



SECCIÓN SÉPTIMA BIS ACTUANDO EN FUNCIONES DE
REFUERZO DE LA
Sección 7ª de la Audiencia Provincial de Valencia
ROLLO 788/2024

SENTENCIA Nº 73/2026

SECCIÓN SÉPTIMA BIS

Ilustrísimos/as Señores/as:

Presidenta:

Dª Mª CECILIA TORREGROSA QUESADA

Magistrados/as:

Dª SANDRA GIL VICENTE

D. JORGE DE LA RÚA NAVARRO

En Valencia, a dos de febrero de dos mil veintiséis.

Vistos, ante la Sección Séptima Bis de la Ilma. Audiencia Provincial de Valencia en grado de apelación, los autos de Procedimiento ordinario (contratación - 249.1.5) 803/2023, seguidos ante Sección Civil del Tribunal de Instancia de Valencia. Plaza nº 25 bis, entre partes; de una como demandado - apelante CAIXABANK SA, dirigido por el letrado [REDACTED] y representado por la Procuradora [REDACTED], y de otra como demandante - apelado [REDACTED], dirigido por el letrado D. MIGUEL PARDO DE VERA MORENO y representado por el Procurador [REDACTED].

Es Ponente la Ilma. Sra. Magistrada Dª. Mª CECILIA TORREGROSA QUESADA

ANTECEDENTES DE HECHO

Código Seguro de verificación ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	JORGE DE LA RUA NAVARRO SANDRA GIL VICENTE MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA	FECHA HORA	09/02/2026 13:30:23
ID.FIRMA	idFirma ES501J00001670- YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M	PÁGINA	1/10

PRIMERO.- En dichos autos, por el Ilmo/a. Sr./a Magistrado/a, con fecha 23/04/2024, se dictó la sentencia cuya parte dispositiva es como sigue: "Estimando parcialmente la demanda interpuesta por el Procurador [REDACTED] en nombre y representación de [REDACTED] debiendo declarar y declarando la nulidad por abusiva de la cláusula relativa a gastos del contrato de compraventa con subrogación y modificación del préstamo hipotecario de 11 de enero de 2008; y debiendo condenar y condenando a CAIXABANK SA al pago de la cantidad 473,23 euros conforme se especifican en el anterior fundamento de derecho y los intereses al tipo del interés legal del dinero desde la fecha en que se satisficieron cada uno de ellos. Por último debo condenar al pago de las costas causadas a CAIXABANK SA."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia, por la representación de la parte demandada se interpuso recurso de apelación, y previo emplazamiento de las partes se remitieron los autos a esta Audiencia, en donde comparecieron las partes personadas. Se ha tramitado el recurso, acordándose el día 26/01/2026 para Votación y Fallo, en que ha tenido lugar.

TERCERO.- En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones y formalidades legales en materia de procedimiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes y planteamiento del recurso.-

Frente a la sentencia de instancia, cuyo fallo aparece transcrito en el antecedente primero de la presente resolución, se alza en apelación la entidad demandada alegando, en síntesis, la improcedencia de declarar la nulidad de la cláusula relativa a los gastos del contrato de

Código Seguro de verificación ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	JORGE DE LA RUA NAVARRO SANDRA GIL VICENTE MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA	FECHA HORA	09/02/2026 13:30:23
ID.FIRMA	idFirma ES501J00001670- YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M	PÁGINA	2/10



compraventa con subrogación y modificación hipotecaria de fecha 11 de enero de 2008 porque la operación se ha realizado a instancia del prestatario, así como la improcedencia del abono de las cantidades referidas a los gastos que se contienen en la resolución, conforme a la normativa que regula los mismos.

Solicitando la estimación del recurso y la revocación de la sentencia dictando otra desestimatoria de la demanda, con la consiguiente imposición de costas procesales.

Conferido el oportuno traslado a la parte actora y apelada, presentó escrito oponiéndose al recurso interpuesto de adverso, solicitando su desestimación, con imposición de costas.

