



Juzgado de Primera Instancia nº 50 de Barcelona

Avenida Gran Vía de les Corts Catalanes, 111, edifici C, planta 11 - Barcelona - C.P.: 08075

TEL.: 935549450
FAX: 935549550
EMAIL:instancia50.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0801942120178043963

Procedimiento ordinario (Contratación - 249.1.5) 879/2017 -1_2

Materia: Condiciones grales. incluidas contratos financiaamiento con garantías reales inmob. Persona física

Cuenta BANCO SANTANDER:

Beneficiario: Juzgado de Primera Instancia nº 50 de Barcelona

Para ingresos en caja. Concepto: Nº Cuenta Expediente del Juzgado (16 dígitos)

Pagos por transferencia IBAN en formato electrónico: ES55 0049 3569 9200 0500 1274. Concepto: Nº Cuenta Expediente del Juzgado (16 dígitos)

Pagos por transferencia IBAN en formato papel: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274. Concepto: Nº Cuenta Expediente del Juzgado (16 dígitos)

Parte demandante/ejecutante: [REDACTED]

Procurador/a: Javier Fraile Mena, Javier Fraile Mena
Abogado/a: Jose Maria Ortiz Serrano

Parte demandada/ejecutada: BANKIA S.A.

Procurador/a: Sara Albero Iniesta
Abogado/a: Miriam Campelo Gutierrez

SENTENCIA Nº 184/2017

En Barcelona, a 17 de octubre de 2017.

Vistos por mí, D^a Marta Nadal Disla, Juez en funciones de refuerzo en el Juzgado de Primera Instancia nº 50 bis de Barcelona, los autos del presente Juicio Ordinario, procedo a dictar la siguiente resolución.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador de los Tribunales D. Javier Fraile Mena, se presentó demanda de juicio ordinario en nombre y representación de Doña [REDACTED] frente a Bankia, S.A.; en su escrito inicial, tras alegar los hechos y fundamentos que a sus intereses correspondieron, solicitaba que se dictara sentencia por la que:

“DECLARE LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA LITIGIOSA RELATIVA AL VENCIMIENTO ANTICIPADO contenida en la Escritura de PRESTAMO HIPOTECARIO, en tanto que Condición General de la Contratación de carácter abusivo y contraria a la normativa; eliminando la citada cláusula de la Escritura, teniéndola por no puesta y manteniendo la vigencia del contrato sin aplicación de la misma.

DECLARE LA NULIDAD DE LA CLÁUSULA RELATIVA A LA IMPOSICIÓN DE LOS GASTOS Y TRIBUTOS A CARGO DEL PRESTATARIO HIPOTECANTE, contenida en la Escritura de PRESTAMO HIPOTECARIO, en tanto que Condición General de la Contratación de carácter abusivo y contraria a la normativa y ante la necesaria REPARACIÓN ÍNTEGRA DEL DAÑO CAUSADO.





En consecuencia, ELIMINE LA CITADA CLÁUSULA DE LA ESCRITURA DE PRESTAMO HIPOTECARIO, teniéndola por no puesta y manteniendo la vigencia del contrato sin aplicación de la misma; DECLARANDO y confirmando que la demandada es la obligada a abonar los Aranceles de Notario y Registrador derivados de la Constitución de la Hipoteca, así como Liquidar el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados al que se sujeta la misma y gastos de Gestoría.

Y en consecuencia, CONDENE A LA DEMANDADA A ABONAR A LA PARTE ACTORA las cuantías soportadas en exceso por acción y efecto de la Cláusula nula contemplada tanto en hechos como en fundamentos de la presente. Todo ello con el correspondiente interés legal desde el momento de su pago e incrementados en dos puntos desde el dictado de la sentencia, en virtud del art. 576 LEC.

De manera SUBSIDIARIA y únicamente respecto de la Cláusula de Gastos a cargo del prestatario, se DECLARE LA NULIDAD DE DICHA CLÁUSULA, ELIMINÁNDOLA DE LA ESCRITURA, teniéndola por no puesta y DECLARANDO que la demandada está obligada a abonar los Aranceles de Notario y Registrador derivados de la Constitución de la Hipoteca, así como Liquidar el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados al que se sujeta la misma y gastos de Gestoría; y, en consecuencia CONDENE A LA DEMANDADA A ABONAR un total de TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y CINCO CENTIMOS (3.748,35 euros) ello con el correspondiente interés legal de aquellas cantidades, desde el momento de su pago por la parte actora, e incrementados en dos puntos desde el dictado de la sentencia, de conformidad con el art. 576 LEC. Y todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada.

SUBSIDIARIAMENTE, se condene a la demandada a INDEMNIZAR A LA PARTE ACTORA POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS ocasionados al incumplir sus obligaciones, cuantificando la indemnización en un total de TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y CINCO CENTIMOS (3.748,35 euros) más los intereses legales devengados e incrementados en dos puntos desde el dictado de la Sentencia, conforme al art. 576 LEC.

Y por último, SUBSIDIARIAMENTE, en aplicación de la doctrina del ENRIQUECIMIENTO INJUSTO, que se condene a BANKIA, S.A. a indemnizar a la parte actora en el importe a que ascienden las cantidades en que resultó empobrecida y que ascienden a un total de TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y CINCO CENTIMOS (3.748,35 euros) más los intereses legales devengados desde su pago por la demandada y hasta el dictado de la sentencia, incrementados en dos puntos desde el dictado de esta, conforme al art. 576 LEC.

Que se dicte mandamiento al titular del REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN para la inscripción de la Sentencia que en su día se dicte, en relación a la nulidad y no incorporación de las condiciones generales de la escritura de PRESTAMO HIPOTECARIO con fecha 25 de mayo de 2006 suscrita ante el Ilustre Notario DON JOSE SERNA MASIA con número 776 de su protocolo.

Y todo ello con expresa CONDENA EN COSTAS A LA PARTE DEMANDADA”.

