

**JDO.DE 1A.INSTANCIA N.1  
BURGOS**

**UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO**

AVENIDA REYES CATÓLICOS S/N  
Teléfono: Informac 947284055, Fax: 947-284056  
Correo electrónico:

Equipo/usuario: MBS  
Modelo: N04390

N.I.G.: 09059 42 1 2019 0002015

**JVB JUICIO VERBAL 0000168 /2019**

Procedimiento origen: /  
Sobre RECLAMACION DE CANTIDAD  
DEMANDANTE

Abogado Sra. BEATRIZ MONASTERIO POZA, BEATRIZ MONASTERIO POZA  
DEMANDADO Dña. LIBERBANK SA  
Procurador Sr. [REDACTED]  
Abogado Sr. [REDACTED]

**S E N T E N C I A N° 194/2019**

En Burgos a VEINTIUNO de OCTUBRE de dos mil diecinueve.

[REDACTED], MAGISTRADO-JUEZ del Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Burgos y su partido judicial, ha visto y examinado los presentes autos de JUICIO VERBAL N° 168/19 sobre acción de reclamación de cantidad y en nombre de S.M el Rey de España y administrando la Justicia que emana del pueblo español dicta la siguiente Sentencia, de la que son:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 27/02/2019 se presentó en el Servicio Común de ordenación del procedimiento de la oficina judicial de esta ciudad demanda de Juicio Verbal por [REDACTED] contra LIBERBANK, S.A, en reclamación de la cantidad de 709,03 euros.

**SEGUNDO.-** Por Decreto de 12/04/2019 se acordó admitir a trámite la demanda y se acordó emplazar a la parte demandada para que formule contestación en plazo de diez días con apercibimiento de que si no comparece dentro del plazo indicado se le declarará en situación de rebeldía procesal.

**TERCERO.-** Se presentó contestación a la demanda en escrito de 08/05/2019, manifestando las partes no solicitar la celebración de vista, quedaron los autos en la mesa de S.Sª para resolver.

**CUARTO.-** En la tramitación de este procedimiento se han observado todas las normas y prescripciones de general y pertinente aplicación.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La parte actora señala concertó un préstamo hipotecario con la CAJA DE AHORROS DE SANTANDER Y CANTABRIA actualmente LIBERBANK en fecha 04/11/2005 que contenía una serie de cláusulas como la cláusula quinta relativa a los gastos de constitución y formalización del préstamo que por sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de esta ciudad fue declarada nula, formulando en esta reclamación de las cantidades abonadas al amparo de tal cláusula, en concreto de notaría, registro de la propiedad y gestoría.

La parte demandada se opuso a la pretensión de la actora.

**SEGUNDO.-** Alega la parte demandada la existencia de cosa juzgada considerando que se trata de una materia ya juzgada y respecto de la cual no es posible obtener la revisión de una sentencia firme.

Así entre otras Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos, Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Burgos, integrada por los Ilmos. Sres. Magistrados DON ILDEFONSO BARCALA FERNÁNDEZ DE PALENCIA, Presidente, DOÑA MARÍA ESTHER VILLÍMAR SAN SALVADOR, y DON JOSÉ IGNACIO MELGOSA CAMARERO, SENTENCIA Nº 465, de treinta de septiembre de dos mil diecinueve, señala: "Comenzando con el análisis del primero de los motivos, es cierto que con anterioridad a este procedimiento se tramitó otro en el que se dictó Sentencia,

resolución en la que se declaró la nulidad de la cláusula que limitaba la variación del tipo de interés, y condenaba a la entidad prestamista a devolver aquellas cantidades que se hubieran cobrado de más desde el 9 de mayo de 2013.

La doctrina del Tribunal Supremo ha mantenido en los últimos pronunciamientos que el artículo 400 LEC, no impide al demandante volver a formular una nueva demanda si en ella lo que se ejercita es una acción distinta aunque se hubiera podido acumular en el primer pleito, relegando la aplicación de la cosa juzgada a aquellos procesos en que se produzca igual pretensión en las demandas de uno y otro. Es en tal caso, cuando no cabe iniciar válidamente un segundo proceso para solicitar lo mismo con apoyo en distintos hechos o diferentes fundamentos jurídicos, pues en tal caso la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil obliga a estimar bien la excepción de litis pendencia si el primer proceso se haya pendiente o la de cosa juzgada, si en él mismo ha recaído sentencia dotada de efectos de cosa juzgada material. (SSTS de 25 de junio de 2009, de 10 de marzo y 30 de marzo de 2011, 9 de enero y 5 diciembre 2013, 8 de octubre y 19 noviembre 2014, 2 de diciembre de 2015 y 21 julio 2016).

