



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

## JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 5 LOGROÑO

SENTENCIA: 00252/2022

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 5  
LOGROÑO

MARQUÉS DE MURRIETA, 45-47

Teléfono: 941.296506, Fax: 941.296575

Correo electrónico: instancia5logrono@larioja.org

Equipo/usuario: EIG

Modelo: N04390 E

N.I.G.: 26089 42 1 2022 0002253

**ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000429 /2022 S**

Procedimiento origen: /

Sobre COND.GNRLS.CTRTO.FINAC.GARNT.INMO.PRSTARIO.PER.FIS

DEMANDANTE D/ña. [REDACTED]

Procurador/a Sr/a. [REDACTED]

Abogado/a Sr/a. SAMI KHALIL FERNANDEZ

DEMANDADO D/ña. BANKINTER, S.A.

Procurador/a Sr/a. [REDACTED]

Abogado/a Sr/a.

### SENTENCIA

En Logroño, a 30 de septiembre de 2022.

Vistos por [REDACTED], Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia 5 de Logroño y su Partido, los presentes autos de JUICIO ORDINARIO registrados con el número 429/22 S, seguidos ante este Juzgado entre partes, de un lado, como demandante, [REDACTED], representado por Procurador y defendido por Letrado; y de otro lado, como demandada, la entidad "Bankinter, SA", representada por Procurador y defendida por Letrado.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** Por la actora se formuló demanda de JUICIO ORDINARIO, sobre la base de los hechos y fundamentos de derecho que expuso, terminando con la súplica de que se dicte sentencia por la que se condenara a la demandada en los términos obrantes en su escrito.



Firmado por: RAMON IVAN COMAS  
SOMALO  
30/09/2022 12:06  
Minerva

Firmado por: SONIA NALDA ROMEA  
30/09/2022 12:07  
Minerva

**SEGUNDO.** Admitida a trámite la demanda se acordó emplazar a la parte demandada para que compareciera y la contestara, lo que hizo por medio de escrito presentado por su representación procesal, en el que exponiendo los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por convenientes, terminaba solicitando la desestimación de la demanda, con condena en costas de la demandante.

**TERCERO.** Convocada la audiencia previa prevista en la ley, esta se celebró en la forma que consta en el acta y grabación, afirmándose las partes personadas en sus escritos iniciales y proponiendo las pruebas de que intentaban valerse, sobre cuya admisión decidió el juzgador lo que tuvo por conveniente.

**CUARTO.** Admitiéndose únicamente prueba documental, los autos quedaron en situación para resolver.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** La parte actora formula demanda instando que:

1º) Se declare la nulidad, por tener el carácter de cláusula abusiva, de la condición general de la contratación establecida como Cláusula 5ª de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria [Vide página 22 del Documento nº 2] impuesta a mi mandante por la demandada, por la que se impone al mismo el pago de la totalidad de los gastos de constitución que se devenguen como consecuencia del préstamo hipotecario otorgado el 19 de octubre de 2018 ante la notario de Zaragoza [REDACTED], bajo el número [REDACTED] de su protocolo.

2º) De forma accesoria a esta pretensión principal, se condene a la entidad demandada al reintegro de las cantidades indebidamente cobradas en aplicación de la cláusula de imposición de gastos impugnada y que asciende a la suma de 1.117,56 euros (o subsidiariamente otra cantidad que su Señoría considere que procede), más los intereses legales devengados desde su abono.



3º) Se condene expresamente a la demandada al pago de las costas causadas en este procedimiento”.

Por su parte, la demandada se opone a lo solicitado de contrario en base a las circunstancias concurrentes, solicitando la desestimación de la demanda.

