



SENTENCIA Nº 17 /21

En Úbeda a 10 de febrero de 2021.

Vistos y examinados los presentes autos nº 298/17, de **juicio ordinario** por Dña. Francisca María Rodríguez Jurado, Magistrada-Juez del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción número 2 de Úbeda y su partido; seguidos a instancia de D. [REDACTED] representado por la Procuradora Dña. Ana Belén López Marín y asistidos por el Letrado D. Juan Ramón Medina Cepero; contra [REDACTED], representado por el Procurador D. Antonio Blasco Alabadí, y asistido por el Letrado D. Samuel Tronchoni Ramos;

ANTECEDENTES DE HECHO

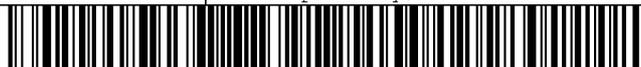
I.- Por D. [REDACTED] se presentó demanda de juicio ordinario, haciendo constar los hechos que constan en su demanda y que se dan por reproducidos en aras a la brevedad; alegando posteriormente los fundamentos jurídicos que estimó de aplicación, y terminaba con la súplica de que se declare

“a) nulidad de la cláusula contractual de limitación a la variación del tipo de interés con todos los efectos inherentes a tal declaración; b) la retroactividad de los efectos de la declaración de nulidad de la cláusula de limitación a la variación de los tipos de interés, declarando que la entidad proceda a la devolución de aquellas cantidades a bonadas indebidamente por mi mandante durante la aplicación de dicha cláusula, así como proceda a reducir del capital pendiente de amortizar lo ya indicado en el fundamento de derecho relativo a la cuantía, todo ello desde que se formalizó el préstamo hipotecario... c) nulidad de la cláusula contractual sobre intereses de demora, teniéndose esta por no puesta y, subsidiariamente, adaptando su contenido estableciendo el límite de dicho interés en dos veces el interés legal del dinero. d) nulidad de la cláusula contractual sobre el pago de los gastos de formalización del préstamo hipotecario, teniendo ésta por no puesta y reintegrándose lo abonado indebidamente por dichos conceptos; e) todo ello con expresa condena en costas a la demandada.”.



Código Seguro de verificación:p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCA MARIA RODRIGUEZ JURADO 10/02/2021 09:19:19	FECHA	10/02/2021
	MARIA TERESA HURTADO PEÑA 10/02/2021 10:23:17		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	1/11



p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==



II.- Admitida a trámite la demanda se dio traslado por 20 días de la misma al demandado para su personación y contestación, personándose en los autos oponiéndose a las pretensiones contra él deducidas y solicitando se desestimase la demanda absolviendo del petitum en ella contenida.

III.- Se celebró la audiencia previa, ratificándose las partes en sus escritos iniciales, concretando los hechos litigiosos y proponiendo prueba siendo declarada pertinente la siguiente: documental, y testifical.

IV.- No habiéndose podido practicar la prueba testifical, quedaron los autos pendientes de la realización de conclusiones por escrito, y tras ello del dictado de sentencia.

V.- En la tramitación de esta causa se han seguido las prescripciones legales salvo los plazos procesales dado el volumen de asuntos del Juzgado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

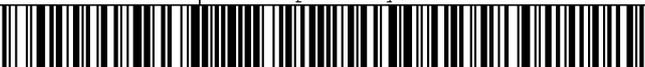
PRIMERO.- Conforme al art. 1 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación son condiciones generales de la contratación las cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las partes, con independencia de la autoría material de las mismas, de su apariencia externa, de su extensión y de cualesquiera otras circunstancias, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos.

Como indica la sentencia de 9 de mayo de 2013 (153 y ss) se trata de un hecho notorio; y ciertamente es de público conocimiento, la existencia de las **cláusulas suelo** y su imposición a una gran generalidad de prestatarios. En todo caso corresponderá a la entidad financiera acreditar lo contrario, y de las presentes actuaciones no cabe sino concluir que la **cláusula suelo** es una condición general de la contratación al ser una cláusula prerredactada, destinada a ser incorporada a una multitud de contratos (aún cuando no sea a la totalidad), que no ha sido fruto de una negociación individual y consensuada con el cliente sino impuesta por el banco a modo de "oferta irrevocable". A lo sumo, el cliente puede obtener, si tiene conocimiento de la existencia de tal suelo, un mayor o menos fijo a partir del cual no puede bajar el interés pero no consta que haya podido evitar la imposición del suelo.