En definitiva lo que excluye el artículo 222 de la LEC, es un ulterior proceso cuyo objeto sea idéntico al del proceso ya resuelto, exclusión perfectamente concordante con lo dispuesto en el artículo 400.1 de la LEC que excluye la posibilidad de ejercitar acciones posteriores basadas en distintos hechos o fundamentos jurídicos que pudieran alegrarse en el anterior pleito cuando lo que se pide es lo mismo, pues una misma pretensión sólo puede plantearse una vez, al margen de los concretos hechos y fundamentos jurídicos que la puedan sustentar (ST de 5 diciembre 2013 y 19 de noviembre de 2014). Pero, conforme a esta misma doctrina y a la propia literalidad de los preceptos, ninguno de esos dos artículos que se acaban de citar impiden un pleito en el que se formulen pretensiones distintas, aunque estén vinculadas con la pretensión formulada en un pleito anterior y aunque pudieran haberlo sido, por cuanto que la acumulación objetiva de acciones es facultativa y no preceptiva para el actor, conforme resulta de lo dispuesto en el art.71.2 de la LEC.

Como es sabido, la STS de 9 de mayo de 2013 limitó los efectos de la nulidad (en cuanto a las cantidades a devolver) a partir de la fecha de la propia resolución y en la STS de 25 de marzo de 2015 a la fecha de publicación de la primera sentencia. Por otro lado, la STJUE de 21 de diciembre de 2016 (caso Gutiérrez Naranjo) ha declarado expresamente que esta interpretación se opone frontalmente a la normativa europea de consumo, de

manera que, tras el dictado de la misma, hay que devolver los importes cobrados indebidamente desde el inicio del contrato.

En el primer juicio seguido ante el Juzgado de lo Mercantil, con base en la doctrina emanada de la STS 241/2013 de 9 de mayo, la prestataria plantea una primera demanda en el mes de octubre de 2015 sobre la nulidad cláusula suelo y reclamación de cantidades abonadas de más desde la publicación de la citada STS, acogiendo el Juzgado íntegramente la demanda.

Pues bien, la limitación en el tiempo de los efectos jurídicos derivados de la declaración de nulidad de la cláusula suelo decretada por la STS 241/2013 equivale a privar con carácter general a todo consumidor que haya planteado la demanda con anterioridad a la STJUE de 21.12.2016 a obtener la restitución íntegra de las cantidades que haya abonado indebidamente a la entidad bancaria. Sin embargo, dado que para resolver los litigios los órganos jurisdiccionales están vinculados a la interpretación del Derecho de la Unión que lleva a cabo el propio Tribunal de justicia, dichos órganos jurisdiccionales deben abstenerse de aplicar, en el ejercicio de su propia autoridad, la limitación de los efectos en el tiempo que el Tribunal Supremo acordó en la STS de 9.5.2013 puesto que tal limitación no resulta compatible con el Derecho de la unión.

Por lo tanto, el principio de efectividad del Derecho de la Unión Europea obliga a una interpretación de la regla de preclusión del artículo 400 LEC en los términos expuestos en el Fundamento jurídico anterior, en orden a evitar que la parte consumidora quede vinculada por los efectos de una cláusula declarada abusiva en el primer juicio en base a una doctrina jurisprudencial del Tribunal supremo que ha sido declarada contraria al Derecho de la Unión. En consecuencia, el primer motivo del recurso debe ser desestimado".

De lo cual en el caso que nos ocupa ha de ser igualmente desestimada la excepción referida de cosa juzgada.

**TERCERO.-** Respecto a los gastos notariales entendidos los mismos como los relativos a la constitución de préstamos hipotecarios, no los gastos derivados de la compraventa del inmueble, el art. 63 del Reglamento del Notariado, establece que: "La retribución de los Notarios estará a cargo de quienes requieran sus servicios y se regulará por el Arancel notarial".

