

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 5 DE
VITORIA-GASTEIZ - UPAD CIVIL**

**GASTEIZKO LEHEN AUZIALDIKO 5 ZENBAKIKO
EPAITEGIA - ARLO ZIBILEKO ZULUP**

Procedimiento ordinario / Prozedura arrunta 1753/2019 - O

CONTRATOS EN GENERAL

Demandante / Demandatzailea:
Procurador(a) / Prokuradorea:
Abogado(a) / Abokatua: ANE MIREN MAGRO SANTAMARIA

Demandado(a) / Demandatua: CAJA LABORAL POPULAR S. COOP. DE CREDITO
Procurador(a) / Prokuradorea:
Abogado(a) / Abokatua:

SENTENCIA N.º 194/2020

En Vitoria, 25 de febrero de 2020.

El Sr. D. _____, Magistrado Juez de Primera Instancia número 5 de Vitoria, vistos los presentes autos de juicio ordinario seguidos a instancia del procurador de los tribunales, Sra. _____, en nombre y representación de _____ y asistida del letrado, Sra. _____, contra Caja Laboral representada por la procuradora de los tribunales, Sra. _____, asistido del letrado, Sr. _____. Objeto; nulidad cláusula hipoteca, otras, reclamación de cantidad.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: La representación procesal de la parte actora interpuso demanda de juicio ordinario en reclamación de cantidad y nulidad de cláusula y otras, alegando los hechos en que se basa con los

correspondientes fundamentos de derecho que ha tenido por conveniente, suplicando se dicte sentencia por la que estimándose la demanda decrete lo interesado en el suplico de la misma.

SEGUNDO: Presentada la demanda junto con los documentos que le acompañan y tras el correspondiente reparto, recae en este juzgado bajo número de autos 1753/19. Se celebra el juicio. Ratificándose la parte actora en su escrito de demanda. La demandada formula oposición a la misma. Practicada la prueba y tras oír a las partes en informe sobre las pruebas practicadas se dejan los autos vistos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: Se plantea en la presente litis una acción de nulidad de cláusulas y reclamación de cantidad. Funda la parte actora su acción en los siguientes razonamientos y según su escrito de demanda. Las partes ahora litigantes suscribieron una escritura de constitución de hipoteca, con las condiciones financieras que se describen en el hecho primero. Se han impuesto a la parte actora cláusulas que no han sido negociadas individualmente. El resultado es desproporcionado. Solicita, en fin, se estime la demanda. Con imposición de costas a la parte demandada.

La demandada contesta a la demanda. Se allana parcialmente a la demanda y se opone en lo que excede del allanamiento.

Se ha fijado como indeterminada la cuantía de la presente litis .

SEGUNDO:

En cuanto a los gastos.

Señala la Sala I TS, entre otras, STS de 23 de enero de 2019,

En lo que respecta a los gastos de notaría, el art. 63 del Reglamento del Notariado remite la retribución de los notarios a lo que se regule en Arancel.

En primer lugar, la diversidad de negocios jurídicos –préstamo e hipoteca- plasmados en la escritura pública no se traduce arancelariamente en varios conceptos minutables: el préstamo, por su cuantía; y la hipoteca, por el importe garantizado; sino que, en armonía con lo antes razonado, prevalece una consideración unitaria del conjunto, por lo que se aplica el arancel por un solo concepto, el préstamo hipotecario.

A su vez, 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, dispone:

«La obligación de pago de los derechos corresponderá a los que hubieren requerido la prestación de las 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».

Desde este punto de vista, la intervención notarial interesa a ambas partes, por lo que los costes de la matriz deben distribuirse por mitad. El interés del prestamista reside en la obtención de un título ejecutivo (art. 517.2.4ª LEC), mientras que el interés del prestatario radica en la obtención de un préstamo con garantía hipotecaria, a un interés generalmente inferior al que obtendría en un préstamo sin dicha garantía.

Es decir, como la normativa notarial habla en general de interesados, pero no especifica si a estos efectos de redacción de la matriz el interesado es el prestatario o el prestamista, y el préstamo hipotecario es una realidad inescindible, en la que están interesados tanto el consumidor –por la obtención del préstamo–, como el prestamista –por la garantía hipotecaria–, es razonable distribuir por mitad el pago de los gastos que genera su otorgamiento.

