



JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 11 DE CORDOBA

C/ ISLA MALLORCA S/Nº

Tlf.: 662492059 (JV-IM-MC-R9) 662491951 (CH-CM) . Fax: 957002757 (DP- 662492001)

Email: 647 759 612 (AL-EJ) atpublico.jinstancia.11.cordob

N.I.G.: 1402142120190006425

Procedimiento: Proced. Ordinario (Contratación -249.1.5) 868/2019. Negociado: IM

Sobre: Condic. generales contrato financ. garantía real inmob. prestatario pers. física

De: [REDACTED]

Procurador/a: Sr/a. MANUEL BERRIOS VILLALBA

Letrado: Sr/a. FUENSANTA CABRERA SALINAS

Contra: CAJA RURAL DEL SUR SCC

Procurador/a: Sr/a. ENCARNACION CABALLERO ROSA

Letrado: Sr/a. JUAN DIEGO ASENSIO VEGA

SENTENCIA Nº 640/2022

En Córdoba, a 7 de septiembre de 2022

Vistos por Doña MERCEDES DAZA GARCÍA, Ilma. Magistrada-Juez del Juzgado de 1ª Instancia nº 11 de Córdoba y de su partido, los autos nº 868/2019 y procedimiento acumulado 883/2019 sobre juicio ordinario en ejercicio de acción de nulidad de condiciones generales de la contratación, seguidos a instancia de [REDACTED]

[REDACTED] representado por el/la Procurador/a Sr/a BERRIOS VILLALBA y defendido por el/la Letrado/a Sr/a CABRERA SALINAS, contra la entidad bancaria CAJA RURAL DEL SUR, S.C.C., representado por el/la Procurador/a Sr/a CABALLERO ROSA y defendida por el/la letrado/a Sr/a ASENSIO VEGA, se procede a dictar, en nombre de S.M. EL REY, la siguiente resolución,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal de la parte actora se presentó ante el Decanato de este Juzgado, en fecha 2 de abril de 2019, demanda de juicio ordinario ejercitando acción de nulidad de cláusulas contractuales abusivas contra la entidad bancaria, solicitando, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimaba de aplicación y que se dan por reproducidos, que se dictase sentencia estimando sus pretensiones en los términos del suplico de la demanda; interesando la nulidad de la cláusula vencimiento anticipado, gastos a cargo del prestatario, interés de demora y devolución o reintegro, desde la fecha de constitución del préstamo, hasta el 9 de mayo de 2013, y previo cálculo, de las cantidades que se hubieran cobrado en virtud de la cláusula suelo declarada nula en la sentencia de fecha 3 de diciembre de 2.016 dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Córdoba.



Código Seguro De Verificación:	8Y12VDUZ5RLNZE6UY7PXXTMSV4KMB2	Fecha	13/09/2022
Firmado Por	MARIANO MATA CASADO MERCEDES DAZA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	1/16





SEGUNDO.- Por medio del correspondiente Decreto se admitió a trámite dicha demanda y se emplazó a la parte demandada para contestar a la misma en el plazo de 20 días.

En fecha 20 de enero de 2020, la parte demandada, por medio de su referida representación procesal, presentó su contestación a la demanda en la que, tras alegar igualmente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba de pertinente aplicación y que se dan por reproducidos.

TERCERO.- Tras la contestación a la demanda, se señaló fecha para la Audiencia Previa prevista en el Art. 414.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC), teniendo ésta lugar el día 2 de junio de 2022. En el acto de la audiencia, tras la fijación de los hechos controvertidos, se propuso prueba por las partes concurrentes, siendo admitida, y, dado que dicha prueba únicamente tenía carácter documental (como es de ver en el acta de la misma), de conformidad con lo dispuesto en el Art. 428.3 y 429.8 LEC, quedaron los autos pendientes de dictar la presente resolución.

Así consta en el acta-grabación del juicio realizada al efecto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el presente procedimiento se ejercita por la parte demandante una acción de nulidad de cláusulas contractuales abusivas, contra la entidad bancaria, reclamándose la nulidad de la cláusula vencimiento anticipado, gastos a cargo del prestatario, interés de demora y devolución o reintegro, *desde la fecha de constitución del préstamo, hasta el 9 de mayo de 2013*, y previo cálculo, de las cantidades que se hubieran cobrado en virtud de la cláusula suelo declarada nula en la sentencia de fecha 3 de diciembre de 2.016 dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Córdoba, devolviendo las cantidades indebidamente cobradas en su caso, mas intereses legales, e imposición de costas procesales.

La actora, fundamenta su petición en la normativa comunitaria y Jurisprudencia existente en materia de nulidad de clausulas abusivas, y en la prueba documental aportada a autos.

SEGUNDO.- Antes de entrar a valorar y resolver la cuestión litigiosa, hay que referirse a la alegada **excepción de cosa juzgada y preclusión de la acción**, en relación a los efectos retroactivos de la nulidad de la cláusula suelo declarada por el Juzgado nº 1 de lo Mercantil de Córdoba, Sentencia de fecha 17/10/2016 recaída entre las mismas partes, que se interesan en el presente procedimiento, y así hay que tener en cuenta lo dispuesto en la recentísima **STAP Córdoba 823/20, secc. 1ª, de fecha 15 de septiembre de 2020 (Sr. Villamor Montoro)**, que revoca resolución del Juicio Ordinario 892/2018 de este Juzgado, podría modificarse el anterior criterio de este juzgador en base a lo resuelto por la Superioridad, dependiendo del caso concreto, **estimándose o no la excepción de cosa juzgada sobre la reclamación retroactiva de la cláusula suelo dependiendo del suplico de la demanda inicial del procedimiento ya juzgado y resolución recaída, sentencia o auto de homologación, pero no la preclusión sobre el resto de clausulas abusivas pretendidas y no interesadas en el inicial procedimiento, en este caso la cláusula de comisión de**



Código Seguro De Verificación:	8Y12VDUZ5RLNZE6UY7PXXTMSV4KMB2	Fecha	13/09/2022
Firmado Por	MARIANO MATA CASADO MERCEDES DAZA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	2/16





apertura e interés de demora. Asi las cosas, la referida Sentencia establece en caso muy similar al de autos, si bien resuelto por auto de homologación de acuerdo sin reserva expresa de acciones, que *“Se trata en este procedimiento de la nulidad de la comisión de apertura con devolución de lo abonado por ese concepto y la devolución del exceso abonado por cláusula suelo desde la fecha del préstamo, 13.5.2003, hasta el 9.5.2013, habiendo sido abonado el exceso en virtud de auto de homologación de transacción judicial de fecha 1.12.2015, autos 367/2016 del Juzgado de Primera Instancia número Ocho de esta capital.*

La sentencia ha venido a estimar en parte la demanda en los términos antes indicados.