En este sentido, la Audiencia Provincial de Jaén, en sentencia 129/16, entre otras, señalaba: *“Indica la sentencia de 9 de mayo de 2013 (153 y ss) se trata de un hecho notorio; y ciertamente es de público conocimiento, la existencia de las cláusulas suelo y su imposición a una gran generalidad de prestatarios es de general conocimiento; tal carácter de condición general la ha recogido esta Audiencia Provincial de Jaén. Efectivamente, tanto en las resoluciones citadas como en otras anteriores, como el Auto de 9-4-14 o las sentencias de 23 y 27-6-14 , poníamos de*



Código Seguro de verificación:p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCA MARIA RODRIGUEZ JURADO 10/02/2021 09:19:19	FECHA	10/02/2021
	MARIA TERESA HURTADO PEÑA 10/02/2021 10:23:17		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	2/11
 p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==			

manifiesto, que respecto a las **cláusulas suelo** por más que se insista en lo contrario, la STS, Sala 1ª, de 9 de mayo de 2013 ha declarado que tienen la consideración de condición general de la contratación, al ser una cláusula impuesta y no negociada individualmente con el consumidor y aunque afecten al objeto principal del contrato puede ser sometidas al control de abusividad por parte del Juez al formar parte del elemento esencial del mismo, control que es doble, el de su inclusión en el contrato y el de transparencia, de manera que estén redactadas de manera clara y comprensible.

Pese a versar estas condición general sobre un elemento esencial del contrato puede ser objeto de control por parte de los tribunales. Así lo han declarado la STJUE de 3 de junio de 2010, C-484/08-, la STS 4 de noviembre de 2010, rec. 982/2007 (sobre el carácter abusivo de las cláusulas de redondeo), y la STS de 9 de mayo de 2013, en el párrafo 144 del FJ 7º: "El hecho de que [las condiciones generales de contratación] se refieran al objeto principal del contrato en el que están insertadas, no es obstáculo para que una cláusula contractual sea calificada como condición general de la contratación, ya que esta se definen por el proceso seguido para su inclusión en el mismo". Y más concretamente la STS 23/12/15 indica "estas condiciones generales pueden ser declaradas abusivas si el defecto de transparencia provoca subrepticamente una alteración, no del equilibrio objetivo entre precio y prestación, que con carácter general no es controlable por el juez, sino del equilibrio subjetivo de precio y prestación, es decir, tal y como se lo pudo representar el consumidor en atención a las circunstancias concurrentes en la contratación".".

En el presente caso, no consta ni que el demandante estuviera informado de la existencia del suelo, ni que fuera consecuencia de una negociación individualizada sino fruto de una política comercial de la entidad financiera, y siendo una cláusula prerredactada e impuesta por ella. Por lo que no puede negarse su carácter de condición general.

Se ha de tener en cuenta igualmente que resulta probada la condición de consumidor de la parte demandante, al no discutirse dicha cuestión.

SEGUNDO.- El control de transparencia que debe superar la cláusula limitativa de intereses es doble, por un lado el control de inclusión y por otro el control de transparencia. En cuanto al control de inclusión, para determinar si de la información que se facilita y en los términos en los que se facilita cubre las exigencias para su real conocimiento por el prestatario al tiempo de la suscribir el contrato, en el sentido de no ser ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles. Y en cuanto al control de transparencia cuando las **cláusulas suelo** están incorporados a contratos con consumidores; debe determinar que el adherente conozca o pueda conocer con sencillez, la onerosidad que realmente supone para él el contrato celebrado.

En este sentido, la STS 9/5/2013 afirma que las cláusulas examinadas, pese a incluirse en contratos ofertados como préstamos a interés variable, de hecho, les



Código Seguro de verificación:p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCA MARIA RODRIGUEZ JURADO 10/02/2021 09:19:19	FECHA	10/02/2021
	MARIA TERESA HURTADO PEÑA 10/02/2021 10:23:17		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	3/11
 p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==			

convierte en préstamos a interés mínimo fijo del que difícilmente se benefician de las bajadas del tipo de referencia. Esta circunstancia afectaría a la falta de claridad de la cláusula, al no ser percibida por el consumidor como relevante al objeto principal del contrato.