Conforme se recoge entre otras en la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria de fecha 6 de Julio de 2.017, las escrituras de préstamo hipotecario formalizan dos negocios jurídicos de distinta naturaleza y que gozan de autonomía sustantiva, el contrato de préstamo y el negocio constitutivo de un derecho real de hipoteca; pero esa diversidad negocial no se traduce arancelariamente en una pluralidad de conceptos minutables, el préstamo, por su cuantía, y la hipoteca, por el importe que garantiza.

Prevalece, por el contrario, la consideración unitaria del conjunto negocial y de ella se deriva el que se aplique el arancel por un solo concepto, el préstamo hipotecario. La base minutable en el préstamo hipotecario se determina, de conformidad con la legislación fiscal, a la que se remiten directamente los aranceles (norma 4ª.2), atendiendo al importe global de las obligaciones que asume el prestatario y que resultan garantizadas con hipoteca, esto es, a la cifra de responsabilidad.

El Real Decreto 1426/1.989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios, dispone en el Anexo II, norma Sexta: "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".

La obligación de pago se imputa, por tanto, al sujeto requirente o, alternativamente, al sujeto interesado.

Existe una diferencia sustancial entre la obligación del requirente y la del interesado.

El requirente debe pagar todos los conceptos minutables; mientras que el interesado, o beneficiario del derecho que se inscribe, solo el concepto minutable en el que esté interesado o correspondiente al derecho que le beneficia.

El art. 147 III del Reglamento del Notariado prescribe: "En el texto del documento, el notario consignará, en su caso, que aquél ha sido redactado conforme a minuta y si le constare, la parte de quien procede ésta y si la misma obedece a condiciones generales de su contratación".

En la escritura que examinamos, consta que la escritura ha sido redactada conforme a la minuta escrita presentada por el Banco.



Por otra parte, es "interesado" aquél al que beneficie la actuación notarial.

Según las propias normas sustantivas, el interesado en la garantía hipotecaria es, sin duda alguna, el Banco prestamista.

La celebración de un préstamo, que lo que realmente interesa al prestatario, no requiere escritura pública, siendo perfectamente válido el préstamo otorgado en escritura privada.

Dice el art. 1.258 del Código Civil que "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley."

El art.145 de la Ley Hipotecaria exige para que las hipotecas voluntarias queden válidamente establecidas:

1°. Que se hayan constituido en escritura pública.

2°. Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.

La constitución de la hipoteca, que es el motivo por el que se formaliza de escritura pública (con sus gastos) y que la misma se inscriba en el Registro de la Propiedad (con sus gastos), al único a quien beneficia, obviamente, es al Banco prestamista. Y ello por lo siguiente:

1°. Obtiene el derecho o la garantía de poder vender el inmueble hipotecado para pagar la deuda en caso de incumplimiento de la obligación por parte del prestatario (artículo 1.858 del Código Civil).

2°. El crédito es preferente.

Dice el art. 1.923-3° del Código Civil: "Con relación a determinados bienes inmuebles..., gozan de preferencia: 3° Los créditos hipotecarios..., inscritos en el Registro de la Propiedad, sobre los bienes hipotecados..."

3°. En caso de concurso de acreedores, el crédito garantizado con hipoteca es privilegiado, con privilegio especial (art. 90.1-1° de la Ley Concursal)

4°. El crédito, finalmente, es ejecutivo.

Dice el art. 517.2-4° de la Ley de Enjuiciamiento Civil: "1. La acción ejecutiva deberá fundarse en un título que tenga aparejada ejecución. 2. Sólo tendrán aparejada ejecución los



*siguientes títulos: ... 4. ° Las escrituras públicas, con tal que sea primera copia; o si es segunda que esté dada en virtud de mandamiento judicial y con citación de la persona a quien deba perjudicar, o de su causante, o que se expida con la conformidad de todas las partes."*

Y el art. 130 de la Ley Hipotecaria señala: *"El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo"*.

La propia legislación especial hipotecaria contempla como interesado en la garantía al acreedor.

Así resulta del art. 233 Reglamento del Notariado que dice: *"A los efectos del artículo 517.2.4. de la Ley 1/2.000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, se considera título ejecutivo aquella copia que el interesado solicite que se le expida con tal carácter"*.