El recurso de apelación se refiere a la no apreciación de cosa juzgada por la sentencia de primera instancia, primero, en cuanto a la devolución de cantidades abonadas en exceso en virtud de la cláusula suelo desde la fecha de la escritura de préstamo hipotecario y el 9.5.2013, y segundo, por haber podido cuestionar la nulidad de esas otras cláusulas abusivas en la ejecución hipotecaria previa, lo que supondría preclusión de esa vía conforme al artículo 400 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

SEGUNDO.- COSA JUZGADA.- *Sobre esta cuestión se pronunció el Juzgado excluyendo la existencia de cosa juzgada. La parte apelada viene a reconocer que en esos autos anteriores, que concluyeron con auto de homologación de acuerdo, no se reclamó el periodo ahora reclamado en relación a la cláusula atendiendo a la jurisprudencia existente en ese momento. Sobre esta cuestión ya se ha pronunciado esta Sala en diferentes ocasiones, y entendiendo que, salvo que el acuerdo anterior homologado no se pronunciara sobre esa cuestión (a salvo renuncia expresa y con consentimiento libre e informado, o mediara reserva expresa en relación a la restitución (sentencia de 10.3.2020, recurso 1299/2019), existe cosa juzgada.*

Conforme señala la sentencia del Tribunal Supremo de 13.11.2018, recurso 2598/2015, el artículo 400 LEC impone al demandante la carga de aducir en su demanda los diferentes hechos o los distintos fundamentos o títulos jurídicos en que pueda fundarse lo que pide (apdo. 1), de modo que, a los efectos de la cosa juzgada, "los hechos y los fundamentos jurídicos aducidos en un litigio se considerarán los mismos que los alegados en otro juicio anterior si hubiesen podido alegarse en éste", insistiendo después en que lo decisivo o determinante es la pretensión (sentencia 664/2017, de 13 de diciembre), de modo que no se puede volver a reclamar lo ya reclamado en un litigio anterior (sentencia 417/2018, de 3 de julio) ni solicitar el cumplimiento de un mismo contrato por dos veces (sentencia 9/2012, de 6 de febrero), pues "la finalidad de la cosa juzgada es impedir que un mismo litigio se reproduzca indefinidamente" (sentencia 164/2011, de 21 de marzo). En similares términos la de 3.7.2018, recurso 3252/2015. La sentencia del Tribunal Supremo de 13.12.2017, recurso 1859/2015, sigue igual interpretación, cuando dice que persigue que el actor haga valer en el proceso todas las causas de pedir de la pretensión deducida. Por ello, el complejo supuesto que condiciona la aplicación de la sanción que el mismo establece se integra: (I) Por la realidad de dos demandas. (II) Por ser diferentes las causas de pedir alegadas en ellas, lo que puede deberse tanto a que lo sean sus elementos fácticos -"diferentes hechos"-, como normativos -"distintos fundamentos o títulos jurídicos". (II) Por haber podido ser alegada en la primera demanda la causa de pedir, en cualquiera de los aspectos de su doble vertiente, que fue reservada para el proceso ulterior. (IV) por haberse pedido lo mismo en las dos demandas. No pueden ejercitarse acciones posteriores basadas en distintos hechos, fundamentos o títulos jurídicos cuando lo que se pide es lo mismo y cuando tales fundamentos, fácticos y jurídicos, pudieron ser alegados en la primera demanda.

También la sentencia del Tribunal Supremo de 21.7.2016, recurso 1851/2014, apunta en la misma dirección cuando dice que no puede apreciarse cosa juzgada sobre la pretensión formulada en el segundo proceso (indemnización por incumplimiento contractual -retraso en la entrega de las naves objeto de la compraventa-) que no lo fue en el anterior (en el que la compradora instó el cumplimiento del contrato), ni tenía el demandante la obligación de hacerlo. Seguidamente añade que establece una verdadera preclusión en la alegación de hechos y fundamentos que apoyan la acción, pero no determina el objeto de la pretensión, sobre la que ha de decidir exclusivamente el demandante, y extiende la cosa juzgada material a todas las posibles "causas de pedir" con que



Código Seguro De Verificación:	8Y12VDUZ5RLNZE6UY7PXXTMSV4KMB2	Fecha	13/09/2022
Firmado Por	MARIANO MATA CASADO MERCEDÉS DAZA GARCÍA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	3/16





podiera contar el demandante en el momento de formular su demanda pero únicamente respecto a la concreta pretensión que formula. En este último detalle incide al sentencia del Tribunal Supremo de 4.2.2016, recurso 2495/2013, cuando alude a que se ha de comprobar la semejanza real entre la sentencia dictada en el anterior proceso y las pretensiones ejercitadas en el posterior.

Por último, señalar que la Exposición de Motivos de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 a la hora de justificar la novedad que supuso este precepto a la hora de considerar la existencia de cosa juzgada o litispendencia, alude a que “la escasa justificación de someter a los mismos justiciables a diferentes procesos y de provocar la correspondiente actividad de los órganos jurisdiccionales, cuando la cuestión o asunto litigioso razonablemente puede zanjarse en uno solo”, con lo que parece identificar “cuestión o asunto litigioso” con pretensión, no con la resolución de todas las disputas que tengan las partes por el mismo o distinto título jurídico, y que darían lugar a distintas pretensiones.

Esto es, contamos con pronunciamientos del Tribunal Supremo que excluyen de seguir el mismo criterio expuesto en la sentencia de 11.9.2014, recurso 649/2014, de esta misma Sala, cuando entiende que impone el ejercicio de todas las pretensiones que el actor pueda tener contra el demandado, siempre que provengan de la misma causa.

Precisamente esta Sala, modificando ese criterio, ya ha dictado resoluciones anteriores en ese sentido (sentencia de 19.3.2019, recurso 1495/2018, de 17.1.2019, recurso 1165/2018, y auto de 20.2.2018, recurso 43/2018, entre otras).