Y la citada sentencia considera que la cláusula analizada no es transparente por las siguientes razones: falta información suficientemente clara de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato; se insertan de forma conjunta con las cláusulas techo y como aparente contraprestación de las mismas; no existen simulaciones de escenarios diversos relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar; no hay información previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otras modalidades de préstamo de la propia entidad -caso de existir- o advertencia de que al concreto perfil de cliente no se le ofertan las mismas; se ubican entre una abrumadora cantidad de datos entre los que quedan enmascaradas y que diluyen la atención del consumidor. Del Auto de Aclaración de la expresada Sentencia, de fecha 3 de Junio de 2.013 , se desprende que las circunstancias enumeradas, constituyen parámetros tenidos en cuenta para formar el juicio de valor abstracto referido a las concretas cláusulas analizadas. No se trata de una relación exhaustiva de circunstancias a tener en cuenta con exclusión de cualquier otra, ni determina que la presencia aislada de alguna o algunas, sea suficiente para que pueda considerarse no transparente a efectos de control de su carácter eventualmente abusivo.

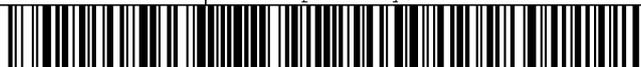
Por tanto, las cláusulas en los contratos concertados con consumidores que definen el objeto principal del contrato y la adecuación entre precio y retribución y los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida se han de redactar de manera clara y comprensible, lo cual no implica solamente que deban posibilitar el conocimiento real de su contenido mediante la utilización de caracteres tipográficos legibles y una redacción comprensible, objeto del control de inclusión o incorporación (arts. 5.5 y 7.b de la Ley española de Condiciones Generales de la Contratación), sino que supone, además, que no pueden utilizarse cláusulas que, pese a que gramaticalmente sean comprensibles y estén redactadas en caracteres legibles, impliquen subrepticamente una alteración del objeto del contrato o del equilibrio económico sobre el precio y la prestación, que pueda pasar inadvertida al adherente medio (STS 23/12 /15).

En definitiva, llámese falta de transparencia o de información precontractual, se trataría de una obtención viciada del consentimiento, pues se estaría contratando sobre algo que realmente no se conoce su alcance.

TERCERO.- Por lo expuesto, procede decretar la nulidad de la cláusula suelo que establece una limitación al 2,95% objeto de examen en los presentes autos, resultando incuestionable que la situación de la cláusula en el contrato y su propia

Código Seguro de verificación:p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCA MARIA RODRIGUEZ JURADO 10/02/2021 09:19:19	FECHA	10/02/2021
	MARIA TERESA HURTADO PEÑA 10/02/2021 10:23:17		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	4/11
	p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==		



p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==

redacción revelan la ausencia de transparencia y de información no sólo sobre su contenido, sino también sobre sus efectos reales en el ámbito del propio contrato.

Hay una falta de información suficiente respecto de la cláusula pactada que permita al consumidor prestar su consentimiento conociendo el alcance real sobre un elemento esencial del contrato, y en definitiva cuánto habrá que pagar. Así: consta la existencia de una oferta vinculante pero de la misma por su redacción no puede concluirse que permitiera al consumidor conocer el alcance real, no consta que el demandante tuviera con suficiente antelación el borrador del contrato que se iba a firmar; no consta que se le entregara simulación al demandante, teniendo esta simulación gran importancia pues es con conocimiento de la misma cuando el cliente puede llegar a conocer el alcance de lo que firma, a saber que pese a una notoria bajada del tipo de interés él va a seguir pagando una determinada cantidad de euros e incluso conocer qué pagaría si no tuviera esa cláusula; no puede dudarse de que el notario ha dado lectura a la integridad del préstamo tal y como lo recoge en la escritura, pero la mera lectura notarial no supone efectivo conocimiento por el consumidor respecto de este tipo de cláusulas que se exige un notable control; la cláusula aparece entre otra multitud, lo que conlleva a que el consumidor no repara en estas cláusulas, de forma que no está prestando un consentimiento efectivo al precio del contrato.

CUARTO.- Por último, en cuanto a las consecuencias de la nulidad, la jurisprudencia del Tribunal Supremo (y en particular la sentencia de 25 de marzo de 2015) venía determinando en cuanto a desde cuando despliega sus efectos la nulidad declarada "si adoleciesen de tal insuficiencia y fuesen declaradas abusivas por ese concreto motivo, que no por otro ajeno a este debate, las sentencias tendrán efecto retroactivo desde la fecha de publicación de la sentencia de 9 mayo 2013". Ahora bien, tras la reciente resolución del TJUE, Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea de 21 de diciembre de 2016, procede estimar la pretensión de la demanda y condena a la devolución por tanto desde la aplicación de la cláusula suelo, cantidad que se concreta en la propuesta por la parte actora, pues no se aporta liquidación contradictoria por la contraparte, siendo ésta 818,71 euros que habrá de reducirse del capital pendiente de amortización, y 3.032,87 euros que habrá de devolver al cliente por haberlo cobrado indebidamente la entidad bancaria.

