

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO 25 BIS DE VALENCIA

N. I. G. : 46250-42-1-2021-0015992

Procedimiento: Procedimiento Ordinario (Contratación - 249.1.5) [OR5] - 001646/2021-C6

SENTENCIA N° 3964/2021

JUEZ QUE LA DICTA: D/D^a ANGELA COMES SERRANO

Lugar: VALENCIA

Fecha: veintiocho de septiembre de 2021.

PARTE DEMANDANTE: [REDACTED]

Abogado: NOELIA DE JUAN PASCUAL

Procurador: [REDACTED]

PARTE DEMANDADA: IBERCAJA BANCO, SA.

Abogado: [REDACTED]

Procurador: [REDACTED]

OBJETO DEL JUICIO: Condiciones generales de la contratación

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. -Por turno de reparto correspondió a este Juzgado demanda de juicio ordinario interpuesta por el Procurador de la parte actora, en la representación indicada, basándose en los hechos que constan en la misma y que se dan por reproducidos y después de alegar los fundamentos que estimó de aplicación, terminó solicitando que previos los trámites legales, se dictase sentencia en el sentido establecido en el suplico de su demanda.

SEGUNDO.-Se admitió a trámite la demanda, dando traslado a la demandada para contestar y por la parte demandada en plazo presento escrito diciendo allanarse parcialmente a las pretensiones de la actora en lo relativo a la declaración de nulidad de la cláusula de gastos, así como a la restitución de los importes correspondientes al 100% de registro, 100% de gestoría y 100% de tasación con sus correspondientes intereses legales, siendo objeto de litigio el importe a restituir en concepto de notaría. Se interesa se dicte resolución teniéndole por allanado sin imposición de costas.

TERCERO. -Se convocó a las partes a la audiencia previa, se comprobó que subsiste el litigio, por lo que se abrió el periodo de proposición de prueba en base al artículo 429 de la LEC. Por la demandante y demandada se propuso, documental por reproducida la acompañada a sus respectivos escritos. Una vez admitidas las pruebas pertinentes, por las partes se indicó que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 429,8 LEC, queden los autos para sentencia, lo que así se dispuso y quedó el juicio concluso para dictar sentencia.

CUARTO. -En la tramitación de la presente causa se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Establece el artículo 21.1 de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil (LECn), que cuando el demandado se allanare a las pretensiones del actor, el tribunal dictará sentencia condenatoria de acuerdo con lo solicitado, salvo que el allanamiento se hiciere en fraude de ley o supusiere renuncia contra el interés general o perjuicio de tercero, en cuyo caso debe rechazarse, siguiendo el juicio adelante.

SEGUNDO. - Existe controversia en torno a la restitución del importe correspondiente a parte de ellos gastos de notaría, así como a si procede o no imposición de costas a la demandada, como se pide en la demanda. Esta cuestión no impide apreciar allanamiento, pues es cuestión jurídica a resolverse por el juzgador, conforme a las normas de aplicación.

En primer lugar, no siendo objeto de controversia la declaración de nulidad de la cláusula de gastos de formalización incluida en la escritura de préstamo hipotecario de fecha 13 de agosto de 2009, procede entrar en el estudio de las consecuencias derivadas de tal declaración de nulidad.

En lo que se refiere al análisis del carácter abusivo de la cláusula, el art. 89.3 TRLGCU califica como cláusulas abusivas, en todo caso, tanto "La transmisión al consumidor y usuario de las consecuencias económicas de errores administrativos o de gestión que no le sean imputables" (numero 2º), como "La imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario" (numero 3º). El propio artículo, atribuye la consideración de abusivas, cuando se trate de compraventa de viviendas (y la financiación es una faceta o fase de dicha adquisición), 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 (art. 89.3.3º letra a) y la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario (art. 89.3.3º letra c). Asimismo, se consideran siempre abusivas las cláusulas que tienen por objeto imponer al consumidor y usuario bienes y servicios complementarios o accesorios no solicitados (art. 89.3.4º) y, correlativamente, 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 (art. 89.3.5º).