Ya refiriéndonos a las circunstancias de este concreto caso, resulta que la propia parte demandante en su demanda ya hacía constar (hecho segundo) que en la anterior demanda se pedía, junto a la nulidad de la cláusula suelo, la condena a la devolución de cantidad derivada de la misma “desde la fecha que proceda según la Ley y Jurisprudencia aplicables”. Esto es, no ha habido aquí ni reserva de acción, ni ausencia de pronunciamiento (aquí acuerdo entre las partes sobre ese extremo), sino que pidió algo ambiguo y en el acuerdo se concretaron cantidades, que en modo alguno puede decirse que no estuviera incluido en el petitum de esa demanda, sin que el cambio jurisprudencial producido sobre esta materia hasta llegar a la restitución íntegra que se vino a establecer en la STJUE 21.12.2016 y STS 24.2.2017, autorice a reproducir la cuestión, pues la parte ya concretó lo que pedía en cuanto a ese pronunciamiento accesorio o ope legis de la nulidad de la cláusula, en los términos que estimó convenientes, y llegó a un acuerdo con la entidad demandada sobre ese particular, zanjando la cuestión. Ya decía la sentencia del Tribunal Supremo de 409/2019 de 9.7 que aunque un cambio de jurisprudencia, a diferencia del cambio legal, autoriza la aplicación del nuevo criterio a conflictos anteriores al mismo, pero sí cuando ya existe un pronunciamiento firme sobre ese particular, en otro caso, se desconocería la institución de la cosa juzgada pues ese cambio no puede autorizar el planteamiento de la misma cuestión en ulterior procedimiento, al estar ésta ya resuelta.

Esta situación no puede pasarse por alto en base a ese cambio jurisprudencial, se trató de acuerdo alcanzado estando el prestatario consumidor debidamente asesorado y consciente de la situación que afectaba a esa cláusula, por lo que se puede hablar de consentimiento libre e informado a los efectos de las STJUE 21.2.2013 y 9.7.2020. Por lo tanto, se ha de estimar este motivo de impugnación, apreciando cosa juzgada sobre lo que se interesaba de devolución del exceso abonado en aplicación de la cláusula suelo desde la escritura de préstamo hipotecario hasta el 9.5.2013, lo que, al margen de su alegación, es cuestión de orden público y que tendría que haber sido apreciado en cualquier fase del procedimiento y en cualquier instancia. Por lo tanto, se deja sin efecto esa devolución acordada en la sentencia apelada.

TERCERO.- En cuanto a lo que se interesa sobre la preclusión sobre las otras cláusulas, cuya abusividad se pretendía también en demanda. Como antes se ha indicado no cabe hablar de pretensión planteable y no planteada en cuanto a la restitución de cantidades abonadas en exceso por la cláusula suelo, puesto que, como antes hemos dicho, eso se reclamó con un contenido ambiguo en el anterior procedimiento, y que se concretó en el acuerdo homologado, por lo que sobre esto no cabe hablar de preclusión, sino de pretensión ya ejercitada. Dicho esto contamos, por un



Código Seguro De Verificación:	8Y12VDUZ5RLNZE6UY7PXXTMSV4KMB2	Fecha	13/09/2022
Firmado Por	MARIANO MATA CASADO MERCEDÉS DAZA GARCÍA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	4/16





lado, con que sólo era la relativa a la comisión de apertura, cuya nulidad ha sido desestimada, por lo que carece de sentido hablar de preclusión amparada en el artículo 400 de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuando la finalidad pretendida ya la tiene concedida en la instancia; por otro, la preclusión por la tramitación previa de una ejecución hipotecaria no puede aceptarse en tanto se plantea como posibilidad no utilizada, sin que se pueda plantear en posterior declarativo, ya que, por un lado, la posibilidad de cuestionar condiciones generales de contratación incluidas en la escritura de préstamo, pasa porque en la ejecución hipotecaria (artículo 795.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) aquellas sean fundamento de la ejecución o hayan determinado la cantidad exigible, lo que sólo se da en cuanto a la cláusula suelo, cuya nulidad ya aparece declarada, pero no en cuanto a la comisión de apertura, y por otro, la eficacia de cosa juzgada en esta materia, como dejó de manifiesto la STJUE 26.1.2017, pasa porque efectivamente haya existido pronunciamiento sobre esa concreta cláusula, por lo que no cabe hablar de preclusión de posibilidad de hacerlo. Por lo tanto, este motivo ha de ser desestimado”.

Por ello, realizando, como exige la antedicha Jurisprudencia, una comprobación de la semejanza real entre la sentencia dictada en el anterior proceso y las pretensiones ejercitadas en el posterior, hay que concluir que, a falta de mayor acreditación documental en relación a este extremo por la parte demandada alegante de la excepción, sobre la que pesa la carga probatoria de la misma, del antecedente de la sentencia ya recaída entre las partes y aportada junto a la demanda, no se desprende en sus antecedentes facticos que en el suplico de la primigenia demanda solicitará en aquel procedimiento inicial de nulidad la devolución retroactiva de las cantidades satisfechas con anterioridad al 9 de mayo de 2013, por lo que NO CONCURRE EL EFECTO DE COSA JUZGADA a la reclamación restitutoria de autos.

TERCERO.- En relación a la alegada abusividad de la cláusula de abono de gastos formalización hipoteca, gastos de tasación, gestión, notariales, registrales e impuestos, hay que partir de la existencia de diferentes posturas para su declaración de abusividad. Mediante la misma se atribuye al prestatario la totalidad, sin excepción, de los gastos que la operación de préstamo con hipoteca lleva consigo. No sólo los previos a la constitución de la garantía hipotecaria (gastos de tasación del inmueble) y los generados como consecuencia del otorgamiento de la Escritura Pública de Préstamo y de la constitución e inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad (Notaría, Registro, Gestoría) sino también todo eventual gasto futuro, en tanto en cuanto esta cláusula seguiría desplegando sus efectos al atribuir al prestatario, sin salvedad de ningún tipo, cualquier gasto que surgiera durante la vida del contrato hasta su cancelación, incluidos los generados por esta misma.

En efecto, la generalización de la cláusula es tal que permite imputar al prestatario todo tipo de arancel y también todo tipo de impuesto o tributo futuros que pudieran devengarse tanto en caso de eventuales modificaciones o novaciones como hasta la definitiva amortización del préstamo y cancelación registral de la hipoteca amén de cualquier otro coste, incluso procesal, en caso de que el Banco accionara contra el prestatario por incumplimiento de su obligación de devolución del préstamo. Y ello sin efectuar discernimiento alguno de lo que, conforme a la ley, correspondería a la entidad prestamista hacer frente, como interesada que está en la operación, en concreto, en que la misma se garantice mediante una hipoteca.

Igualmente, hay que partir del carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca sobre inmueble (art. 1280.1 CC).