QUINTO.- Tras ello se solicita la nulidad por abusiva de la cláusula financiera que fija un interés de demora del 19%.

En cuanto al interés de demora, en el Derecho Español la protección de los consumidores contra las cláusulas abusivas ha estado recogida en la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, modificada por la Ley 7/1998, de 13 de abril, de Condiciones Generales de la Contratación, que adaptó el Derecho interno a la Directiva antes citada 13/93, en cuyo art. 10 bis, apdo. 1 disponía



Código Seguro de verificación:p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCA MARIA RODRIGUEZ JURADO 10/02/2021 09:19:19	FECHA	10/02/2021
	MARIA TERESA HURTADO PEÑA 10/02/2021 10:23:17		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	5/11
 p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==			

que se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente 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. En todo caso se considerarán cláusulas abusivas los supuestos de estipulaciones que se relacionan en la disposición adicional de la presente Ley, entre ellas, "...la imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor que no cumpla con sus obligaciones" y el último párrafo del art. 10 bis 1 concluía recordando que el carácter abusivo de una cláusula se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios objeto del contrato y considerando todas las circunstancias concurrentes, y estableciendo en el art. 10 bis 2 la sanción del carácter abusivo de estas cláusulas, cual es la nulidad.

Dicha Ley fue derogada por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, que aprobó el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, siendo los arts. 82 y 83 trasunto del art. 10 bis de la ley derogada, y el art. 85.6 trasunto de la Disposición adicional, al recoger como cláusula abusiva recogiendo el art. 85.6 como cláusula abusiva la imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor y usuario que no cumpla con sus obligaciones.

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, modifica el art. 114 de la Ley Hipotecaria, añadiendo un tercer párrafo en el que limita los intereses de demora a tres veces el interés del dinero, al establecer que: "«Los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

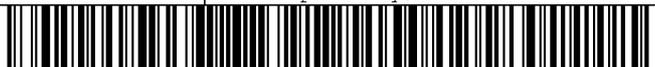
Tal normativa introduce un criterio de razonabilidad en orden a considerar abusivos los intereses moratorios pactados por encima del límite máximo (tres veces el interés legal del dinero), y aplicada como criterio de referencia al supuesto de autos implica que cláusula en cuestión el presente contrato de préstamo hipotecario ha de entenderse abusiva, considerándose una indemnización desproporcionadamente alta, ya que claramente el interés de demora establecido en la escritura de préstamo hipotecario supone un claro desequilibrio en perjuicio del consumidor.

En consecuencia, procede declarar nula la cláusula relativa a los intereses de demora, con expulsión de dicha cláusula.

En cuanto a las consecuencias, la SAP de Jaén de 17 de noviembre de 2016 señala: "Efectivamente, como ya indicábamos en nuestra resolución de 19/10/16 debe de estarse a lo dispuesto en la sentencia 265/2015, de 22 de abril: «Por consiguiente [...], la consecuencia de la apreciación de la abusividad del interés de demora no debe ser [...] la moderación de dicho interés hasta un porcentaje que se considere aceptable (que sería



Código Seguro de verificación:p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCA MARIA RODRIGUEZ JURADO 10/02/2021 09:19:19	FECHA	10/02/2021
	MARIA TERESA HURTADO PEÑA 10/02/2021 10:23:17		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	6/11
 p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==			

lo que se ha dado en llamar "reducción conservadora de la validez"), pero tampoco el cese en el devengo de cualquier interés, ni la aplicación de la norma de Derecho supletorio que prevé el devengo del interés legal. Es, simplemente, la supresión del incremento del tipo de interés que supone el interés de demora pactado, y la continuación del devengo del interés remuneratorio hasta que se produzca el reintegro de la suma prestada».». Procede por tanto la supresión del incremento del tipo de interés que supone el interés de demora pactado, y la continuación del devengo del interés remuneratorio hasta que se produzca el reintegro de la suma prestada. Por ello la estimación de la demanda es sustancial.