En lo que atañe a los gastos del registro de la propiedad, el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel

de los Registradores de la Propiedad, establece en la Norma Octava de su Anexo II, apartado 1º, 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, pero en el caso de las letras b) y c) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, se abonarán por el transmitente o interesado».

Con arreglo a estos apartados del art. 6 LH, la inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente por el que lo transmita (b) y por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir (c).

A diferencia, pues, del Arancel Notarial, que sí hace referencia, como criterio de imputación de pagos a quien tenga interés en la operación, el Arancel de los Registradores de la Propiedad no contempla una regla semejante al establecer quién debe abonar esos gastos, sino que los imputa directamente a aquél a cuyo favor se inscriba o anote el derecho.

En cuanto a los gastos de gestoría o gestión, no existe norma legal que atribuya su pago al prestamista o al prestatario. En la práctica, se trata de una serie de gestiones derivadas de la formalización del préstamo hipotecario: la llevanza al notario de la documentación para la confección de la escritura, su presentación en el registro de la propiedad o su presentación ante la Agencia Tributaria para el pago del impuesto de actos jurídicos documentados.

Estas gestiones no necesitan el nombramiento de un gestor profesional, ya que podrían llevarse a cabo por el propio banco o por el propio cliente. Sin embargo, el Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, sobre Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios da por supuesta la prestación de este servicio en su art. 40, que establece la obligación de ponerse acuerdo en el nombramiento del gestor y considera el incumplimiento de esta obligación como una infracción de lo

preceptuado en el párrafo segundo del art. 48 de la Ley 26/ 1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de Entidades de Crédito.

Ante esta realidad y dado que, cuando se haya recurrido a los servicios de un gestor, las gestiones se realizan en interés o beneficio de ambas partes, el gasto generado por este concepto deberá ser sufragado por mitad.

El allanamiento proferido por la parte demandada es correcto y ajustado a derecho. Resulta aplicable, a la vista del allanamiento, el art 21 de la Lecv, admitiendo este juzgador el mismo ya que no se aprecia en el mismo fraude de ley, renuncia contra el interés general o perjuicio para tercero. Parte demandada señala, audiencia previa, que se allana, igualmente, en la cantidad de 25.38 euros. No procede concesión de resto de la cantidad reclamada al no estar documentada dicha cantidad, salvo error u omisión de este juzgador.

Total, 550.95 euros.

Por tanto, atendidas las circunstancias expuestas, la demanda debe ser estimada.

TERCERO: En cuanto a los intereses. Se devengarán los solicitados por la actora en su escrito de demanda.

Procede imposición de costas a parte demandada, atendida la estimación de la demanda, conforme al art 395 de la Lecv, pese al allanamiento practicado ya que la parte actora requirió previamente a la demandada. Resulta relevante que la parte interesase la nulidad de determinada cláusula ya que ni el pago parcial de la misma fue atendido, lo que justifica, que duda cabe, la imposición de costas ya que tampoco es dable la concurrencia de dudas de hecho y de derecho atendido el criterio de este juzgador y de la APA.

FALLO

Estimo la demanda formulada por _____ contra
Caja Laboral y, en su virtud,

1. Declaro la nulidad de la cláusula gastos, relacionada en la demanda, en tanto que condición general de contratación de carácter abusiva y contraria a la normativa, eliminando citada cláusula de la escritura referida por la parte actora en su escrito de demanda.

2. Condeno a la demandada a que abone al actor la cantidad de 550.95 euros. A la cantidad objeto de condena se devengarán los intereses descritos en el fundamento de derecho tercero de la presente resolución.

Con imposición de costas a parte demandada.

MODO DE IMPUGNACIÓN: mediante recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial de ALAVA (artículo 455 LEC). El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de **VEINTE DÍAS** hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, debiendo exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos impugnados (artículo 458.2 LEC).

Para interponer el recurso será necesaria la **constitución de un depósito** de 50 euros, sin cuyo requisito no será admitido a trámite. El depósito se constituirá consignando dicho importe en la cuenta de depósitos y consignaciones que este juzgado tiene abierta en el Banco Santander con el número _____ y en observaciones

indicando en el campo concepto del resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" código 02-Apelación. La consignación deberá ser acreditada al **interponer** el recurso (DA 15.ª de la LOPJ).

Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la disposición citada y quienes tengan reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

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