Código Seguro De Verificación:	8Y12VDUZ5RLNZE6UY7PXXTMSV4KMB2	Fecha	13/09/2022
Firmado Por	MARIANO MATA CASADO MERCEDAS DAZA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	5/16





. En cuanto a gastos de arancel de Notario y gastos de Registro de la Propiedad, como expresa la STS de fecha 23 de diciembre de 2015 *"la cláusula discutida no sólo 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"*.

Así las cosas, tal y como están redactadas las normas reguladoras del Arancel de los Notarios y de los Registradores (RD 1426/89 en cuanto al Notario y RD 1427/89 respecto del Registrador, ambos de 17 de noviembre), no parece que las mismas persigan fijar un pagador en concreto sino que, a la vista de su redacción, son normas que van destinadas a asegurar el cobro de dichos aranceles pero que no se entrometen (pues tampoco incumbe a estas normas, habida cuenta de su ámbito y finalidad) en establecer a quién le corresponde pagar estos gastos dentro de la relación interna de las partes en un contrato de préstamo con hipoteca. Así, en cuanto al Notario, dispone dicha norma 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". Y, en cuanto al Registrador: "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

Por el contrario, el haber atribuido al prestatario la totalidad del pago de estos aranceles conduce, entre las demás valoraciones ya efectuadas anteriormente, a considerar dicha atribución como indicativa del desequilibrio importante de derechos y obligaciones y, con ello, a la consideración de la nulidad de la cláusula considerada en su conjunto.

Por otro lado, en cuanto a los gastos de tasación, cierto es que, conforme a la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario, la tasación del inmueble es obligatoria para poder constituir una hipoteca en garantía de un préstamo. Ahora bien, tampoco esta ley -ni ninguna otra norma- señala a quién ha de corresponder el abono de los gastos de esta tasación en la relación entre prestamista- prestatario. Lo único que dispone esta ley al respecto, en su art. 3 bis, es que "las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, estarán obligadas a aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, y ello sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación".

Por tanto, de esta previsión no se deriva que sea el prestatario al que corresponda abonar y, además, íntegramente, el coste de la tasación y que el Banco sólo tenga que sufragar el coste de las comprobaciones extra si se le presenta por el propio cliente una tasación efectuada a su instancia. Por consiguiente, esta previsión legal no enerva la obligación judicial (que no sólo facultad) de analizar si esta cláusula que atribuye estos gastos, íntegramente, al prestatario-hipotecante, causa, en el caso concreto, un desequilibrio importante de derechos y obligaciones.

Y, al igual que lo acaecido con los gastos de Notaría y Registro, ese desequilibrio ha de



Código Seguro De Verificación:	8Y12VDUZ5RLNZE6UY7PXXTMSV4KMB2	Fecha	13/09/2022
Firmado Por	MARIANO MATA CASADO MERCEDES DAZA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	6/16





predicarse por los mismos argumentos considerados por el Tribunal Supremo: **la aplicación de la regulación legal hubiese permitido un reparto equitativo de este gasto entre ambas partes** y, pese a ello y a la circunstancia de que es la prestamista la que tiene interés y se beneficia de la hipoteca, traslada la totalidad de su coste, junto con todos los demás gastos que conlleva la constitución de la garantía, al prestatario.

Por el contrario, en relación al impuesto de actos jurídicos documentados, la normativa aplicable a la operación de préstamo con hipoteca en materia de impuestos viene dada por el RD Legislativo 1/93 de 24 de septiembre, el cual, al regular en su Título Primero las Transmisiones Patrimoniales, se refiere en su art. 7 al Hecho Imponible señalando como tal en su apartado 1.B) "la constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas".

Respecto al sujeto pasivo, en su art. 8 establece que estará obligado al pago del Impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario: "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".

Ahora bien, el art. 15 dispone 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, la aplicación de las normas tributarias y de la jurisprudencia que interpreta las mismas conduce a la consideración de que el impuesto debe ser abonado por el prestatario.

En estos términos, tal y como establece la explicativa **STAP Córdoba, secc. 1ª, de fecha 9 de febrero de 2018**, "*la sentencia de instancia aprecia la abusividad porque la estipulación impone al consumidor el pago de los gastos de tramitación y documentación que por Ley correspondería al empresario. Vemos, por tanto, que no lo verifica desde la perspectiva del control de incorporación, pues efectivamente la cláusula es clara. Además, obra en autos anexa a la propia escritura pública una oferta vinculante debidamente firmada (que recoge la estipulación controvertida, folio 109 vuelto), oferta vinculante fechada el 14.4.2005 - recuérdese que el préstamo se suscribe el 20 de abril de 2005- lo que en principio acredita que como quiera que la cláusula venía impuesta por el profesional, con esta información previa se pretende superar el control de su incorporación válida al contrato.*

Ahora bien, como quiera que las cláusulas predisuestas sobre una parte que cuenta con un inferior poder de negociación están sometidas al control de contenido, debemos determinar si la cláusula causa un desequilibrio importante en perjuicio del consumidor y, por ello, debe ser declarada abusiva. Piénsese que dado el peculiar procedimiento contractual de los contratos de adhesión, como lo es el que ocupa, la regla contractual debe respetar el equilibrio (equilibrio jurídico, no meramente económico) de derechos y de obligaciones y que es nula toda estipulación que ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante, que no hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada, tal como aparece expresamente recogido en el catálogo de cláusulas que la ley tipifica como abusivas (art. 89 TRLGCU).

Forzosa resulta la cita de la STS Pleno de 23 de diciembre de 2015 donde se dice literalmente " 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, 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



Código Seguro De Verificación:	8Y12VDUZ5RLNZE6UY7PXXTMSV4KMB2	Fecha	13/09/2022
Firmado Por	MARIANO MATA CASADO MERCEDÉS DAZA GARCÍA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	7/16





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)".

Volcando dicha doctrina jurisprudencial al caso de autos, se observa que la estipulación objeto del recurso establece, sin distinción alguna y con carácter generalizado, establece que todos los aranceles notariales derivados de la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca, incluso los derivados de la expedición de copias de los citados documentos, así como los gastos de tramitación, serán de cargo de los prestatarios, por lo que la cláusula es claramente abusiva porque la entidad bancaria, de forma unilateral y sin intervención alguna de los prestatarios, la introdujo en su propio y único interés y con un evidente perjuicio para la situación jurídica contractual de sus clientes y consumidores, concepto no discutido por las partes, lo que conduce a la declaración de la cláusula como abusiva de acuerdo con las previsiones de los arts. 82 y 98 del TREGDCU, al no permitir, en palabras del Tribunal Supremo en la sentencia ya citada, no ya una mínima reciprocidad en la distribución de los gastos producidos como consecuencia de la intervención notarial y registral, sino, además, por hace recaer su totalidad sobre los hipotecantes, a pesar de que la aplicación de la normativa reglamentaria permitiría una distribución equitativa, pues si bien los beneficiados por el préstamo son los clientes 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.