SEXTO.- Se solicita por último la nulidad de la cláusula de gastos, que los impone al demandante.

La STS de 27 de enero de 2021 señala: *“Por lo que se refiere al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, la sentencia 48/2019, de 23 de enero, recuerda y ratifica la jurisprudencia contenida en las sentencias 147/2018 y 148/2018, de 15 de marzo, según la cual:*

«En lo que afecta al pago del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados habrá que estar a las siguientes reglas:

»a) Respecto de la constitución de la hipoteca en garantía de un préstamo, el sujeto pasivo del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados es el prestatario.

»b) En lo que respecta al pago del impuesto de actos jurídicos documentados, en cuanto al derecho de cuota variable en función de la cuantía del acto o negocio jurídico que se documenta, será sujeto pasivo el prestatario.

»c) En cuanto al derecho de cuota fija, por los actos jurídicos documentados del timbre de los folios de papel exclusivo para uso notarial en los que se redactan la matriz y las copias autorizadas, habrá que distinguir entre el timbre de la matriz y el de las copias autorizadas. Respecto de la matriz, corresponde el abono del impuesto al prestatario (...). Mientras que, respecto de las copias, habrá que considerar sujeto pasivo a quien las solicite.

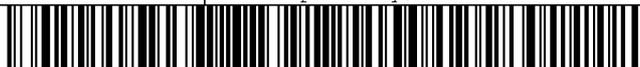
»d) Las primeras copias de escrituras notariales que documenten la cancelación de hipotecas de cualquier clase están exentas en cuanto al gravamen gradual de la modalidad Actos Jurídicos Documentados que grava los documentos notariales».

De acuerdo con esta doctrina, la declaración de nulidad de la cláusula quinta relativa a los gastos no podía conllevar la atribución de todos los derivados del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados al banco prestamista (1.953,60 euros), pues, con las matizaciones examinadas, el principal sujeto pasivo obligado al pago de este tributo era el prestatario.

4. En cuanto a los gastos de notaría, en la sentencia 48/2019, de 23 de enero,

Código Seguro de verificación:p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCA MARIA RODRIGUEZ JURADO 10/02/2021 09:19:19	FECHA	10/02/2021
	MARIA TERESA HURTADO PEÑA 10/02/2021 10:23:17		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	7/11



p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==

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

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

En cuanto a la escritura de cancelación de la hipoteca, como el interesado en la liberación del gravamen es el prestatario, a él le corresponde este gasto.

Y por lo que respecta a las copias de las distintas escrituras notariales relacionadas con el préstamo hipotecario, deberá abonarlas quien las solicite, en tanto que la solicitud determina su interés.

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

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

«desde este punto de vista, la garantía hipotecaria se inscribe a favor del banco prestamista, por lo que es a éste al que corresponde el pago de los gastos que ocasione la inscripción del contrato de préstamo hipotecario.

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

6. Por lo que respecta a los gastos de gestoría, en la sentencia 49/2019, de 23 de enero, entendimos que como «cuando se haya recurrido a los servicios de un gestor, las gestiones se realizan en interés o beneficio de ambas partes, el gasto generado por este concepto deberá ser sufragado por mitad».

Este criterio no se acomoda bien a la doctrina contenida en la sentencia del TJUE de 16 de julio de 2020, porque con anterioridad a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de Contratos de Crédito Inmobiliario, no existía ninguna previsión normativa sobre cómo debían abonarse esos gastos de gestoría. En esa situación, ante la falta de una norma nacional aplicable en defecto de pacto que impusiera al prestatario el pago de la totalidad o de una parte de esos gastos, no cabía negar al consumidor la devolución



Código Seguro de verificación:p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCA MARIA RODRIGUEZ JURADO 10/02/2021 09:19:19	FECHA	10/02/2021
	MARIA TERESA HURTADO PEÑA 10/02/2021 10:23:17		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	8/11
 p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==			

de las cantidades abonadas en virtud de la cláusula que se ha declarado abusiva.

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

7. Los denominados gastos de tasación son el coste de la tasación de la finca sobre la que se pretende constituir la garantía hipotecaria. Aunque la tasación no constituye, propiamente, un requisito de validez de la hipoteca, el art. 682.2.1º LEC requiere para la ejecución judicial directa de la hipoteca, entre otros requisitos:

«Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario».