Del contenido de las SSTs de fechas 23 de diciembre de 2015 (Fundamento Jurídico Quinto letra h) y 23 de enero de 2019 (Fundamentos Jurídicos Séptimo y Noveno), así como la SAP de Valencia (Secc 9ª) de 21 de noviembre de 2017, en lo que hace referencia al gasto de tasación (Fundamento Jurídico Sexto), se considera abusivo que, a falta de negociación individualizada, se cargara sobre el consumidor el pago de gastos e impuestos que, conforme a las disposiciones legales aplicables en ausencia de pacto, se distribuyen entre las partes según el tipo de actuación (documentación, inscripción, tributos).

- Notaria-Registro de la Propiedad

No permite una mínima reciprocidad en la distribución de los gastos producidos como consecuencia de la intervención notarial y registral, sino que hace recaer su totalidad sobre el hipotecante, pues si bien el beneficiado por el préstamo es el cliente y dicho negocio puede conceptuarse como el principal frente a la constitución de la hipoteca –si bien debe tenerse en cuenta su carácter inescindible STS 10-12-2007)-, no puede perderse de vista que la garantía se adopta en beneficio del prestamista. Ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante; y que, además, aparece expresamente recogida en el catálogo de cláusulas que la ley tipifica como abusivas de la hipoteca.

- Gestoría

Cuando se haya recurrido a los servicios de un gestor, las gestiones se realizan en interés o beneficio de ambas partes, por lo que la imposición a una sola de las partes en cláusula no negociada individualmente, ocasiona un desequilibrio entre las partes determinante del carácter abusivo de la misma

- Tasación

Si en tal trámite, junto a la parte prestataria, está igualmente interesado y beneficiado la parte prestamista, tal y como responde a la propia naturaleza y fines de dicho trámite, la imposición de su coste, vía cláusula no negociada, exclusivamente, al prestatario es contrario a la buena fe y en perjuicio del consumidor rellenando el carácter de abusividad general (artículo 82 TR-LGDCU) y la específica que automáticamente produce el carácter abusivo del artículo 89-3 del mismo texto legal.

- Impuestos

La entidad prestamista no queda al margen de los tributos que pudieran devengarse con motivo de la operación mercantil, sino que, al menos en lo que respecta al impuesto sobre actos jurídicos documentados, será sujeto pasivo en lo que se refiere a la constitución del derecho y, en todo caso, la expedición de las copias, actas y testimonios que interese y que, a través de la cláusula litigiosa, carga indebidamente sobre la otra parte contratante. De esta forma contraviene normas que en determinados aspectos tienen carácter imperativo, como porque infringe el art. 89.3 c), que considera como abusiva la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario.

Por lo expuesto, procede declarar la nulidad de la cláusula impugnada de acuerdo con lo solicitado en la demanda.

En lo que se refiere a las consecuencias de la declaración de nulidad, hemos de estar a 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".

Al respecto se ha pronunciado el Tribunal Supremo en SS de fecha 23 de enero de 2019, "No obstante, como el art. 6.1 de la Directiva 93/13 exige el restablecimiento de la situación de hecho y de Derecho en la que se encontraría el consumidor de no haber existido dicha cláusula, debe imponerse a la entidad prestamista el pago al consumidor de las cantidades, o parte de ellas, que le hubiera correspondido pagar de no haber mediado la estipulación abusiva. En palabras de las sentencias 147/2018 y 148/2018, de 15 de marzo, anulada la condición general, debe acordarse que el profesional retribuya al consumidor por las cantidades indebidamente abonadas."

De igual modo en las indicadas resoluciones el Alto Tribunal ha determinado los criterios para la distribución de los gastos e impuestos de la operación, estableciendo para los aranceles notariales el criterio de: "es razonable distribuir por mitad el pago de los gastos que genera su otorgamiento"; además, reclamándose en el presente procedimiento los pagos realizados en concepto de copias autorizadas, cabe destacar la SAP V 20 de abril de 2021 Sección 9, que dispone: "En las Sentencias 44, 46, 47, 48 y 49/2019, de 23 de enero el pleno de Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, ha venido a consolidar y fijar doctrina sobre estas cuestiones, en especial respecto de los efectos de la declaración de nulidad, de idéntica manera a la que se venía exponiendo por esta sala.