Por lo expuesto, se mantiene la declaración de nulidad recogida en la sentencia apelada pues no cabe considerar que haya vulnerado ninguna de las normas legales citadas como infringidas, al declarar la abusividad de la cláusula.

No obstante, se ha de indicar que el hecho de expulsar judicialmente una determinada estipulación nula de un contrato no significa necesariamente que el predisponente deba asumir la devolución de unas cantidades que no percibió, y que lo fueron (percibidas) por terceros fruto de otras obligaciones nacidas de la ley, de contratos distintos al de la cláusula aquí impugnada, o de la mera equidad.

En conclusión, aunque se considere abusiva la cláusula quinta denominada "Gastos a cargo del acreditado" por cuanto el empresario traslada o repercute la totalidad de los gastos, sin distinción alguna, entre los que le incumben a él y los que correspondan al prestatario, como quiera que aquí no se trata del ejercicio de una acción colectiva de cesación sino de una acción individual sobre una cláusula de tenor literal diferente, debemos mantener la imputación de gastos que corresponda por normativa, pues la diferencia entre la acción enjuiciada por el TS en la precitada sentencia, que no es otra que la acción colectiva de cesación (en la que prima un control abstracto o formal de la misma) y la acción que se ejercita en el caso de autos (no se insta un mero control en abstracto sino que se pretende las consecuencias de la declaración de nulidad en forma de restitución de todos los gastos realizados) habrá que analizar cada concreto gasto cuyo reintegro se pretende relacionándolo con el derecho positivo respecto de quién debe soportarlo, como si esta estipulación no existiera, de forma que el reintegro de gastos que se pretende en base a esa declaración de abusividad formal o abstracta, solo podrá ser estimado si la parte que lo insta prueba cumplidamente que los correspondientes abonos que ahora reclama no le correspondían sino que eran a cargo de la entidad financiera predisponente, existiendo una repercusión indebida de gastos que a la misma correspondían.

Es necesario, por tanto, analizar las normas sectoriales en cuanto a los gastos que se reclaman.

Ya hemos dicho que infringe el art. 89.3 c) TRLGCU, al considerarse como abusiva, toda estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el



Código Seguro De Verificación:	8Y12VDUZ5RLNZE6UY7PXXTMSV4KMB2	Fecha	13/09/2022
Firmado Por	MARIANO MATA CASADO MERCEDÉS DAZA GARCÍA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	8/16





empresario. Ahora bien, en cuanto al impuesto de actos jurídicos documentados el sujeto pasivo se regula en Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos, en cuyo Artículo 68 se indica que: " Será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan. Cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario", por lo que como hemos dicho en la sentencia núm. N° 740/2017 de 20.12.2017 (Rollo 1365/2017) " el obligado es el prestatario, no el prestamista. Así lo ha entendido la jurisprudencia de la Sala III del TS ya desde la sentencia de 31.10.2006, recurso 4593/2001 hasta la de 22.11.2017, recurso 3142/2016, incluso la primera -a la que se remite la última citada- con el anterior marco normativo mantenía esa postura atendiendo a que el 'adquirente' "sólo puede ser el prestatario, no ya por un argumento similar al de la unidad del hecho imponible en torno al préstamo...., sino por que el 'derecho' a que se refiere el precepto es el préstamo que refleja el documento notarial, aunque este se encuentre garantizado con hipoteca y sea la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad elemento constitutivo del derecho de garantía" remitiéndose aun con carácter interpretativo al artículo 68 pf 2 del Reglamento -al ser el supuesto anterior a éste-. Este criterio ha sido sancionado por el Tribunal Constitucional al no admitir a trámite sendas cuestiones de inconstitucionalidad presentadas en relación a los preceptos arriba indicados, autos de 18.1 y 24.5.2005".

Piénsese que el único impuesto que se devenga por la formalización de préstamos hipotecarios es el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), en su modalidad de actos jurídicos documentados, citando el artículo 68 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo , por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Teniendo en cuenta que la cláusula que atribuye el pago del impuesto al prestatario se limita a recoger una previsión normativa, podemos afirmar la cláusula general de atribución al prestatario de los gastos correspondientes a los impuestos que gravan la operación contenidas en los contratos de préstamo garantizados con hipoteca no puede considerarse abusiva, ya que, con independencia de la generalidad de sus términos, ésta no impone al prestatario el pago de tributos en los que el sujeto pasivo no sea el prestamista. En consecuencia, en aplicación del principio de especialidad (ya que si bien aparentemente el sujeto pasivo en AJD puede parecer el beneficiario de la operación o la persona en favor de quien se constituye una garantía y ello pudiera hacer creer que en el caso de constitución de un préstamo el sujeto pasivo de AJD lo fuera el prestatario y en la constitución de un derecho real como es la hipoteca lo fuera el prestamista), lo cierto es que la regulación del ITP por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, en su artículo 15 , establece que tributarán en unidad de acto los préstamos garantizados con hipoteca y demás por el concepto préstamo por lo que la sujeción del préstamo hipotecario se traslada al prestatario.

Respecto a la cláusula sobre el abono de los gastos generados por la contratación de un préstamo hipotecario, y en concreto respecto a los Aranceles del Registro de la Propiedad, la norma 8 del anexo 2 del Real Decreto 1427/1989, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad señala 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 ", por ello este Tribunal considera que los Aranceles del Registrador deben ser sufragados por la entidad financiera que es quien tiene el interés principal en la inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria, pues así constituye la garantía real (arts. 1875 CC y 2.2.LH) y adquiere la posibilidad de ejecución especial (art. 685 LEC)".

En iguales términos, **la recientísima STS 35/2021 de 27 de enero**, que confirma expresamente que los gastos de gestoría y tasación son a cargo de la entidad prestamista, siempre que no sea aplicable la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de



Código Seguro De Verificación:	8Y12VDUZ5RLNZE6UY7PXXTMSV4KMB2	Fecha	13/09/2022
Firmado Por	MARIANO MATA CASADO MERCEDAS DAZA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	9/16





crédito inmobiliario, por lo que no son imputables al consumidor.