**SEGUNDO.** Se insta la nulidad de la cláusula de gastos en contrato de préstamo hipotecario.

La Audiencia Provincial de la Rioja, en Sentencia de 31 de octubre de 2017, ya sostuvo:

“Nos encontramos ante una estipulación que, con singular generalidad, en su conjunto impone al prestatario y consumidor el abono de “todos los gastos” que puedan derivarse del contrato, en cualquier tiempo (no excluye los gastos futuros) y de forma genérica y omnicomprensiva. Desde esta perspectiva, presenta los caracteres propios de las cláusulas abusivas: se trata de una estipulación no negociada individualmente, es decir, predispuesta por el empresario que goza de una superior posición negociadora y que ocasiona, en contra de la exigencias de la buena fe y en perjuicio del consumidor, un evidente e importante desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, en la medida en que impone al consumidor prestatario todos los gastos sin excepción, prescindiendo de a quién corresponde su pago conforme a la normativa, todo lo cual veda cualquier posibilidad de equilibrio.

No se trata por lo tanto de no sea gramaticalmente inteligible su tenor (control de incorporación) sino que su redacción genera un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor.

La imposición generalizada y en todos los casos al prestatario consumidor de los gastos derivados del otorgamiento de la escritura de constitución de hipoteca y de su inscripción, necesarios para la constitución de la garantía, no asegura una



mínima reciprocidad al hacer recaer su totalidad sobre el prestatario, y por ello es susceptible de generar el desequilibrio importante de que hablan las normas de protección del consumidor frente a estipulaciones predispuestas. Y esta posibilidad es suficiente para declarar la nulidad de la estipulación. Desde esta consideración, entendemos que por su generalidad constituye una estipulación que ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante, y que no cabe pensar que aquél hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada, apareciendo expresamente recogida en el catálogo de cláusulas que la ley tipifica como abusivas (art. 89.2 TRLGDCU) por lo que debe ser declarada nula.”

Siendo de aplicación tales criterios a la cláusula recogida en la escritura de préstamo hipotecario obrante en autos, nos encontramos ante una estipulación que ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante, y que no cabe pensar que aquél hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada, por lo que debe ser declarada nula.

**TERCERO.** Resultando nula la cláusula en cuestión en referencia a los conceptos mencionados en los fundamentos anteriores, han de abordarse las consecuencias de ello derivadas.

Estas no pueden ser otras que su expurgación, otorgando la tutela completa de ello derivada al consumidor, por virtud del principio de efectividad consagrado en la Directiva 93/13, siendo además en el presente caso la restitución por la entidad bancaria de las cantidades derivadas de los pagos efectuados por la actora en los términos que a continuación se desarrollan.

Habiéndose reclamado por la demandante la mitad de lo abonado por gastos de Notaría y la totalidad de los gastos de tasación y gestoría, habrá que estar a lo solicitado por la parte actora y a los criterios fijados sobre esos conceptos por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 27 de enero de 2021:



“En cuanto a los gastos de notaría, en la sentencia 48/2019, de 23 de enero, concluimos que, como «la normativa notarial (el art. 63 Reglamento Notarial, que remite a la norma sexta del Anexo II del RD 1426/1989, de 17 de noviembre) habla en general de interesados, pero no especifica si a estos efectos de redacción de la matriz el interesado es el prestatario o el prestamista, y el préstamo hipotecario es una realidad inescindible, en la que están interesados tanto el consumidor -por la obtención del préstamo-, como el prestamista -por la garantía hipotecaria-, es razonable distribuir por mitad el pago de los gastos que genera su otorgamiento».

El mismo criterio resulta de aplicación a la escritura de modificación del préstamo hipotecario, puesto que ambas partes están interesadas en la modificación o novación.

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.

De acuerdo con este criterio jurisprudencial, que se acomoda plenamente a la doctrina expuesta en la sentencia del TJUE de 16 de julio de 2020, los gastos notariales generados por el otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario debían repartirse por mitad, razón por la cual el banco demandado sólo podía ser condenado a reintegrar la mitad (304,60 euros, tras redondear los céntimos).

Por lo que respecta a los gastos del registro de la propiedad, el arancel de los Registradores de la Propiedad regulado en el RD 1427/1989, de 17 de noviembre, los imputa directamente a aquél a cuyo favor se inscriba o anote el derecho. Partiendo de lo anterior, en la sentencia 48/2019, de 23 de enero, concluimos:



«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.