SEGUNDO.- Por decreto de 1 de septiembre de 2017 se admitió a trámite la demanda, dándose traslado de la misma a la parte demandada para su





contestación, la cual tuvo lugar, en tiempo y forma por escrito de 2 de octubre de 2017, interesando la desestimación de la demanda y la condena en costas del actor.

TERCERO.- El acto de la audiencia previa tuvo lugar el 16 de octubre de 2017. En el día y hora señalados comparecieron la actora y la demandada, quienes, después de manifestar la imposibilidad de llegar a un acuerdo, se ratificaron en sus respectivos escritos de demanda y contestación y solicitaron el recibimiento del pleito a prueba. Por la parte demandada se solicitó la suspensión del procedimiento por la existencia de una cuestión prejudicial planteada del Tribunal Supremo al Tribunal de Justicia de la Unión Europea en relación a la interpretación del artículo 6 de la Directiva 93/13/CEE. Una vez formuladas alegaciones por ambas partes, se desestimó la suspensión del procedimiento en el sentido que consta en la grabación.

Recibido el pleito a prueba, tanto por la parte actora como por la parte demandada se propuso como prueba la documental obrante en las actuaciones. Las pruebas propuestas fueron declaradas pertinentes y quedaron circunscritas al ámbito de la documental admitida, por lo que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 429.8 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los autos quedaron conclusos para sentencia.

CUARTO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado todas las formalidades legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- Acciones ejercitadas

El actor ejercita acción de nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado y de la cláusula relativa al abono por la actora de ciertos gastos y tributos con fundamento en la Ley de condiciones generales de la contratación y texto refundido de la ley de consumidores y usuarios, y acción de devolución de cantidades ligada a la anterior. De manera subsidiaria, solicita que se le indemnice por un enriquecimiento injusto y por los daños y perjuicios.

Por su parte, el demandado se opone a lo alegado por el actor. Sostiene que sí hubo negociación previa, y que sí se pactaron todas las condiciones del préstamo, entre otras, los gastos y la relativa al vencimiento anticipado.

SEGUNDO.- De la caducidad

En primer lugar, procede examinar la posible caducidad de las acciones planteadas por la parte demandada. En este sentido, entiende la entidad demandada que las acciones de nulidad instadas por la actora están caducadas puesto que, de conformidad con el artículo 1.301 CC, ha transcurrido el plazo máximo de 4 años para la interposición de la demanda.

Efectivamente, la demandante solicita la nulidad de unas cláusulas que fueron firmadas el 25 de mayo de 2006 con Caja de Ahorros y Monte Piedad Madrid, ahora BANKIA.

No obstante, hay que tener en cuenta que la acción que ejercitan los actores es la de declaración de nulidad por abusividad de las cláusulas de un





contrato celebrado entre una entidad bancaria y un consumidor. A estos efectos, tanto el artículo 83 LGDCYU como el artículo 8.2 LCGC establecen categóricamente que las cláusulas abusivas son nulas de pleno derecho (nulidad absoluta) descartando por ello la aplicación del plazo de prescripción o caducidad previsto en el artículo 1.301 CC, el cual se aplica únicamente a los supuestos de nulidad relativa o anulabilidad -tal y como ha establecido reiteradamente la Jurisprudencia, por ejemplo en SSTS de 18 de marzo de 2.008, 18 de octubre de 2.005 o 5 de junio de 2.000, entre otras-.

De este modo, siendo tales cláusulas nulas de pleno derecho, no habrán producido efecto alguno *-quod nullum est, nullum producit effectum-*, debiendo reponer al demandante en la situación de hecho y de Derecho en la que se encontrase de no haber existido nunca tal cláusula, siendo la acción ejercitada imprescriptible -tal y como establece el art. 19.4 de la LCGC-, por cuanto que el paso del tiempo no puede subsanar los actos nulos de origen: *quod initio vitiosum est, non potest tractu temporis convalescere*.

Todo ello debe ponerse en relación con el artículo 122-5.1 del libro primero del Código Civil de Cataluña, el cual afirma que: *“El plazo de caducidad se inicia cuando, nacida y ejercible la pretensión, la persona titular de la misma conoce o puede conocer razonablemente las circunstancias que la fundamentan y la persona contra la cual puede ejercerse”*.

En consecuencia, el plazo de caducidad respecto a la acción para reclamar los gastos derivados de tal nulidad comienza cuando los titulares de la acción de restitución pueden conocer las consecuencias derivadas de dicha declaración de nulidad, que es a través de la sentencia una vez gane firmeza.

Sentado lo anterior, en el presente caso procede desestimar tal excepción planteada por los motivos expuestos anteriormente.

TERCERO.- De los gastos e impuestos a cargo del prestatario

TERCERO.1 Del marco legislativo aplicable

Esta acción persigue la nulidad por abusividad de la cláusula que regula el pago de los gastos e impuestos derivados de la operación de financiación.

La Ley 7/1998 de Condiciones Generales de la Contratación (en adelante, LCGC) establece en su artículo 1 que son condiciones generales de la contratación las cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las partes, con independencia de su autoría, su apariencia externa, su extensión y cualesquiera otras circunstancias, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos.

La referida ley es de aplicación a los contratos que contengan dichas condiciones generales y se hayan celebrado entre un profesional o predisponente y una persona física o jurídica o adherente -artículo 2-, sujetos a la legislación española -artículo 3, aunque existen excepciones- y no excluidos por el artículo 4.

Por otra parte, en su artículo 5 se exige que hayan sido incorporadas y aceptadas por el adherente y que su redacción sea clara, concreta, sencilla y transparente, refiriéndose el artículo 5 de la Directiva 1993/13/CEE a la exigencia de claridad y comprensibilidad.

Además, en el artículo 8 de la LCGC dispone que serán nulas las





condiciones generales de la contratación abusivas incorporadas a contratos con consumidores, entendiéndose por abusivas las definidas en el artículo 10 bis y en la disposición adicional primera de la Ley 26/1984.

