la cantidad de **MIL OCHENTA Y CINCO EUROS CON UN CENTIMOS (1.085,01 €)** más el interés legal desde la fecha de los respectivos abonos.

Con imposición de costas a la parte demandada.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de APELACIÓN ante la Audiencia Provincial de Granada (artículo 455 L.E.C.). El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de VEINTE DÍAS hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, limitado a citar la resolución apelada, con expresión de los pronunciamientos que impugna (artículo 458 L.E.C.).

Para la admisión a trámite del recurso previamente deberá efectuarse constitución de



Código:	OSEQR9JANJMXU2DRQ9E2TFKB5MC3L	Fecha	23/05/2025
Firmado Por	ALBERTO MANUEL DEL AGUILA ALARCÓN		
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/8





depósito en cuantía de 50 euros, debiendo ingresarlo en la cuenta de este Juzgado de Banco Santander nº 1761, indicando en las Observaciones del documento de ingreso que se trata de un recurso de apelación seguido del código '02', de conformidad en lo establecido en la Disposición adicional Decimoquinta de la L.O 6/1985 del Poder Judicial, salvo concurrencia de los supuestos de exclusión previstos en la misma (Ministerio Fiscal, Estado, Comunidades Autónomas, Entidades Locales y organismos autónomos dependientes de todos ellos) o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.

Así por ésta mi sentencia de la que se deducirá testimonio literal para su unión a los autos, juzgando en primera instancia la pronuncio, mando y firmo

E.-



Es copia auténtica de documento electrónico

Código:	OSEQR9JANJMXU2DRQ9E2TFAKB5MC3L	Fecha	23/05/2025	
Firmado Por	ALBERTO MANUEL DEL AGUILA ALARCÓN			
URL de verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	8/8	