Insiste el Alto Tribunal en que no es un imponderable para la condena económica a la entidad financiera, que los pagos hechos por el cliente lo fueran a terceros (notarios, gestores, registradores), pues sobre esto no han de recaer las consecuencias de la declaración el carácter abusivo de la estipulación por la que se sufragan.

De acuerdo con la normativa vigente, el pago de esas cantidades (gastos) debe hacerse por la parte a la que corresponda en el momento de la firma del contrato.

Tal doctrina, de manera general puede resumirse, extremos que aquí interesan:

a) Los gastos de Registro deben ser asumidos por la entidad prestamista ya que la garantía hipotecaria se inscribe a favor de esta.

*b) Los gastos de Notaría deben asumirse por mitad ya que su intervención interesa a ambas partes, y las copias de las distintas escrituras notariales relacionadas con el préstamo hipotecario deberá abonarlas quien las solicite, a su interés (asumiendo la entidad el abono de las **copias autorizadas** y el prestatario el de las simples e información).*

c) Gastos de gestoría, por mitad, siendo en interés de ambos."

Respecto a los demás gastos: aranceles de registro: "en cuanto a los aranceles registrales, cuyo pago corresponde por completo al prestamista"; gastos de gestoría: "el gasto generado por este concepto deberá ser sufragado por mitad". Y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia (Secc 9ª), de fecha 21 de noviembre de 2017, determina en relación a los gastos de tasación que este gasto debe ser abonado a partes iguales entre los contratantes, al realizarse su intervención en interés de ambos.

En el presente supuesto tras la modificación operada en la audiencia previa se han reclamado la restitución de las cuantías abonadas en concepto de 50% de notaría, 100% de copias autorizadas, 100% de registro, 100% de gestoría y 100% de tasación.

De esta forma sobre lo solicitado, procede fijar en concepto de:

gastos de notaría la cantidad de 286´81.- euros
gastos de registro la cantidad de 161,29.- euros
gastos de gestoría la cantidad de 244,76.- euros
gastos de tasación la cantidad de 291,16.- euros

Y ello por cuanto se aporta factura abonada de dichos importes, documento suficiente para acreditar la realidad del pago y los importes abonados.

A dichas cantidades se le añadirá el interés legal desde el pago de las mismas por el consumidor.

QUINTO. -En materia de costas, dada la estimación de las pretensiones de la parte actora, procede la imposición de costas a la parte demandada (394,1 LEC).

FALLO

Que estimando la demanda interpuesta por [REDACTED] frente a IBERCAJA BANCO, SA. debo declarar y declaro nula la cláusula quinta relativa a la imposición de los gastos y tributos a cargo del prestatario contenida en la escritura de préstamo hipotecario de fecha 13 de agosto de 2009, condenando a la demandada a restituir a la actora la cantidad indebidamente pagada de

gastos de notaría la cantidad de 286´81.- euros
gastos de registro la cantidad de 161,29.- euros
gastos de gestoría la cantidad de 244,76.- euros
gastos de tasación la cantidad de 291,16.- euros

más intereses legales desde su pago y los intereses de mora procesal del art. 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, desde el dictado de la presente resolución.

Con imposición de costas a la parte demandada.

MODO DE IMPUGNACIÓN: mediante recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial de VALENCIA (artículo 455 LEC).

El recurso se preparará por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de **VEINTEDÍAS** hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, limitado a citar la resolución apelada, manifestando la voluntad de recurrir, con expresión de los pronunciamientos que impugna (artículo 457.2 LEC).

Así por esta sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN. - Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por el/la Sr/a. Excelentísimo que la dictó, estando el/la mismo/a celebrando audiencia pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, el/la Letrado A. Justicia doy fe, en VALENCIA, a diez de septiembre de dos mil veintiunos.