Por el Real Decreto Legislativo 1/2007 se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios (en adelante, LGDCYU) en cuyo artículo 80-1-c) prohíbe que, en los contratos con consumidores y usuarios en los que existan cláusulas no negociadas individualmente, se inserten cláusulas abusivas y, en particular, establece que las cláusulas no negociadas individualmente deberán cumplir los requisitos de: a) concreción, claridad y sencillez en la redacción, con posibilidad de comprensión directa sin reenvíos a textos o documentos que no se faciliten previa o simultáneamente a la conclusión del contrato y a los que, en todo caso, deberá hacerse referencia expresa en el documento contractual; b) entrega del documento o copia acreditativo de la contratación; c) Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, lo que excluye la utilización de cláusulas abusivas.

El artículo 82 de la LGDCYU, y el artículo 3 de la Directiva 1993/13, define las cláusulas abusivas como aquellas estipulaciones no negociadas individualmente -la carga de la prueba de la negociación es del empresario- que en contra de las exigencias de la buena fe causen en perjuicio del consumidor un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato. Dicho carácter abusivo deberá apreciarse teniendo en cuenta la naturaleza del bien o servicio objeto del contrato, las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, así como las demás cláusulas del contrato o de otro del que dependa -en el mismo sentido se pronuncia el artículo 4 de la Directiva 1993/13-.

No obstante, considera que son abusivas las cláusulas referidas en las categorías de los actuales artículos 85 a 90, en concreto, las que: a) vinculen el contrato a la voluntad del empresario; b) priven de los derechos básicos del consumidor; c) determinen falta de reciprocidad en el contrato; d) impongan al consumidor y usuario garantías desproporcionadas o le impongan indebidamente la carga de la prueba; e) resulten desproporcionadas en relación con el perfeccionamiento y ejecución del contrato, o f) contravengan las reglas sobre competencia y derecho aplicable.

Finalmente, la Directiva 1993/13 contempla en su anexo un listado indicativo de cláusulas abusivas.

TERCERO.2 De la condición de consumidor

Tanto la Ley 26/1984 de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios como la LCGC desarrollaron, por un lado, el art. 51 de la Constitución Española (en adelante, CE), que exige a los poderes públicos que garanticen la defensa de los consumidores y usuarios y, por otro, las diversas directivas comunitarias que pretenden idéntica finalidad, entre ellas, tiene especial relevancia la Directiva 1993/13/CEE.

Con posterioridad, por medio del Real Decreto Legislativo 1/2007 se aprobó el vigente texto refundido de la LGDCYU.

La Directiva 1993/13/CEE establece en su artículo 2 b) que tendrá la consideración de consumidor toda persona física que actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional, concepto que se ve ampliado por el artículo 3 LGDCYU al incluir a las personas jurídicas que actúen sin ánimo de lucro en un





ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial, ampliación que tiene su amparo en el artículo 8 de la citada Directiva que permite que las disposiciones nacionales mejoren la protección de los consumidores europeos.

En el caso de autos, 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 los demandantes, a la que se les concedió un préstamo con garantía hipotecaria para adquisición de vivienda habitual, constituyendo la hipoteca sobre un inmueble de su titularidad como garantía del préstamo concedido por un principal de CIENTO OCHENTA MIL EUROS, sin que conste que dicho acto se enmarque en el seno de una actividad empresarial, comercial o profesional.

TERCERO.3 De la naturaleza y carácter de la cláusula de gastos e impuestos

Como hemos visto, la abusividad y su efecto de nulidad vienen referidos a cláusulas que tengan la naturaleza de condiciones generales de la contratación o que no hayan sido negociadas individualmente, correspondiendo la carga de la prueba de la negociación al empresario, tal y como se dispone en el artículo 82.2 2§ LGDCYU.

En el caso que nos ocupa, nos encontramos con una condición general de la contratación, caracterizada por las notas de contractilidad, generalidad, predisposición e imposición.

TERCERO.4 De la abusividad de la cláusula de gastos e impuestos

En el presente caso, la controvertida cláusula QUINTA establece que:

"Primero.- Se pactan como gastos que expresamente asume el prestatario, los siguientes:

El prestatario queda obligado al abono de los gastos de tasación del inmueble, gastos de otorgamiento de la presente escritura, incluyendo la primera copia para la Entidad acreedora, los honorarios del Registrador para su inscripción, modificación, subsanación o cancelación, así como también los impuestos que por todos los conceptos se devenguen por razón del préstamo, y en caso de incumplimiento, satisfará las costas procesales que se originen, incluso los de cualquier tercera y los honorarios y derechos de letrado y procurador que intervengan en los procedimientos correspondientes. Se obliga igualmente al pago de los gastos que origine el seguro de incendios, o de todo riesgo a la construcción en el caso de edificación, sobre la finca o fincas hipotecadas, obligándose asimismo a que la póliza del seguro quede en poder de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, durante la vigencia del préstamo, conforme al párrafo tercero de la cláusula hipotecaria cuarta.

La Caja queda formal e irrevocablemente autorizada por el prestatario para realizar los trámites necesarios con objeto de llevar a cabo la inscripción en el Registro de la Propiedad de la presente escritura y de los documentos previos y complementarios que fueran precisos para la inscripción de esta escritura a través de un Gestor Administrativo, siendo por cuenta y cargo del prestatario los gastos, honorarios, tributos que se ocasionen o devenguen por tal motivo y por la inscripción de la escritura correspondiente."





Por efecto de la cláusula, los prestatarios corrieron con todos los gastos y tributos derivados de la formalización de la hipoteca que se acreditan con la documental aportada junto con el escrito de demanda. En concreto:

-Aranceles de Notario, por importe de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (454,33 €) Se adjunta factura como DOCUMENTO N°03.

-Aranceles de Registro, por importe de CIENTO CUARENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS (149,82 €). Se adjunta factura como DOCUMENTO N°04.

-Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, por importe de DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS (2.889,00 €). Se adjunta liquidación como DOCUMENTO N°05.

-Factura de Gestoría, por importe de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS. CON VEINTE CÉNTIMOS (255,20 €). Se adjunta factura como DOCUMENTO N°06.