SEGUNDO.- Resolución de motivo del recurso de apelación. Validez de la cláusula de gastos en contrato de compraventa con subrogación en el préstamo hipotecario

Es objeto de la presente apelación la sentencia de primera instancia que ha estimado la demanda interpuesta frente a la entidad bancaria prestamista, a través de la cual, el actor reclamaba la anulación de la cláusula de gastos en contrato de compraventa con subrogación, ampliación y modificación de préstamo hipotecario, otorgado entre las partes en escritura pública de fecha 11 de enero de 2008.

El Juez a quo estimó parcialmente la demanda acordando la nulidad de la cláusula de gastos y el pago de las cantidades abonadas por tales conceptos, más los intereses devengados por las mismas, y con condena en costas a la parte demandada.

Sobre la cuestión planteada se ha pronunciado el Tribunal Supremo en reiteradas ocasiones, citadas en la STS Sala 1ª de 17/10/2022, n.º 674/2022 rec 4143/2019:

“ Decisión de la sala. Estimación del motivo de casación1.- Esta sala se ha pronunciado sobre escrituras de

Código Seguro de verificación ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	JORGE DE LA RUA NAVARRO SANDRA GIL VICENTE MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA	FECHA HORA	09/02/2026 13:30:23
ID.FIRMA	idFirma	ES501J00001670- YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M	PÁGINA 3/10



compraventa con subrogación en préstamo hipotecario en las Sentencias nº 303/2020, de 15 de junio y nº 314/2020, de 17 de junio:

"13.El alcance del consentimiento del acreedor, en el supuesto de que comparezca en el acto del otorgamiento de la escritura de compraventa con subrogación hipotecaria para formalizar su consentimiento liberatorio a los efectos del art. 1205 CC (supuesto de hecho que no es el de la presente litis), en cuanto no rebase esa mera finalidad liberatoria, será, en vía de principios, ajeno al resto de la regulación contractual de la compraventa, a la que es extraño el acreedor. La mera aprobación por el acreedor de la novación por cambio de deudor – asunción de deuda –, dentro del ámbito del art. 1205 CC, cuya vulneración se denuncia, no pasa de aquél efecto liberatorio o de expromisión del deudor original, sin presuponer por sí misma ningún otro cambio objetivo en las condiciones pactadas, ni en el préstamo inicial ni en la compraventa, cuyo pago se articula, total o parcialmente, mediante dicha subrogación.

"14.– En el presente caso, según resulta del factum fijado en la instancia, el banco acreedor pactó con la promotora, en el marco de la financiación de la promoción, la preconcesión de la subrogación de los futuros compradores en el 80% del precio de la vivienda, y la formalización del consentimiento individualizado, en cada uno de los casos, tenía lugar tras la firma del correspondiente contrato de compraventa. Por tanto, una cosa es la legitimación activa del comprador, tras la novación subjetiva del deudor del préstamo hipotecario, para impugnar, en su caso, cláusulas del contrato de préstamo del que ha devenido parte en virtud de la novación, y otra distinta la pretensión de declarar la legitimación pasiva del banco acreedor en el contrato de compraventa con el referido pacto de subrogación entre comprador y vendedor, del que aquél no ha sido parte.

"15.– Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de aquellos otros casos en que en el mismo otorgamiento de la escritura de compraventa con pacto de subrogación, comparezca el acreedor y se formalice una novación modificativa del propio contrato de préstamo hipotecario en



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	JORGE DE LA RUA NAVARRO SANDRA GIL VICENTE MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA	FECHA HORA	09/02/2026 13:30:23
ID.FIRMA	idFirma ES501J00001670- YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M	PÁGINA	4/10



que se subroga el comprador (por ampliación del capital y la garantía hipotecaria, modificación del plazo de amortización o de otras condiciones financieras). Supuesto en el que las cláusulas de imputación genérica de los gastos derivados del otorgamiento, incluidos los vinculados a la subrogación y novación pactada con intervención del acreedor, podrían ser cuestionadas en cuanto a su eventual falta de transparencia o abusividad en el marco de un procedimiento seguido contra el citado acreedor hipotecario, como sucedió en el caso resuelto por la sentencia de esta sala núm. 546/2019, de 16 de octubre".