Por su parte, **la también reciente STJUE (Sala Cuarta) de fecha 16 de julio de 2020**, dispone en cuanto a la devolución de los gastos abusivos que las cantidades pagadas en concepto de gastos de hipoteca que estén incluidas **en una cláusula declarada abusiva** deben ser devueltas al consumidor salvo que el derecho nacional establezca lo contrario; así pues, si se declara como nula una cláusula abusiva que carga al cliente con el pago de todos los gastos de constitución y cancelación de una hipoteca, el Derecho comunitario **se opone a que el juez nacional niegue al consumidor la devolución de las cantidades pagadas** en virtud de esa cláusula. La única salvedad residiría en el caso de que las disposiciones de Derecho nacional aplicables a este efecto impongan al consumidor el abono de la totalidad o de una parte de esos gastos.

De este modo, el TJUE recuerda que si la cláusula es declarada abusiva solo pueden moderarse la devolución de las cantidades cuando la ley imperativa así lo acuerde, lo que significa que, salvo el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD), por tanto solo se podría cargar «la totalidad o una parte» de los gastos hipotecarios al cliente si así lo estipulan «disposiciones de Derecho nacional aplicables en defecto de esa cláusula».

Asimismo, la referida Sentencia concluye, en materia de costas procesales, que no puede cargarse a los consumidores una parte de las costas procesales derivadas de las reclamaciones de devolución contra los bancos en vía judicial («Esto crea un obstáculo significativo que puede disuadir a los consumidores de ejercer el derecho»).

Por tanto, los gastos hipotecarios de constitución de préstamo hipotecario reclamados en autos como principal deben considerarse acreditados por la parte actora con la documental aportada al efecto con su demanda y concederse en las siguientes cuantías conforme al principio de justicia rogada, en total 632,14 euros, en las siguientes cantidades: mitad del total de factura de notaría (241,63 €), y totalidad de registro de la propiedad (160,33 €) y total de gestoría (230,18 €).

CUARTO.- En relación a la alegada **abusividad de la cláusula de interés moratorio del préstamo del 18 %**, hay que partir conforme a la normativa sobre cláusulas abusivas expuesta en los fundamentos anteriores y **siendo el interés legal del dinero en fecha de la escritura 5,50 % por lo que el triple máximo de dicho interés y aplicable al máximo moratorio legalmente exigible, conforme a la normativa expuesta en el fundamento anterior, es del 16 %;** **la cláusula de interés moratorio pactada en el préstamo entre las partes (18 %) hay que considerarla NULA de pleno derecho y por tanto no puesta, dando lugar a la NULIDAD PARCIAL del préstamo en ese sentido pero no en su totalidad.** Ello, en consonancia también con la más favorable interpretación de la **STS 265/2015 que declaró que en los préstamos personales a consumidores debía considerarse abusivo todo interés superior en más de 2 puntos al interés remuneratorio**, y conforme a lo dispuesto en el Art. 83.2 TRLGDCU, quedando subsistente el resto del contrato de préstamo sin necesidad de integración y sin dar lugar a su ineficacia total; cláusula de fijación de intereses moratorios, los jueces sólo pueden dejarla sin efecto, por lo que no están facultados para modificar su contenido ni integrarla. Conforme a esta doctrina, la consideración como abusivos de los intereses moratorios impide al juez reducir su cuantía. El juez no puede bajar la cifra hasta el límite del Art. 19.4 LCC (actual Art. 20.4 de la Ley 16/2011, de contratos de crédito al



Código Seguro De Verificación:	8Y12VDUZ5RLNZE6UY7PXXTMSV4KMB2	Fecha	13/09/2022
Firmado Por	MARIANO MATA CASADO MERCEDDES DAZA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	10/16





consumo), ni fijar su importe en cualquier otra cifra. La cláusula es nula, se elimina y se tiene por no puesta. Y ello, no solo por la aplicación general de la anterior doctrina comunitaria sino también por lo expresamente establecido en la reciente doctrina fijada por S.T.J.U.E. de 21 de enero de 2015.

Por otro lado, en relación a los posibles efectos de dicha nulidad sobre la responsabilidad hipotecaria, hay que partir de lo dispuesto entre otras, en la recentísima **STAP Córdoba, secc. 1ª, de fecha 21 de febrero de 2020**, entre otros, que dispone en tales términos que *“No cuestiona el recurrente la nulidad de dicha estipulación, sino que no contemple en el fallo las consecuencias de dicha nulidad, que no serían otras que continuará devengándose el interés remuneratorio. Frente a ello, la parte apelada se opone al recurso, entendiendo que no cabe integración de la cláusula. Tras la sentencia del TJUE de 7 de agosto de 2018, resolviendo una cuestión prejudicial planteada por el Tribunal Supremo sobre esta materia, el panorama ha quedado definitivamente resuelto. Con posterioridad a tal sentencia, el TS ya se ha pronunciado al respecto en la sentencia de 11 de enero de 2019 (ECLI:ES:TS:2018:3889), manteniendo su criterio anterior.*

Según dicha sentencia, “lo que procede anular y suprimir completamente, privándola de su carácter vinculante, es esa cláusula abusiva, esto es, la indemnización desproporcionada por el retraso en el pago de las cuotas del préstamo (el recargo sobre el tipo del interés remuneratorio), pero no el interés remuneratorio, que sigue cumpliendo la función de retribuir la disposición del dinero por parte del prestatario hasta su devolución.13.- Debe recordarse que el recargo que supone el interés de demora sobre el interés remuneratorio comienza a devengarse cuando el prestatario incurre en mora porque deja de pagar las cuotas del préstamo en las fechas convenidas, sin necesidad de que el banco dé por vencido el préstamo anticipadamente y proceda a «cerrar la cuenta» del préstamo.

Y carece de lógica que el interés remuneratorio deje de devengarse cuando, transcurrido un cierto periodo de tiempo durante el que el prestatario se encuentre en mora, el prestamista haya hecho uso de la facultad de vencimiento anticipado, porque el ejercicio de esta facultad no afecta a la función que tiene el interés remuneratorio de retribuir la prestación del prestamista de modo que, anulada la cláusula abusiva, el interés remuneratorio continúa devengándose respecto del capital pendiente de devolución”.

En consecuencia, el recurso debe ser estimado en este punto ya que se trata de una consecuencia inherente a la nulidad que debe ser declarada de oficio, declarando expresamente la constitución del devengo de los intereses remuneratorios en caso de impago, lo que no supone integración alguna de la cláusula, sino la simple eliminación de su aplicación y la consecuente aplicación del interés retributivo”.