Deberemos examinar cada uno de los gastos e impuestos cuya obligación de pago se establece a cargo del prestatario.

TERCERO.4.1 Del impuesto de Actos Jurídicos documentados

Como ya expusimos, el artículo 89.3 c) LGDCYU establece que será abusiva la cláusula que imponga al consumidor el pago de tributos cuyo sujeto pasivo sea el empresario.

Por lo tanto, en el caso que nos ocupa deberemos examinar, a la vista de la normativa reguladora del impuesto, quién es el sujeto pasivo del mismo, pues en el caso de que fuera el prestamista empresario, dicha cláusula tendría que ser declarada abusiva.

El impuesto objeto del presente procedimiento se encuentra regulado en el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así como en el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

En concreto, el artículo 29 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados regula que el sujeto pasivo, como criterio principal, es el adquirente del bien o derecho, y en su defecto, establece dos reglas subsidiarias alternativas: las personas que solicitan los documentos notariales o aquellos en cuyo interés se expiden. Este precepto se complementa con el artículo 68 del Reglamento, al determinar también como criterio principal, que el sujeto pasivo es el adquirente del bien o derecho, y que cuando se trata de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considera adquirente al prestatario.

En el mismo sentido, el artículo 8 el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados dispone que: "estará obligado al pago del impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario: a) en las transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere (...) c) en la constitución de derechos reales, aquél a cuyo favor se





realice este acto (...) d) en la constitución de préstamos de cualquier naturaleza, el prestatario”. No obstante, dicho precepto es matizado en el artículo 15.1 del mismo texto normativo, que señala que: “la constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributarán exclusivamente por el concepto de préstamo”.

Por tanto, cuando el mencionado artículo 29 señala que el sujeto pasivo es el adquirente del bien o derecho, el derecho al que se refiere el precepto es el préstamo, y por ende, el adquirente del préstamo es el prestatario.

De esta unánime línea argumental pueden citarse las sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 2001 (recurso de casación núm. 2196/1996 [RJ 2002/848]), de 23 de noviembre de 2001 (recurso de casación núm. 2533/1996 [RJ 2002/638]), 24 de junio de 2002 (recurso de casación núm. 3170/1997 [RJ 2002/8214]), [14 de mayo \(recurso de casación núm. 4075/1999 \[RJ 2004/4924\]\)](#) y 27 de marzo de 2006 (recurso de casación para la unificación de doctrina núm. 1839/2001 [RJ 2006/5262]), las cuales argumentan que el “derecho” a que se refiere el precepto es el préstamo que refleja el documento notarial, aunque se encuentre garantizado con hipoteca y sea la inscripción de esta en el Registro de la Propiedad elemento constitutivo del derecho de garantía, y que la unidad del hecho imponible en torno al préstamo produce la consecuencia de que el único sujeto pasivo posible sea el prestatario.

Del mismo modo, la Sentencia de 31 de octubre de 2006 (recurso núm. 4593/2001 [RJ 2006/7837]) asume dicha doctrina y sostiene que la unidad del hecho imponible en torno al préstamo produce la consecuencia de que el único sujeto pasivo posible es el prestatario, de conformidad con lo establecido en el artículo 8.d en relación con el 15.1 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Asimismo, cabe hacer mención a la Resolución de 24 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Medio Cudeyo-Solares, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario por razón de existir cláusulas abusivas. En la misma se analiza minuciosamente la normativa y la jurisprudencia aplicable, y se concluye que el obligado al pago del impuesto es el prestatario.

A mayor abundamiento, la constitucionalidad de dicho precepto ha sido confirmada por el Tribunal Constitucional en los autos 24/2005, de 18 de enero, y 223/2005, de 24 de mayo, cuando resolvió respecto de la posibilidad de que el artículo 29 del Real Decreto Legislativo 1/1993 puesto en relación con los artículos 8.d y 15.1 del mismo texto pudieran ser contrarios a los artículos 14, 31.1 y 47 de la Constitución Española. Pues bien, el Pleno del Tribunal Constitucional concluye que no se vulnera el derecho a la igualdad en el sostenimiento de las cargas públicas ni el principio de capacidad económica previsto en el art. 31.1 de la Constitución porque la regulación aplicable atribuye la condición de sujeto pasivo en las escrituras de constitución de préstamos con garantía al prestatario, y no al prestamista. Argumenta que capacidad de endeudarse es una manifestación de riqueza potencial y, por tanto, de capacidad económica susceptible de gravamen, pues sólo quien tiene capacidad de pago, esto es, quien tiene aptitud para generar riqueza con la que hacer frente a la amortización de un préstamo o de una deuda, puede convertirse en titular del mismo.





En virtud de todo lo expuesto, procede la desestimación de la pretensión del actor relativa la declaración de nulidad por abusiva de parte de la cláusula impugnada, en virtud de la cual se imponía al consumidor-prestatario el abono de los impuestos que gravasen el préstamo hipotecario, pues según las normas imperativas aplicables, el sujeto pasivo del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados es el prestatario, y ello no vulnera el artículo 89.3 c) LGDCYU porque no se impone al consumidor el pago de tributos cuyo sujeto pasivo sea el empresario.

TERCERO.4.2 Del arancel notarial

Se plantea también por la parte actora, la posible nulidad por abusiva de la cláusula del contrato de préstamo hipotecario en virtud del cual se establece que serán de cargo del prestatario los aranceles notariales y registrales que se originen en virtud de la formalización, rectificación, cumplimiento, ejecución y extinción del préstamo, incluyendo la primera copia de la escritura debidamente liquidada e inscrita.

En primer lugar, se debe partir del artículo 89.3.a TRLGDCU, el cual califica como cláusulas abusivas: *“La imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario. En particular, en la compraventa de viviendas: a) La estipulación de que el consumidor ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al empresario (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación)”*.

Por lo tanto, seguidamente debemos examinar si a la vista de la normativa reguladora de los aranceles notariales, dicha cláusula tendría que ser declarada abusiva.