2.- Sobre la abusividad de ese tipo de cláusulas, declaramos en las sentencias de Pleno 44/2019, 46/2019, 47/2019, 48/2019 y 49/2019:

"si no existiera la cláusula controvertida, el consumidor no tendría que pagar todos los gastos e impuestos de la operación, puesto que en virtud de las disposiciones de Derecho español aplicables (Arancel de los notarios, Arancel de los Registradores, Código Civil, etc.) no le corresponde al prestatario en todo caso el abono de la totalidad de tales gastos y tributos, por lo que la introducción de dicha estipulación implica un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes en el contrato, que determina su abusividad. Máxime teniendo en cuenta la naturaleza del servicio objeto del contrato, que es la financiación de la adquisición de un bien de primera necesidad como es la vivienda habitual".

3.- Como hemos declarado en la sentencia 457/2020, de 24 de julio, esta doctrina jurisprudencial de la Sala ha sido confirmada por la STJUE de 16 de julio de 2020, en los asuntos acumulados C-224/19 y C-259/19"

4.- Las consecuencias prácticas de la citada jurisprudencia, en relación con los gastos controvertidos en el presente recurso de casación, son las siguientes:

(i) Respecto de los gastos de notaría, conforme a la normativa notarial (art. 63 del Reglamento Notarial, que remite a la norma sexta del Anexo II del R/D 1426/1989 de



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	JORGE DE LA RUA NAVARRO SANDRA GIL VICENTE MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA	FECHA HORA	09/02/2026 13:30:23
ID.FIRMA	idFirma	ES501J00001670- YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M	PÁGINA 5/10



17 de noviembre, deben ser 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.

En cuanto a la escritura de cancelación de la hipoteca, como el interesado en la liberación del gravamen es el prestatario, a él le corresponde este gasto.

Y por lo que respecta a las copias de las distintas escrituras notariales relacionadas con el préstamo hipotecario, deberá abonarlas quien las solicite, en tanto que la solicitud determina su interés.

(ii) En lo que se refiere a los 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 ...”

En aplicación de la Jurisprudencia expuesta, deben ser rechazados los motivos del recurso de apelación, que ha de ser desestimado, porque la sentencia de instancia se ajusta a lo establecido por el Tribunal Supremo en cuanto que:

1º En la escritura de compraventa con subrogación, ampliación y modificación del préstamo figura en la estipulación 4ª.

CUARTO.- GASTOS

“Son de cuenta de la parte prestataria todos los gastos, incluso de correo por las comunicaciones que el Banco realice y los impuestos y gravámenes que se devenguen como consecuencia el presente otorgamiento incluso los de inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad así como también los de cancelación en su día. También son de



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.				
FIRMADO POR	JORGE DE LA RUA NAVARRO SANDRA GIL VICENTE MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	09/02/2026 13:30:23
ID.FIRMA	idFirma	ES501J00001670- YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M	PÁGINA	6/10
				

su cuenta y cargo los gastos derivados de la gestión de esta escritura hasta su inscripción definitiva en el Registro de la Propiedad, y los que se ocasionen por cualquier concepto, como consecuencia de la cancelación y gestión para la cancelación de cargas previas o preferentes en caso de que existiesen”

No se acredita la negociación de la estipulación que nos ocupa, impuesta con ocasión de la subrogación, ampliación y modificación del préstamo, al margen de quien promoviera la referida modificación del préstamo.

Conforme a la Jurisprudencia expresada, a la que cabe añadir la Sentencia del Tribunal Supremo nº 619/2020, de 17 de noviembre que cita la apelada, en nuestro caso, a diferencia del estudiado en la anterior sentencia – escritura de compraventa con subrogación sin ampliación ni modificación como en el presente caso–, nuestro Alto Tribunal acuerda la nulidad de la citada cláusula.

La cláusula de gastos estudiada en lo que respecta a la modificación del préstamo hipotecario es nula conforme a la jurisprudencia emanada de nuestro Tribunal Supremo, a falta de prueba sobre una real negociación individual entre las partes, cuya aportación corresponde a la entidad bancaria, reviste indudablemente carácter abusivo, al imponer de manera indiscriminada al consumidor el pago de cualesquiera gastos y por cualquier concepto. Por ello, se declara su nulidad.2 Se procede a la distribución de gastos de Notaria y de Registro conforme a la doctrina de la Sala del Tribunal Supremo, excluidos los correspondientes a la compraventa, como no se discute.