Por otro lado, en relación a la alegada **abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado**, hay que partir de que el juez deberá analizarla para determinar si existe un incumplimiento de una obligación esencial, si el incumplimiento es suficientemente grave, si la facultad atribuida al banco es una excepción a la normativa aplicable, y si el consumidor dispone de mecanismos eficaces para evitar los efectos del vencimiento anticipado. Y, como ya disponía el **AAP Córdoba, secc. 1ª, de fecha 13 de enero de 2015**, también se debe distinguir el contexto procesal en el que se examina la cláusula de vencimiento anticipado. Si en un juicio declarativo se invoca la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado antes de que se haya producido cualquier incumplimiento, el Juez únicamente habrá de apreciar la redacción literal de la cláusula; por el contrario, si esta misma cláusula es valorada en un procedimiento hipotecario o



Código Seguro De Verificación:	8Y12VDUZ5RLNZE6UY7PXXTMSV4KMB2	Fecha	13/09/2022
Firmado Por	MARIANO MATA CASADO MERCEDES DAZA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	11/16





de título no judicial, no sólo hay que analizar los términos de la cláusula sino las concretas circunstancias en que se ha ejercitado. Por tanto, el criterio determinante para valorar la posible nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado en un procedimiento de ejecución es la concurrencia de un incumplimiento suficientemente grave, teniendo en cuenta las concretas circunstancias en que se ha ejercitado dicha facultad. Las cláusulas por las que se establece el vencimiento anticipado de los préstamos, incluyendo los hipotecarios o en los contratos de arrendamiento financiero y similares operaciones financieras, es plenamente admitida en la Ley de Enjuiciamiento Civil y en nuestra jurisprudencia, atendiendo a los usos de comercio, y vista la habitualidad de dichas cláusulas en la práctica bancaria reciente, existen argumentos para defender la validez de tales estipulaciones al amparo del principio de autonomía de la voluntad (artículo 1255 del Código Civil) cuando concorra justa causa para ello, es decir, cuando nos encontremos ante una verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial contraídas, como puede ser, ciertamente, el incumplimiento por el prestatario de la obligación de abono de las cuotas de amortización de un préstamo (sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 2011 , 16 de diciembre de 2009 y 4 de junio de 2008 , entre otras)". Como refiere el Auto de la Sección 6ª de la AP Alicante, 15 de julio de 2013 , "De acuerdo con el criterio expuesto, la licitud de la cláusula de vencimiento anticipado por incumplimiento de sus obligaciones por el prestatario, especialmente por impago de las amortizaciones pactadas, se ha vinculado al carácter justificado de la previsión contractual, exigiendo que la conducta desencadenante atribuible al cliente y que apoye la operatividad de la facultad tenga, objetivamente, entidad suficiente, tanto cualitativa como cuantitativamente". Así, el propio Art. 7 de la Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, modifica en este sentido el anterior **Art. 693.1 y 2 LEC**, pasando a disponer que "Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses. Así se hará constar por el Notario en la escritura de constitución. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

Por su parte, la **STJUE de fecha 26 de enero de 2017** dispone al respecto que "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. La Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se



Código Seguro De Verificación:	8Y12VDUZ5RLNZE6UY7PXXTMSV4KMB2	Fecha	13/09/2022
Firmado Por	MARIANO MATA CASADO MERCEDES DAZA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	12/16





opone a una interpretación jurisprudencial de una disposición de Derecho nacional relativa a las cláusulas de vencimiento anticipado de los contratos de préstamo, como el artículo 693, apartado 2, de la Ley 1/2000, modificada por el Real Decreto-ley 7/2013, que prohíbe al juez nacional que ha constatado el carácter abusivo de una cláusula contractual de ese tipo declarar su nulidad y dejarla sin aplicar cuando, en la práctica, el profesional no la ha aplicado, sino que ha observado los requisitos establecidos por la disposición de Derecho nacional”.

Ni tampoco la reciente **STJUE de fecha 26 de marzo de 2019**, que concluye que “*Los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que, por una parte, se oponen a que una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario declarada abusiva sea conservada parcialmente mediante la supresión de los elementos que la hacen abusiva, cuando tal supresión equivalga a modificar el contenido de dicha cláusula afectando a su esencia. Por otra parte, esos mismos artículos no se oponen a que el juez nacional ponga remedio a la nulidad de tal cláusula abusiva sustituyéndola por la nueva redacción de la disposición legal que inspiró dicha cláusula, aplicable en caso de convenio entre las partes del contrato, siempre que el contrato de préstamo hipotecario en cuestión no pueda subsistir en caso de supresión de la citada cláusula abusiva y la anulación del contrato en su conjunto exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales”.*

Así las cosas, expuesto lo anterior y aplicándolo al caso de autos, dado el tenor de la cláusula de vencimiento anticipado del préstamo de autos, que faculta a la entidad financiera prestamista para instar el vencimiento anticipado del contrato de préstamo y reclamar la totalidad de la deuda, desde el mismo momento en que resulte falta de pago en sus vencimientos de una sola cuota del capital del préstamo o de sus intereses, hay que afirmar que la referida cláusula del préstamo, acordada por la entidad prestamista ahora demandada, es del todo desproporcionada e injustificada ante un hipotético futuro impago de la parte prestataria; ello, aun cuando dicho vencimiento anticipado se condicione y dependa de un incumplimiento previo por impago de la contraparte prestataria en un contrato oneroso de carácter recíproco/sinalagmático, como ocurre en el caso de autos con un préstamo dinerario.

QUINTO.- En materia de intereses, a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.100, 1.108 y 1.109 CC, donde se prevé que “si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero, y el deudor incurriere en mora, la indemnización de daños y perjuicios, no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los intereses convenidos, y a falta de convenio, en el interés legal”, procede condenar a la entidad demandada al pago de los intereses legales, aun siendo la acción ejercida en autos de nulidad de cláusula contractual y consecuente devolución dineraria, como restitución de prestaciones indebidas entre las partes.