En este sentido, la persona obligada al pago de los gastos notariales viene determinada por la Norma Sexta del Anexo II del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios. Dice textualmente 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”*.

Aplicando tal normativa al caso concreto, la formalización de la escritura de compraventa se solicita e insta por las partes contratantes en la misma, quienes presentan ante el Notario los títulos correspondientes, advirtiendo que para el pago del precio se otorgará un préstamo hipotecario que gravará la finca adquirida.

Respecto al segundo criterio relativo a cuáles son los interesados en los servicios prestados por el Notario, como se expondrá a continuación, entiendo que lo son tanto la entidad prestamista como el propio prestatario.

Por un lado, el prestamista obtiene un título ejecutivo, constituye una garantía real y adquiere la posibilidad de ejecución especial. Además, la formalización de la escritura pública constituye un requisito imprescindible para el acceso posterior de la hipoteca en el Registro de la Propiedad. Por otro lado, el prestatario adquiere un inmueble mediante compraventa, y el préstamo hipotecario es el medio de satisfacer todo o parte del precio de la vivienda. También cabe destacar que través de la constitución de la garantía hipotecaria, se establecen unos plazos de amortización y un tipo de interés inferior al que se





fijaría en el caso de concederse un préstamo personal.

En este punto, se debe hacer especial mención de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 705/2015, de veintitrés de diciembre (recurso núm. 2658/2013) la cual declara la nulidad por abusiva de una cláusula que atribuye al consumidor el abono de la totalidad de los gastos, tanto de Notario como de Registrador. No obstante, deja abierta la puerta a una eventual exclusión del carácter abusivo de una cláusula que permita una distribución “equitativa” siempre que exista una mínima reciprocidad y equilibrio entre las obligaciones de las partes, entendiéndose que, si bien la entidad bancaria ostenta el interés principal en la documentación e inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria [“el interés principal en la documentación e inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria es, sin duda, el prestamista, pues así obtiene un título ejecutivo (artículo 517.2.4º LEC), constituye la garantía real (arts. 1875 CC y 2.2 LH) y adquiere la posibilidad de ejecución especial (art. 685 LEC)] el beneficiado por el préstamo es el cliente y dicho negocio puede conceptuarse como principal frente a la constitución de la hipoteca.

En el presente caso, teniendo en cuenta que la cláusula impugnada impone, de manera total e indiscriminada el abono de tales gastos al consumidor, incluyendo no solo los supuestos de formalización, sino también los de rectificación, cumplimiento, ejecución y extinción, con independencia de quién lo solicite o la causa en virtud de la cual se lleven a cabo, se ha de declarar su carácter abusivo, no solo por cuanto impone al prestatario gastos de documentación que por su naturaleza debieran corresponder en parte al empresario, sino porque además genera, en detrimento del consumidor, un importante desequilibrio de los derechos y obligaciones que cada una de las partes ostenta en el contrato, vulnerando lo previsto en el artículo 89.3.a TRLGDCU.

En consecuencia, atendiendo a todo lo expuesto, se estima que la solución más equitativa es atribuir al consumidor el pago del 50% de los gastos notariales, y que la entidad bancaria abone el restante 50%.

TERCERO.4.3 Del arancel registral

En línea con lo anteriormente expuesto, también se solicita por la parte actora la posible nulidad por abusiva de la cláusula del contrato de préstamo hipotecario en virtud del cual se establece que serán de cargo del prestatario los aranceles (...) registrales que se originen en virtud de la formalización, rectificación, cumplimiento, ejecución y extinción del préstamo, incluyendo la primera copia de la escritura debidamente liquidada e inscrita.

En este caso, del mismo modo que en el arancel notarial, se debe partir del artículo 89.3.a TRLGDCU, el cual califica como cláusulas abusivas: “*La imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario. En particular, en la compraventa de viviendas: a) La estipulación de que el consumidor ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al empresario.*”

En cuanto a la normativa aplicable, la persona obligada resulta de la norma octava del Anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, donde se señala que los derechos del registrador deben pagarse por aquel o aquellos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho.

Así, la hipoteca inscrita es una garantía que el comprador ofrece al Banco





para conseguir la deseada financiación, pues la inscripción de la hipoteca sería imposible si no es el dueño el que intenta procurarla mediante su consentimiento; además, el Banco difícilmente va a prestar el capital solicitado si no puede cerciorarse de la inscripción de la garantía a su favor mediante la gestión de todo el proceso de inscripción de compraventa e hipoteca.

Concretamente, en el caso del arancel registral, también la aplicación de la normativa reglamentaria permite una distribución equitativa, y en este caso la estipulación ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante. Dicha cláusula es abusiva en la medida que hace cargar al consumidor con todos los gastos derivados de la preparación de la titulación, también los que son a cuenta del Banco porque este tiene el mismo interés en inscribir el derecho.

Por ello, se estima equilibrado repartir los gastos registrales que se reclaman por mitad entre ambos otorgantes.

TERCERO.4.4 De los gastos de gestoría

Se plantea también por la parte actora, la posible nulidad por abusiva de la cláusula que establece que “será de cargo de la parte prestataria (...) la tramitación de la inscripción registral de esta escritura y de aquéllas otras cuya inscripción previa sea precisa, a través de la gestoría que la Caja designe de mutuo acuerdo con la parte prestataria”.

En lo relativo a estos gastos de gestoría, conviene advertir un primer aspecto que puede influir en el juicio de su eventual carácter abusivo, como es lo previsto en el art. 89 del TRLGDCU, que establece que: *“en todo caso tienen la consideración de cláusulas abusivas: 4) la imposición al consumidor y usuario de bienes y servicios complementarios o accesorios no solicitados (...) 5) los incrementos de precio por servicios accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnización o penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales susceptibles de ser aceptados o rechazados en cada caso, expresados con la debida claridad o separación”*.

A estos efectos, la entidad bancaria impone al consumidor la contratación de los servicios de gestión de otra entidad mercantil, con la finalidad de que sea ésta quien se ocupe de la tramitación de la escritura pública (y la expedición de sus consiguientes copias) y de la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, repercutiendo su importe al consumidor.