El Tribunal Supremo en su sentencia de 23 de diciembre de 2.015 resuelve: *"Baste recordar, en lo que respecta a la formalización de escrituras notariales e inscripción de las mismas (necesaria para la constitución de la garantía real), que tanto el arancel de los notarios, como el de los registradores de la propiedad, atribuyen la obligación de pago al solicitante del servicio de que se trate o a cuyo favor se inscriba el derecho o solicite una certificación. Y quien tiene 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 LEC), constituye la garantía real (arts. 1.875 CC y 2.2 LH) y adquiere la posibilidad de ejecución especial (art. 685 LEC).*

En consecuencia, la cláusula discutida no solo no permite una mínima reciprocidad en la distribución de los gastos producidos como consecuencia de la intervención notarial y registral, sino que hace recaer su totalidad sobre el hipotecante, a pesar de que la aplicación de la normativa reglamentaria permitiría una distribución equitativa, pues si bien el beneficiado por el préstamo es el cliente y dicho negocio puede conceptuarse como el principal frente a la

constitución de la hipoteca, no puede perderse de vista que la garantía se adopta en beneficio del prestamista.

Lo que conlleva que se trate de una estipulación que ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante, que no hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada; y que, además, aparece ex-presamente recogida en el catálogo de cláusulas que la ley tipifica como abusivas (art. 89.2 TRLGCU).

Es preciso también dejar ya constancia del contenido de la norma 6ª del Anexo II del RD 1426/1989, donde se indica 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, mientras que el art. 63 del Reglamento del Notariado dice que la retribución de los notarios estará a cargo de quienes requieren sus servicios y se regulará por el arancel. Es un hecho notorio y por todos conocido que, en esta clase de contratos, es la entidad bancaria la que gestiona la formalización del contrato y solicita la intervención del fedatario. Sólo así puede entenderse el derecho del prestamista a examinar previamente el proyecto de escritura en los tres días anteriores al otorgamiento, como se indica en los arts. 7.2 de la OM de 5 de mayo de 1984 y 30.2 de la OM de 28 de octubre de 2011.

El interés de la entidad bancaria demandada y prestamista en el otorgamiento de la escritura pública no admite duda alguna, por cuanto, de no ser así, la celebración del préstamo bien se podría haber realizado mediante documento privado, como autoriza el art 1.258 del Cc. Es en el art. 145 de la LH donde se establece que las hipotecas deben constituirse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Es claro que es el prestamista quien se beneficia del otorgamiento de la escritura pública porque así el crédito es ejecutivo, art. 517 de la LEC, debiendo presentar para su ejercicio copia expedida con tal carácter, art. 233 del RN. Aparte de la preferencia que le otorga el crédito en los términos que señalan los arts. 1923.3 del Cc y 90.1-1 de la LC. Sentado lo anterior, no podemos tampoco desconocer que toda relación contractual está presidida por el mutuo consentimiento entre las partes, art. 1.262 del Cc, y que se ambas tienen interés



en su conclusión. La entidad bancaria está interesada en conceder el préstamo, mientras que el cliente lo está en obtener y disponer de las cantidades prestadas. Claro que el prestamista está interesado en el otorgamiento de la escritura pública de préstamo, pero también lo está el prestatario. Así es, por ejemplo, en aspectos tan importantes para cualquier relación de préstamo como el tipo de interés y las causas de vencimiento anticipado, se habrá de estar a los límites que establece la normativa específica aplicable, arts. 693 de la LEC y 114 de la LH. Por otro lado, no se debe olvidar que la actividad notarial está también destinada a garantizar los derechos e intereses de los consumidores, mediante su intervención imparcial y su deber de información, tal como se establece en el art. 147 del RN.

En último lugar, se ha de tener en cuenta que la entidad bancaria, al tener la garantía hipotecaria, tiene menos riesgo derivado de los préstamos hipotecarios, lo que le permite imponer unos tipos de interés menores, en interés del consumidor, que si se tratara de un préstamo contrato sin esa intervención notarial, como ocurre por ejemplo en los préstamos personales.