La exigencia de la tasación de la finca de conformidad con la Ley de Mercado Hipotecario y su constancia mediante la correspondiente certificación es, además, un requisito previo para la emisión de valores garantizados. Así se desprende del art. 7 de la Ley, cuyo apartado 1 dispone lo siguiente:

«Para que un crédito hipotecario pueda ser movilizado mediante la emisión de los títulos regulados en esta Ley, los bienes hipotecados deberán haber sido tasados por los servicios de tasación de las Entidades a que se refiere el artículo segundo, o bien por otros servicios de tasación que cumplan los requisitos que reglamentariamente se establecerán».

El apartado 2 de este art. 7, encomienda al Ministerio de Economía y Comercio, «las normas generales sobre tasación de los bienes hipotecables, a que habrán de atenerse tanto los servicios de las Entidades prestamistas como las Entidades especializadas que para este objeto puedan crearse».

Ni el RD 775/1997, de 30 de mayo, sobre régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, ni la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles, contienen disposición normativa alguna sobre quién debe hacerse cargo del coste de la tasación.

De ahí que, de acuerdo con la STJUE de 16 de julio de 2020, ante la falta de una norma nacional aplicable en defecto de pacto que impusiera al prestatario el pago de la totalidad o de una parte de esos gastos, no cabía negar al consumidor la devolución de las cantidades abonadas en virtud de la cláusula que se ha declarado abusiva.

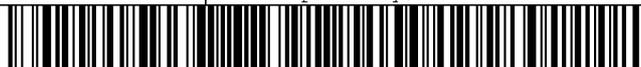
Cuando resulte de aplicación la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, los gastos de tasación corresponderán al prestatario, por haberlo prescrito así en el apartado i) de su art. 14.1.e).”.

Por lo expuesto, se han de abonar a la demandante los gastos reclamados salvo el del impuesto y la mitad de los gastos notariales, lo que ascendería a 894,53 euros.



Código Seguro de verificación:p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCA MARIA RODRIGUEZ JURADO 10/02/2021 09:19:19	FECHA	10/02/2021
	MARIA TERESA HURTADO PEÑA 10/02/2021 10:23:17		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	9/11



p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==



SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 394 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, estimándose sustancialmente la demanda, procede imponer las costas a la demandada.

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

FALLO

Que estimo sustancialmente la demanda formulada por D. [REDACTED] frente a a [REDACTED], y en consecuencia se declara la nulidad de la cláusula contractual de limitación a la variación del tipo de interés condenando a la demandada a reducir 818,71 euros qdel capital pendiente de amortización, y a devolver al demandante la cantidad de 3.032,87 euros; se declara la nulidad de la cláusula contractual sobre intereses de demora, teniéndose esta por no puesta, procediendo la supresión del incremento del tipo de interés que supone el interés de demora pactado, y la continuación del devengo del interés remuneratorio hasta que se produzca el reintegro de la suma prestada; se declara lanulidad de la cláusula contractual sobre el pago de los gastos de formalización del préstamo hipotecario, condenando a la demandada a abonar al demandante la cantidad de 894.53 euros; con expresa imposición de costas al demandado.

Notifíquese a las partes, haciéndoles saber que contra la presente resolución, cabe recurso de apelación ante la Iltma Audiencia Provincial de Jaén, debiendo interponerse en el plazo de veinte días, debiendo exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna.

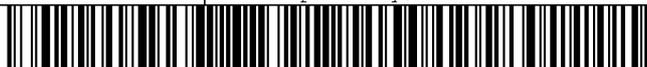
Por esta mi sentencia definitivamente juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

E/



Código Seguro de verificación:p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCA MARIA RODRIGUEZ JURADO 10/02/2021 09:19:19	FECHA	10/02/2021
	MARIA TERESA HURTADO PEÑA 10/02/2021 10:23:17		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	10/11
	p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==		



p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==



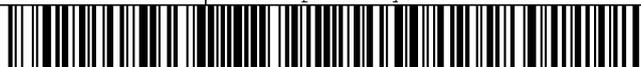
ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por la Sra. Magistrada-Juez que la suscribe en el mismo día de su fecha, estando celebrando audiencia pública. Doy fe.



Código Seguro de verificación:p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	FRANCISCA MARIA RODRIGUEZ JURADO 10/02/2021 09:19:19	FECHA	10/02/2021
	MARIA TERESA HURTADO PEÑA 10/02/2021 10:23:17		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	11/11
	p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==		



p5VNrWkmyUd8P4NowNZ0hw==