3. Se imponen debidamente el pago de intereses, STS 725/2018.

4. Por último, como indica la anterior sentencia: “la condena en costas es acorde a las exigencias de los arts. 6.1 y 7.1 de la Directiva 93/13/CEE y los principios de no vinculación y de efectividad del Derecho de la UE, en los términos en que han sido interpretados por nuestras sentencias, en especial la n.º 35/2021 de 27 de enero”.



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M.
Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	JORGE DE LA RUA NAVARRO SANDRA GIL VICENTE MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA	FECHA HORA	09/02/2026 13:30:23
ID.FIRMA	idFirma ES501J00001670- YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M	PÁGINA	7/10



Por lo que procede la desestimación del recurso de apelación, confirmando la sentencia de instancia por sus acertados fundamentos.

TERCERO.-Costas y depósito.- La desestimación del recurso de apelación implica que deban imponerse a la apelante las costas por su formulación, de conformidad con el art. 398.1 LEC

– Procede acordar la pérdida del constituido para la apelación, de conformidad con la disposición adicional 15ª apartado 8 de la LOPJ.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de **CAIXABANK S.A** contra la sentencia de fecha 23 de abril de 2024 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 25 BIS de Valencia en autos de juicio ordinario núm. 803/2023, que confirmamos, y se imponen a la entidad bancaria apelante las costas procesales causadas en esta alzada.

Dese al depósito constituido el destino legal conforme a la disposición adicional 15ª LO 1/2009.

Cumplidas que sean las diligencias de rigor, con testimonio de esta resolución, remítanse las actuaciones al Juzgado de origen, para su conocimiento y efectos, debiendo acusar recibo.

Contra la presente resolución cabe interponer, en su caso, recurso de casación ante esta Sala para ante el Tribunal Supremo, en el plazo de veinte días desde su notificación, por infracción de norma procesal o sustantiva, siempre que concurra interés casacional y conforme a las previsiones del Acuerdo de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo de fecha 8 de septiembre de 2023 sobre extensión y otras condiciones extrínsecas de los escritos de interposición y



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
FIRMADO POR	JORGE DE LA RUA NAVARRO SANDRA GIL VICENTE MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA	FECHA HORA	09/02/2026 13:30:23
ID.FIRMA	idFirma ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M	PÁGINA	8/10
			

oposición de los recursos de casación civil dictado en cumplimiento del artículo 481.8º LEC en su redacción dada por Real Decreto-Ley 5/2023, de 28 de junio y publicado en el BOE de fecha 21 de septiembre de 2023, sin perjuicio de la necesidad de constitución de depósito o de prestación de tasa para recurrir.

Así por esta sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Doy fe: la anterior resolución, ha sido leída y publicada por el Ilmo/a. Sr/a. Magistrado/a Ponente, estando celebrando audiencia pública, la Sección Séptima de la Ilma. Audiencia Provincial en el día de la fecha. Valencia, a dos de febrero de dos mil veintiséis.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada, fuera de los casos previstos en una Ley, 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, y en los documentos adjuntos a la misma, no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines distintos a los previstos en las leyes.



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.				
FIRMADO POR	JORGE DE LA RUA NAVARRO SANDRA GIL VICENTE MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA		FECHA HORA	09/02/2026 13:30:23
ID.FIRMA	idFirma	ES501J00001670- YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M	PÁGINA	9/10
				

Código Seguro de verificación ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES501J00001670-YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.				
FIRMADO POR	JORGE DE LA RUA NAVARRO SANDRA GIL VICENTE MARIA CECILIA TORREGROSA QUESADA JOSÉ RAMÓN GONZÁLEZ ORDÓÑEZ		FECHA HORA	09/02/2026 13:30:23
ID.FIRMA	idFirma	ES501J00001670- YQ7XSDUY9E3CHBB1TEXTUYL1SDTEXTUYL1SDB16M	PÁGINA	10/10
				