En este sentido se pronuncia expresamente, entre otras, la **STAP Córdoba, secc. 1ª, de fecha 20 de diciembre de 2017**, al disponer, entre otros extremos, que “*como señala la Sentencia de la Sala Primera Núm.259/2009, de 15 de abril, en la que, se remite a otras precedentes: «La sentencia de esta sala de 6 de julio de 2005, por remisión a la anterior de 11 de febrero de 2003, relaciona extensamente la jurisprudencia en relación al artículo 1303 del Código Civil, en el que se establece que declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los*



Código Seguro De Verificación:	8Y12VDUZ5RLNZE6UY7PXXTMSV4KMB2	Fecha	13/09/2022
Firmado Por	MARIANO MATA CASADO MERCEDES DAZA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	13/16





intereses. Recuerda la antedicha sentencia que el precepto, que tiene como finalidad conseguir que las partes afectadas vuelvan a tener la situación personal y patrimonial anterior al evento invalidador (sentencias de 22 de septiembre de 1989, 30 de diciembre de 1996, 26 de julio de 2000), evitando el enriquecimiento injusto de una de ellas a costa de la otra (sentencias de 22 de noviembre de 1983, 24 de febrero de 1992, 30 de diciembre de 1996, llegar hasta donde se enriqueció una parte y hasta donde efectivamente se empobreció la otra), es aplicable a los supuestos de nulidad radical o absoluta, no sólo a los de anulabilidad o nulidad relativa (sentencias de 18 de enero de 1904, 29 de octubre de 1956, 7 de enero de 1964, 22 de septiembre de 1989, 24 de febrero de 1992, 28 de septiembre y 30 de diciembre de 1996), y opera sin necesidad de petición expresa, por cuanto nace de la ley (sentencias de 10 de junio de 1952, 22 de noviembre de 1983, 24 de febrero de 1992, 6 de octubre de 1994, 9 de noviembre de 1999). Por consiguiente cuando el contrato hubiese sido ejecutado en todo o en parte procede la reposición de las cosas al estado que tenían al tiempo de la celebración (Sentencias de 29 de octubre de 1956, 22 de septiembre de 19889, 28 de septiembre de 1996, 26 de julio de 2000), debiendo los implicados devolverse lo que hubieren recibido por razón del contrato (sentencias de 7 de octubre de 1957, 7 de enero de 1964, 23 de octubre de 1973). El art. 1303 del Código Civil se refiere a la devolución de la cosa con sus frutos (sentencias de 9 de febrero de 1949 y 18 de febrero de 1994) y el precio con sus intereses (sentencia de 18 de febrero de 1994, 12 de noviembre de 1996, 23 de junio de 1997), norma que parece ideada en la perspectiva de la compraventa, pero que no obsta su aplicación a otros tipos contractuales».

En igual sentido, se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo de 4.5.2017 (referida a la suscripción de preferentes) que declara que “El momento a partir del cual se deben los intereses legales es en todo caso el de la entrega del dinero, por ser ese el momento en el que quien paga realiza la prestación restituible”.

ÚLTIMO.- En materia de costas, conforme a lo dispuesto en el Art. 394.1 LEC, al producirse la estimación de las pretensiones de la parte actora, y por aplicación del principio del vencimiento, las costas procesales se imponen a la parte demandada.

En atención a lo expuesto, vistos los preceptos legales citados, concordantes y demás de general y pertinente aplicación, y de conformidad con las facultades que me confiere la Constitución Española y el resto del ordenamiento jurídico,

FALLO

SE ESTIMA la demanda presentada a instancia de [REDACTED] representado por el/la Procurador/a Sr./a BERRIOS VILLALBA y defendido por el/la Letrado/a Sr./a CABRERA SALINAS, contra la entidad bancaria CAJA RURAL DEL SUR, S.C.C., representado por el/la Procurador/a Sr./a CABALLERO ROSA y defendida por el/la letrado/a Sr./a ASENSIO VEGA, en los siguientes términos:

.- Se declara la nulidad de la cláusula contractual relativa a imputación de gastos al prestatario, de la escritura de préstamo con garantía de fecha de 14/05/2008 y en virtud de dicha declaración se tiene por no puesta la cláusula de conformidad con los efectos inherentes a la declaración establecidos por el Tribunal Supremo y la jurisprudencia



Código Seguro De Verificación:	8Y12VDUZ5RLNZE6UY7PXXTMSV4KMB2	Fecha	13/09/2022
Firmado Por	MARIANO MATA CASADO MERCEDÉS DAZA GARCÍA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	14/16





comunitaria. Y se condena a la entidad bancaria demandada al abono a la actora de cuantas cantidades ha abonado en exceso por la aplicación de la cláusula de imputación de gastos, consistiendo en la cantidad de **632,14 euros**, así como a los intereses legales devengados desde la fecha de cada abono, y hasta su efectiva restitución e incrementados en dos puntos desde el dictado de la sentencia, en virtud del art. 576 LEC.

.- Se declara la nulidad de la cláusula litigiosa relativa a los intereses de demora, eliminándola de la escritura de crédito abierto con garantía hipotecaria, teniéndola por no puesta y manteniendo la vigencia del contrato sin aplicación de la misma.

.- Se declara la nulidad de la cláusula litigiosa relativa a vencimiento anticipado, eliminándola de la escritura de crédito abierto con garantía hipotecaria, teniéndola por no puesta y manteniendo la vigencia del contrato sin aplicación de la misma.

.-Se condena a la entidad financiera a la devolución o reintegro, *desde la fecha de constitución del préstamo, hasta el 9 de mayo de 2013*, y previo cálculo, de las cantidades que se hubieran cobrado en virtud de la cláusula suelo declarada nula en la sentencia de fecha 3 de diciembre de 2.016 dictada por el Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Córdoba, así como a los intereses legales devengados desde la fecha de cada abono, y hasta su efectiva restitución .

Se imponen las costas procesales a la parte demandada.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma **no es firme** y que contra ella cabe la interposición de RECURSO DE APELACIÓN en el plazo de 20 días ante la Ilustrísima Audiencia Provincial de Córdoba, a contar desde el siguiente a la notificación de esta resolución, y para lo cual es requisito necesario la constitución de un depósito de 50 euros en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Juzgado, conforme a lo previsto en la Disposición Adicional 15ª de la L.O 1/2009, salvo casos de reconocimiento del derecho de asistencia jurídica gratuita.

Líbrese testimonio de esta sentencia para su unión a autos.

Por esta mi sentencia, lo pronuncio y firmo.



Código Seguro De Verificación:	8Y12VDUZ5RLNZE6UY7PXXTMSV4KMB2	Fecha	13/09/2022
Firmado Por	MARIANO MATA CASADO MERCEDES DAZA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	15/16





ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior Sentencia por el/la Sr./Sra. MAGISTRADO/JUEZ que la dictó, estando el/la mismo/a celebrando audiencia pública en el mismo día de su firma, de lo que yo, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia doy fe.

"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 tutela 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."



Código Seguro De Verificación:	8Y12VDUZ5RLNZE6UY7PXXTMSV4KMB2	Fecha	13/09/2022
Firmado Por	MARIANO MATA CASADO MERCEDES DAZA GARCIA		
Url De Verificación	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	Página	16/16