Son dos las consideraciones a realizar. En primer lugar, la gestión de los trámites previstos anteriormente se impone unilateralmente por el banco al consumidor como condición general no solicitada por el consumidor, siendo la entidad gestora elegida o designada por el propio Banco –aun cuando se hace constar en la escritura que se designará de común acuerdo entre las partes–. Mas no hay que olvidar, que aun cuando se imponga por el Banco, la gestión también beneficia al consumidor, por cuanto supone la realización de los trámites –de carácter técnico o burocrático ante el fedatario público y el registrador– necesarios no solo para la constitución de la hipoteca, sino también para la formalización del préstamo concedido al demandante y, en su caso, el abono del IAJD, cuyo sujeto pasivo es el prestatario, tal y como se ha analizado anteriormente.

De esta manera, es abusiva la cláusula que imponga su pago íntegramente al consumidor, mas sería válida cuando estableciese una distribución equitativa de su importe entre ambas partes. De esta manera, se considera proporcionado imputar al consumidor el abono del 50 % de los gastos





de gestoría necesarios para la formalización de la escritura pública mientras que el Banco deberá hacerse cargo del 50 % del importe restante.

En el presente caso, teniendo en cuenta que la escritura impone, en su totalidad, el abono de los mismos al consumidor, procede decretar su abusividad y consiguiente nulidad, no solo por la concurrencia de la causa prevista en el art. art. 89.4 y 5 TRLGDCU, sino por cuanto genera, en detrimento del consumidor, un importante desequilibrio de los derechos y obligaciones que cada una de las partes ostenta en la relación contractual, no habiendo sido aceptada tal cláusula por el consumidor en una negociación individual en igualdad de condiciones siendo por tanto contraria a las exigencias de la buena fe.

TERCERO.5 De las consecuencias de la nulidad por abusividad

En cuanto a las consecuencias de la nulidad por abusividad, el artículo 83 LGDCYU (tras la reforma operada por la Ley 3/2014) establece que: *“Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas. A estos efectos, el Juez, previa audiencia de las partes, declarará la nulidad de las cláusulas abusivas incluidas en el contrato, el cual, no obstante, seguirá siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, siempre que pueda subsistir sin dichas cláusulas”*.

En el caso que nos ocupa, la nulidad de la cláusula no impide la subsistencia del contrato, quedando afectada por la nulidad únicamente la cláusula impugnada que queda sin efecto en lo que se refiere a los gastos notariales, registrales y de gestoría.

Así, declarada la nulidad del pacto contractual sobre los referidos gastos, queda por determinar quién es el obligado legalmente.

Según ya expusimos en los fundamentos anteriores, la obligación de pago de los referidos gastos no se impone legalmente a una de las partes del contrato. Por tanto, serán todas ellas las obligadas a su pago por mitad.

En el presente caso, habiéndose abonado su totalidad por la actora en virtud del pacto contractual declarado nulo, debe restituírsele el exceso de lo abonado y, en consecuencia, condenar a la entidad bancaria al pago del 50% de la totalidad de los gastos notariales, registrales y de gestoría.

En el presente caso, el Banco demandado deberá devolver al consumidor actor la cantidad de 227,16 euros que se corresponde con el 50% de los gastos de notaría cuyo pago ha quedado acreditado mediante la presentación de la factura como documento nº 3 de la demanda y la cantidad de 74,91 correspondiente al 50% de los Aranceles de Registro cuyo pago ha quedado acreditado mediante la presentación de la factura como documento nº 4 de la demanda, y por último el 50% de los gastos de gestoría, siendo 127,6 euros, pago acreditado a través del documento 6 de la demanda.

En total, el banco deberá devolver a los actores la cantidad de 429,67 euros.

No procede la devolución del resto de cantidades reclamadas por haber sido desestimada la declaración de nulidad de los apartados de la cláusula en virtud de los cuales el actor abonó tales importes.

CUARTO.- De la cláusula de vencimiento anticipado

Igualmente, se solicita por otro lado la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, cuyo tenor literal dispone:





Segundo. *Igualmente, el préstamo se considerará vencido y consiguientemente resuelto (..) , en los casos siguientes:*

a) La falta de pago de una cuota cualquiera de amortización incluidos todos los conceptos que la integran (...)

Por tanto, en virtud de la estipulación impuesta por la entidad financiera, esta quedó facultada en la escritura de 25 de mayo de 2006 para instar el vencimiento anticipado del contrato de préstamo y reclamar la totalidad de la deuda, desde el mismo momento en que resulte impagada cualquiera de las cuotas a que los actores deben hacer frente, o incumplida cualquiera de las obligaciones fijadas en la Escritura.

La facultad de la entidad bancaria demandada de resolver el préstamo entrará en juego ante el impago, incluso, de una sola cuota por parte del deudor. A propósito de esta cláusula, tan frecuente en los contratos de préstamo hipotecario, se ha pronunciado el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Primera) en su Sentencia de 26 de enero de 2017, dictada en el asunto C-421/14, en el que analiza una cláusula de vencimiento anticipado semejante a la que es objeto de este pleito y sobre la que el TJUE entiende (párrafo 70) que: *“está comprendida en el ámbito de aplicación de la Directiva 93/13 (véase, a sensu contrario, la sentencia de 30 de abril de 2014, Barclays Bank, C-280/13, EU:C:2014:279, apartado 41) y el juez nacional está obligado a apreciar de oficio su eventual carácter abusivo (véase, en particular, la sentencia de 14 de marzo de 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, apartado 46 y jurisprudencia citada)”*.