Es decir, que también desde el punto de vista de los costes financieros el consumidor se beneficia asimismo del otorgamiento de la escritura del préstamo hipotecario.

Pues bien, se ha de concluir que de la intervención notarial se benefician tanto la entidad prestamista como el consumidor-prestatario, considerando que ambas partes se benefician en partes iguales de dicha intervención notarial y así debe medirse la extensión de la responsabilidad de las partes.

Esta declaración se adopta ahora porque, por un lado, se ajusta al principio de congruencia contemplado en el art. 218 de la LEC, por otro porque entra de lleno en la competencia objetiva de este Tribunal, tal como se deriva del art. 9.1 de la LOPJ, en relación con los arts. 44 y siguientes de la LEC y, asimismo, porque el hecho de expulsar la estipulación nula del contrato no significa atribuir necesariamente al predisponente el pago de los concretos gastos reclamados en el pleito (sentencias de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 19 de enero de 2016 y de la Audiencia Provincial de Asturias de 27 de enero de 2017).

Si resulta que ambas partes se beneficiaron por igual de la intervención del notario, resulta evidente que la única

ventaja obtenida indebidamente por la entidad prestamista, derivada de la susodicha cláusula, hace referencia al abono de mitad de los aranceles que abonó el prestatario y cuyo pago sólo a ella correspondía.

Conforme a todo lo que se acaba de exponer, la cláusula aquí examinada es abusiva por atribución de todos los gastos notariales al prestatario, y hay de tener los efectos referidos.

**CUARTO.-** En cuanto a los gastos registrales el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, dispone en el Anexo II, norma Octava:

"1. Los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras b) y c) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, se abonarán por el transmitente o interesado. 2. Los derechos correspondientes a las certificaciones y manifestaciones serán de cargo de quienes las soliciten".

Dice el art. 6 de la Ley Hipotecaria: «La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente: a) Por el que adquiera el derecho».

Conforme a lo anterior, la hipoteca se inscribe a favor del Banco por lo que es el Banco quien debe abonar los derechos de registro.

En cuanto a la posible abusividad de esta imposición de la totalidad de los gastos al prestatario se ha de traer a colación sentencia de la Audiencia Provincial de Zamora de fecha 30 de Marzo de 2.017 conforme a la que: "...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"(numero2º), como la imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario" (numero3º). 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, por lo que la utilización por la Audiencia de este precepto es acertada), 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).

Basta recordar, en lo que respecta a la formalización de escrituras notariales e inscripción de las mismas (necesaria para la constitución de la garantía real), que tanto el arancel de los notarios, como el de los registradores de la propiedad, atribuyen la obligación de pago al solicitante del servicio de que se trate o a cuyo favor se inscriba el derecho o solicite una certificación. Y quien tiene el interés principal en la inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria es, sin duda, el prestamista, pues así obtiene un título ejecutivo (artículo 517 LEC), constituye la garantía real (arts. 1.875 CC y 2.2 LH) y adquiere la posibilidad de ejecución especial (art. 685 LEC). En consecuencia, la cláusula discutida no solo no permite una mínima reciprocidad en la distribución de los gastos producidos como consecuencia de la intervención registral, sino que hace recaer su totalidad sobre el hipotecante, a pesar de que la aplicación de la normativa reglamentaria permitiría una distribución equitativa, pues si bien el beneficiado por el préstamo es el cliente y dicho negocio puede conceptuarse como el principal frente a la constitución de la hipoteca, no puede perderse de vista que la garantía se adopta en beneficio del prestamista. Lo que conlleva que se trate de una estipulación que ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante, que no hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada; y que, además, aparece expresamente recogida en el catálogo de cláusulas que la ley tipifica como abusivas (art. 89.2 TRLGCU)..."

Como han señalado reiteradamente varias sentencias de Audiencias Provinciales sobre este mismo tema, véanse por ejemplo la de la Madrid de 6 de julio de 2.017 o la de Asturias de 17 de julio de este mismo año, en lo referente a los gastos derivados de la inscripción de la hipoteca, no cabe duda que la norma octava del anexo II del Real Decreto 1.427/1.989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, dispone que los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, mientras que el art. 6 de la Ley Hipotecaria establece que la inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente: a) Por el que adquiera el derecho.