De acuerdo con esta doctrina, la obligación de satisfacer estos gastos correspondía al banco prestamista, por lo que era procedente su condena a reponer a los prestatarios demandantes el importe de lo pagado en tal concepto (226,56 euros).

Por lo que respecta a los gastos de gestoría, en la sentencia 49/2019, de 23 de enero, entendimos que como «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».

Este criterio no se acomoda bien a la doctrina contenida en la sentencia del TJUE de 16 de julio de 2020, porque conanterioridad a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de Contratos de Crédito Inmobiliario, no existía ninguna previsión normativa sobre cómo debían abonarse esos gastos de gestoría. En esa situación, 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 abusiva.

Como la sentencia recurrida se ajusta a este criterio, pues atribuye todos los gastos de gestoría (508,20 euros) al banco prestamista, el motivo debe ser desestimado en este extremo.

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. 682.2.1º 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 hubiere 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 de 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 normas de valoración de bienes inmuebles, contienen disposición normativa alguna sobre quién debe hacerse cargo del coste de la tasación.

De ahí que, de acuerdo con la STJUE 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 abusiva.



**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)".**

En conclusión, la demandada deberá restituir a la demandante el 50% de los gastos de Notaría y el 100% de los gastos de tasación y de gestoría, que fueron los expresamente solicitados por la actora.

Así las cosas, y correspondiéndose con dichos conceptos, procederá el pago de 1.117,56 euros.

Procederá, en consecuencia, el abono de dicha cantidad, más los intereses de la cantidad objeto de condena desde su abono, conforme al art. 1303, 1.101 y 1108 del CC, hasta la fecha de la presente resolución, y los del art. 576 desde la fecha de la presente resolución y hasta la de su efectivo abono.

**CUARTO.** Estimándose la demanda interpuesta, procede la imposición de las costas a la parte demandada, de conformidad con lo previsto en el artículo 394 LEC.

#### **FALLO**

Estimo la demanda presentada por la representación de [REDACTED] frente a la entidad "Bankinter, SA" y, por tanto, declaro nula la cláusula reguladora de gastos del contrato de préstamo con garantía hipotecaria celebrado entre las partes y objeto de autos, y condeno a la parte demandada al pago de los gastos que fueron pagados indebidamente por la demandante, cuyo importe asciende a 1.117,56 euros, más los intereses correspondientes.

Condeno a la parte demandada al pago de las costas causadas.

Contra la presente sentencia cabe recurso de apelación, que deberá ser presentado en plazo de 20 días desde la notificación



de la presente resolución, ante este Juzgado, para su tramitación.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** recurso de apelación, que se interpondrá ante el Tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente de la notificación de aquélla.

Dicho recurso carecerá de efectos suspensivos, sin que en ningún caso proceda actuar en sentido contrario a lo resuelto (artículo 456.2 L.E.C.).

Conforme a la D.A. Decimoquinta de la L.O.P.J., para la admisión del recurso se deberá acreditar haber constituido, en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano, un depósito de 50 euros, salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

El depósito deberá constituirlo ingresando la citada cantidad en el Santander 2262.0000.04 0429 22. en la cuenta de este expediente ES55.00493569920005001274 indicando, en el campo "concepto" la indicación "Recurso" seguida del código "02 Civil-Apelación". Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria deberá incluir, tras la cuenta referida, separados por un espacio la indicación "recurso" seguida del código "02 Civil-Apelación"

En el caso de que deba realizar otros pagos en la misma cuenta, deberá verificar un ingreso por cada concepto, incluso si obedecen a otros recursos de la misma o distinta clase indicando, en este caso, en el campo observaciones la fecha de la resolución recurrida con el formato DD/MM/AAAA.

Notifíquese esta resolución a las partes, cuyo original quedará registrado en el Libro de sentencias quedando testimonio de la misma en estos autos.

Así lo acuerdo, mando y firmo.

**EL/LA MAGISTRADO/JUEZ**





**PUBLICACIÓN.** Dada, leída y publicada ha sido la anterior sentencia por parte del Ilmo. Juez que la ha dictado, estando celebrando audiencia pública en el día de su fecha. Doy fe.

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 tutelar 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.