Sobre el modo de interpretar el artículo 3, apartado 1, y el artículo 4 de la Directiva 93/13 concluye el TJUE: *“Por lo que se refiere a la apreciación por parte de un tribunal nacional del eventual carácter abusivo de una cláusula relativa al vencimiento anticipado por incumplimientos de las obligaciones del deudor durante un período limitado, incumbe a ese tribunal nacional examinar, en particular, si la facultad que se concede al profesional de declarar el vencimiento anticipado de la totalidad del préstamo está supeditada al incumplimiento por parte del consumidor de una obligación que revista carácter esencial en el marco de la relación contractual de que se trate, si esa facultad está prevista para los casos en los que tal incumplimiento tiene carácter suficientemente grave en relación con la duración y la cuantía del préstamo, si dicha facultad constituye una excepción con respecto a las normas generales aplicables en la materia en ausencia de estipulaciones contractuales específicas y si el Derecho nacional prevé medios adecuados y eficaces que permitan al consumidor sujeto a la aplicación de esa cláusula poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado del préstamo”*.

En cuanto a las consecuencias del carácter abusivo de estas cláusulas (párrafo 71): *“es preciso recordar que resulta de la redacción del artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 que el juez nacional está obligado únicamente a dejar sin aplicación una cláusula contractual abusiva para que no surta efectos*





vinculantes respecto del consumidor, sin que esté facultado para variar su contenido. En efecto, el contrato debe subsistir, en principio, sin otra modificación que la resultante de la supresión de las cláusulas abusivas, en la medida en que, en virtud de las normas del Derecho interno, tal persistencia del contrato sea jurídicamente posible (véanse, en particular, las sentencias de 14 de junio de 2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, apartado 65; de 30 de mayo de 2013, Asbeek Brusse y de Man Garabito, C-488/11, EU:C:2013:341, apartado 57, y de 21 de enero de 2015, Unicaja Banco y Caixabank, C-482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13, EU:C:2015:21, apartado 28).

En definitiva, el tribunal nacional debe analizar la cláusula de vencimiento anticipado, que únicamente debe permitir a la entidad prestamista dar por vencido el préstamo ante un incumplimiento del deudor que tenga la consideración de esencial y suficientemente grave –en relación con la duración y cuantía del préstamo-. Dicho vencimiento anticipado debe constituir una excepción y no la forma general de proceder ante el incumplimiento del prestatario, debiendo extenderse el examen a los medios de los que dispone el deudor para evitar o mitigar los efectos de la aplicación de dicha cláusula, que han de ser “adecuados y suficientes” en palabras del TJUE.

-Incumplimiento esencial

Procede analizar, en primer lugar, si el incumplimiento del deudor al que se vincula el vencimiento anticipado del préstamo merece la consideración de esencial. La facultad de la entidad bancaria de dar por vencido el préstamo anticipadamente se vincula, en el caso que nos ocupa, al impago por el deudor de cualquiera de las cuotas del préstamo. Atendiendo a la naturaleza de este contrato, por el que *“una de las partes entrega a la otra (...) dinero u otra cosa fungible, con condición de devolver otro tanto de la misma especie y calidad”* (art. 1740 del Código Civil), la obligación del prestatario de restituir lo prestado define esta clase de contrato y constituye precisamente su obligación principal. Por ello, cabe afirmar que la facultad de la que dispone la entidad bancaria demandada de dar por vencido anticipadamente el préstamo hipotecario se vincula al incumplimiento por deudor de una obligación esencial.

-Incumplimiento suficientemente grave

Sin embargo, la esencialidad del incumplimiento del deudor al que se vincula el vencimiento anticipado del préstamo no es suficiente para afirmar la conformidad de la cláusula con el Derecho de la Unión Europea. El carácter suficientemente grave que ha de revestir el incumplimiento, en relación con la duración y cuantía del préstamo, es otro de los requisitos que exige el TJUE y que no concurre en el presente supuesto, ya que nos hallamos ante un préstamo hipotecario sobre el





inmueble titularidad de la demandante por un principal de CIENTO OCHENTA MIL EUROS, a amortizar mediante el pago de 240 cuotas mensuales (es decir 20 años), no resulta razonable que ante cualquier incumplimiento, por mínimo que sea, se faculte a BANKIA a dar por vencido el préstamo. Resulta claramente desproporcionado en perjuicio del deudor, creando un importante desequilibrio entre las partes del contrato.

-Excepcionalidad de la cláusula

Otro de los aspectos que debe examinarse es, según el TJUE, la excepcionalidad de la cláusula con relación a las normas generales que se aplicarían en la materia ante la ausencia de estipulaciones contractuales específicas o, en otros términos, las consecuencias para el deudor, ante el mismo incumplimiento, de no preverse dicha cláusula en la escritura de préstamo. La Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción vigente a la fecha de suscripción de la escritura de préstamo hipotecario, prevé la aplicación del procedimiento especial de ejecución hipotecaria ante el impago por el deudor de alguno de los plazos vencidos *“siempre que tal estipulación conste inscrita en el Registro”* (art. 693.1). Así pues, es preciso que la escritura de préstamo contenga expresamente la facultad de la entidad prestamista de dar por vencida la totalidad del préstamo, para que dicha entidad pueda hacer uso de la misma. De no existir dicha estipulación contractual, el acreedor únicamente estaría facultado para resolver el contrato de acuerdo con la norma general contenida en el art. 1124 del Código Civil, en cuyo caso, para resolver la obligación recíproca habría de constar igualmente un incumplimiento sustancial y de suficiente entidad, sin que un simple retraso en el pago pueda fundamentar la resolución, como viene entendiendo la jurisprudencia. En resumen, el vencimiento anticipado de la totalidad del préstamo ante el impago de una sola de las cuotas por el deudor constituye una excepción en perjuicio del deudor, aplicable como consecuencia de la previsión contractual de la cláusula, frente a las normas generales que exigen, para la resolución de la obligación, un incumplimiento esencial y de suficiente entidad.