Por lo tanto, no cabe duda de que la inscripción se realiza a favor de la entidad prestamista y es a ésta a quien beneficia e interesa, sin que en este caso sea relevante el hecho de que el prestatario esté interesado en obtener la financiación, por cuanto lo que realmente le interesa es el préstamo no la inscripción de la hipoteca.

De todo lo dicho, al entender que la imposición de la totalidad de los gastos a los prestatarios infringe la normativa antes aludida y que dicha imposición incurre en abusividad no procede sino declarar la nulidad en los términos solicitados en la demanda y en cuanto a las consecuencias de la nulidad de la cláusula por la que se atribuye al prestamista los gastos notariales y de registro, dado que tanto la formalización de la escritura pública ante Notario como la inscripción de la garantía hipotecaria en el Registro de la Propiedad se efectúan en el exclusivo interés del Banco prestamista, es éste quien debe correr con dichos gastos, por lo que habrá de proceder a reintegrar a los prestamistas los que éstos han acreditado haber abonado en aplicación de la cláusula declarada nula.

**QUINTO.-** Sobre los gastos de gestoría, es un hecho notorio que las entidades prestamistas suelen encargar a una gestoría los trámites necesarios para el otorgamiento de escrituras públicas de préstamo hipotecario. Muy posiblemente si el prestatario no está de acuerdo con esa intervención, la

entidad bancaria no le entregaría el importe del préstamo hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En las cláusulas objeto de autos no se determina de forma concreta que los gastos de gestoría corran por cuenta del prestatario, si bien así se desprende de su contenido al indicarse que serán gastos a su cargo todos los que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura y los de tramitación.

Que esas cláusulas son nulas no cabe la menor duda, como ya antes hemos indicado, debiéndose citar aquí el art. 85.5 TRLGDCU que declara como condiciones abusivas "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".

También el art. 40 del Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en el Mercado de Bienes y Servicios, donde se señala que señala "las entidades de crédito y las demás entidades financieras deberán hacer constar expresamente en los folletos informativos previos a la formalización de los préstamos garantizados con hipoteca inmobiliaria destinados a la adquisición de viviendas que suscriban con personas físicas el derecho que asiste al prestatario para designar, de mutuo acuerdo con la parte prestamista, la persona o entidad que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble objeto de la hipoteca, la que se vaya a encargar de la gestión administrativa de la operación, así como la entidad aseguradora que, en su caso, vaya a cubrir las contingencias que la entidad prestamista exija para la formalización del préstamo..."

Pues bien, los mismos argumentos utilizados con anterioridad sobre los efectos de las cláusulas nulas por ser abusivas, son perfectamente aplicables a este caso y como quiera que los servicios prestados por la gestoría comprenden, en realidad, cometidos en los que están interesados ambas partes porque van encaminados al éxito de contrato y a realizar gestiones necesarias para lograr la finalidad contractual perseguida, aunque sean de carácter técnico o burocrático a practicar ante el fedatario público y el registrador, pero son útiles para la constitución de la hipoteca y también para la formalización

del préstamo concedido, razones por la que su coste debe ser repartido por mitad entre ellas.

De todo lo anterior y atendida la prueba documental obrante en autos se concluye que la demanda ha de correr suerte estimatoria.

**SEXTO.-** En materia de costas procesales se ha de acoger el criterio del vencimiento conforme dispone el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por lo que procede imponer las costas a la parte demandada.

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

### F A L L O

Que ESTIMANDO la demanda interpuesta por [REDACTED] [REDACTED] contra LIBERBANK, S.A, DEBO CONDENAR y CONDENO a la entidad LIBERBANK, S.A a abonar a D<sup>a</sup> [REDACTED] la cantidad de SETECIENTOS NUEVE EUROS CON TRES CENTIMOS (709,03 euros), más los intereses legales correspondientes, así como al abono de las costas procesales.

MODO DE IMPUGNACIÓN.- Contra esta resolución no cabe recurso alguno conforme a lo previsto en el art. 455.1 de la L.E.C. tras la reforma operada por Ley 37/2011, de 10 de octubre, de Medidas de Agilización Procesal, aplicable al caso enjuiciado conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de dicha Ley).

Regístrese el original de esta resolución en el Libro de sentencias.

Así, por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.



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.