-Medios de los que dispone el consumidor

Finalmente, ha de analizarse si el Derecho nacional prevé medios adecuados y eficaces que permitan al consumidor sujeto a la aplicación de esa cláusula poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado del préstamo. Ante el vencimiento anticipado del préstamo hipotecario sobre la vivienda habitual, el art. 693.3 LEC (en su redacción dada por Ley 1/2013, aplicable a los procedimientos de ejecución hipotecaria que se inicien tras su entrada en vigor) permite al deudor liberar el bien antes de que se cierre la subasta, aun sin consentimiento del acreedor, *“mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y*





resulten impagados en todo o en parte". Habiéndose iniciado el procedimiento de ejecución hipotecaria tras la entrada en vigor de la citada Ley, se aplicaría la previsión contenida en el precepto y el deudor podría evitar la ejecución mediante la consignación de la cantidad correspondiente. Así, existe un remedio para evitar los efectos de la aplicación de la cláusula de vencimiento anticipado sin embargo, dicho remedio ha de ser adecuado y eficaz, circunstancias que no pueden afirmarse con rotundidad teniendo en cuenta la elevada cuantía de la consignación que se exige al consumidor, que, recordemos, se ve inmerso en el procedimiento de ejecución como consecuencia de la imposibilidad de hacer frente al pago de las cuotas del préstamo.

Analizados los aspectos de la cláusula de vencimiento anticipado que prevé la escritura de préstamo hipotecario objeto de autos, de acuerdo con las conclusiones del TJUE, la escasa gravedad del incumplimiento del deudor que permite el vencimiento anticipado de la totalidad del préstamo, en relación con la cuantía y duración del mismo así como la excepcionalidad de dicha cláusula frente a la aplicación de las normas generales en materia de resolución contractual, más beneficiosas para el deudor y ello a pesar de la esencialidad del incumplimiento y la existencia de mecanismos legales para evitar las consecuencias del vencimiento anticipado, determinan un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que derivan del contrato que convierte la cláusula analizada en abusiva, de acuerdo con el concepto que proporciona el art. 82 de la LGDCU, cuyo apartado 1 establece que: *"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"*.

La abusividad de la cláusula financiera séptima de la escritura de préstamo hipotecario de 25 de mayo de 2006 conlleva la declaración de su nulidad de pleno derecho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, a tenor del cual: *"las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas"*.

QUINTO.- De la publicación de la sentencia en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación

El Registro de Condiciones Generales de la Contratación es un instrumento de transparencia y publicidad oficial en la contratación masiva que se ha creado por el artículo 11 LCGC, en el que pueden inscribirse las "cláusulas contractuales que tengan el carácter de condiciones generales de la contratación" y, en todo caso, las sentencias firmes estimatorias de la nulidad o





no incorporación, en virtud de acciones individuales o colectivas, relativas a condiciones generales.

En este sentido, la inscripción de las sentencias firmes de nulidad o no incorporación es obligatoria, conforme al art. 22 LCGC, el cual reconoce que: *"En todo caso en que hubiere prosperado una acción colectiva o una acción individual de nulidad o no incorporación relativa a condiciones generales, el Secretario judicial dirigirá mandamiento al titular del Registro de Condiciones Generales de la Contratación para la inscripción de la sentencia en el mismo"*.

Por consiguiente, al haberse declarado la nulidad de parte de la cláusula quinta y la de vencimiento anticipado, resulta procedente realizar la inscripción una vez la sentencia haya ganado firmeza.

SEXTO.- Intereses

Las cantidades que son objeto de condena en la presente sentencia, se incrementarán con los intereses legales devengados por cada una de ellas, desde el momento en el que se efectuó su pago por el consumidor (ex art. 1.303 del CC).

Dichas cantidades devengarán los intereses de mora procesal del artículo 576 de la LEC (interés legal más dos puntos porcentuales) desde el dictado de la presente sentencia.

SEPTIMO.- Costas

Ante la declaración de nulidad de parte de los apartados impugnados, así como la condena a abonar parte de la cantidad total reclamada, nos hallamos ante un supuesto de estimación parcial. En este sentido, regula el artículo 394.2 LEC que: *"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"*.

No apreciándose temeridad en el comportamiento procesal de ninguna de las partes, procede aplicar lo dispuesto en el segundo apartado del citado precepto.

FALLO

Que ESTIMO PARCIALMENTE la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales D. Javier Fraile Mena, en nombre y representación de Doña [REDACTED] frente a Bankia, S.A., y en consecuencia:

- 1) Declaro la nulidad de la cláusula relativa al vencimiento anticipado, eliminando la citada cláusula de la escritura y teniéndola por no puesta.
- 2) Declaro la nulidad por abusivos de los apartados relativos a gastos de notaría, de Registro de la propiedad y de gestoría de la cláusula QUINTA del contrato de préstamo hipotecario celebrado entre las partes en fecha 25 de mayo de 2006, subsistiendo la vigencia del resto del contrato, en todo lo no afectado por la presente resolución.





- 3) Condono a BANKIA, S.A. a abonar a la actora la cantidad de CUATROCIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON SESENTA Y SIETE CENTIMOS (429,67) así como a los intereses legales devengados desde el momento en el que se efectuó su pago, y los intereses del art. 576 de la LEC desde el dictado de esta sentencia.
- 4) Que se dicte mandamiento al titular del REGISTRO DE CONDICIONES GENERALES DE LA CONTRATACIÓN para la inscripción de la Sentencia una vez alcance firmeza, en relación a la nulidad y no incorporación de las condiciones generales de la escritura de PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA con fecha 25 DE MAYO DE 2006 suscrita ante el Ilustre Notario JOSE SERNA MASIA con número 776 de su protocolo.

No hago especial pronunciamiento en materia de costas.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra la misma pueden interponer RECURSO DE APELACIÓN ante este Juzgado, el cual no tendrá efectos suspensivos, dentro de los 20 días siguientes a su notificación, exponiendo las alegaciones en que se base la impugnación, los pronunciamientos que impugnan y el precepto/s que estiman infringido/s, el cual será resuelto por la Audiencia Provincial de Barcelona.

No se admitirá el recurso a trámite si quien lo pretende no acredita, al prepararlo, que ha consignado en la cuenta de depósitos de este Juzgado la cantidad de 50 euros.

Por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales con nº 879/2.017, y cuyo original se incluirá en el libro de sentencias de este Juzgado, lo acuerdo, mando y firmo, el Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 50 bis de Barcelona. Doy fe.

