

JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 4 ALBACETE

SENTENCIA: [REDACTED]/2024

AVENIDA DE LA MANCHA NÚMERO 1 ESQUINA A CALLE GREGORIO ARCOS

Teléfono: 967596610, **Fax:** 967596613

Correo electrónico: instancia4.albacete@justicia.es

Equipo/usuario: 01

Modelo: 0030K0 SENTENCIA TEXTO LIBRE

N.I.G.: [REDACTED]

JVB JUICIO VERBAL [REDACTED]

Procedimiento origen: /

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE Dña. [REDACTED]

Procurador Sr. [REDACTED]

Abogado Sr. DAVID SOLER OTI

DEMANDADO GLOBALCAJA

Procuradora Sra. [REDACTED]

Abogado Sr. [REDACTED]

SENTENCIA nº [REDACTED]/2.024

Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Albacete.

En Albacete, a veintisiete de mayo de dos mil veinticuatro.

Vistos por mí, [REDACTED], Magistrado Juez Titular del Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Albacete, los autos del juicio verbal [REDACTED] a instancia de Dña. [REDACTED], mayor de edad, vecina de Albacete, con domicilio en [REDACTED] representada por el Procurador [REDACTED] y defendida por el Abogado D. David Soler Oti, contra Caja Rural de Albacete, Ciudad Real y Cuenca, Sociedad Cooperativa de Crédito, con domicilio en Toledo, calle Berna nº 1, representada por la Procuradora Dña. [REDACTED] y defendida por el Abogado D. [REDACTED] cuyos autos versan sobre reclamación de cantidad, y atendiendo a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.--El Procurador D. [REDACTED], actuando en la representación indicada y mediante escrito que correspondió en turno a este Juzgado, formuló demanda de juicio verbal contra la demandada indicada en el

encabezamiento, en la que tras exponer los hechos y fundamentos de Derecho que entendía de aplicación, terminaba solicitando que se dictase sentencia condenando a la demandada al pago de la cantidad de mil setenta y cuatro euros y setenta y ocho céntimos de euro (1.074,78 €) más los intereses devengados, con declaración expresa de mala fe a los efectos del artículo 32.5 LECiv. e imposición de las costas a la demandada.

Alegaba en fundamento de dicha pretensión, en síntesis, que con fecha cinco de marzo de dos mil quince las partes suscribieron escritura de compraventa con subrogación y novación modificativa de hipoteca, habiendo reconocido la demandada la nulidad de la cláusula de gastos contenida en la misma ante la reclamación extrajudicial de la actora, pero denegando la devolución de dichos gastos alegando la prescripción de la acción.

SEGUNDO.--Admitida la demanda, se dio traslado de la misma a la demandada para que la contestara en el plazo de diez días.

La Procuradora Dña. [REDACTED] actuando en representación de la demandada, contestó a la demanda oponiéndose a la misma y solicitando su desestimación con imposición de costas a la parte actora, alegando en apoyo de dicha pretensión, en síntesis, que la cantidad adeudada ascendería a 442,78 euros, más los intereses legales.

TERCERO.--Habiéndose solicitado la celebración de vista, se citó a las partes conforme a lo previsto en el artículo 440 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El día señalado para ello, veintitrés de mayo de dos mil veinticuatro, se llevó a cabo la vista, registrada mediante grabación audio visual, con la asistencia de las partes, ratificándose las mismas en lo expuesto en sus escritos iniciales, si bien el actor modificó las cantidades reclamadas, reclamando 294,14 euros por gastos de Notaría, 336,27 euros de Registro y 332,75 euros de gestoría, y, no habiendo propuesto ninguna de las partes más medios de prueba que la documental obrante en autos, que fue admitida y declarada pertinente, se dio por terminada la vista, quedando el juicio para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.--Ejercita la actora, Dña. [REDACTED], una acción de reclamación de la mitad de los gastos de Notaría y la totalidad de los de Registro de la Propiedad y gestoría, así como los intereses legales desde su pago por la demandante, abonados como consecuencia de una escritura de compraventa con subrogación y novación modificativa de préstamo hipotecario suscrita con la demandada, habiendo reconocido la demandada extrajudicialmente la nulidad de la cláusula de gastos contenida en dicha escritura.

Frente a dicha pretensión, la demandada opone que las cantidades reclamadas son incorrectas.

SEGUNDO.--En relación con los efectos de derivados de la declaración de nulidad de la cláusula de gastos, la sentencia 47/2.019, de veintitrés de enero, del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo señala que "como el artículo 6.1 de la Directiva 93/13 exige el restablecimiento de la situación de hecho y de Derecho en la que se encontraría el consumidor de no haber existido dicha cláusula, debe imponerse a la entidad prestamista el abono al consumidor de las cantidades, o parte de ellas, que le hubieran correspondido abonar a ella de no haber mediado la estipulación abusiva; en palabras de las sentencias 147/2018 y 148/2018, anulada la condición general, debe acordarse que el profesional retribuya al consumidor por las cantidades indebidamente abonadas, añadiendo: "Hemos dicho en sentencia de pleno 725/2018, de 19 de diciembre, que aunque en nuestro Derecho nacional no existe una previsión específica que se ajuste a esta obligación de restablecimiento de la situación jurídica y económica del consumidor, se trataría de una situación asimilable a la del enriquecimiento injusto, en tanto que el banco se habría lucrado indebidamente al ahorrarse unos costes que legalmente le hubiera correspondido asumir y que, mediante la cláusula abusiva, desplazó al consumidor. Y también tiene similitudes analógicas con el pago de lo indebido, en cuanto que el consumidor hizo un pago indebido y la entidad prestamista, aunque no hubiera recibido directamente dicho pago, se habría beneficiado del mismo, puesto que, al haberlo asumido indebidamente el prestatario, se ahorró el pago de todo o parte de lo que le correspondía."

Esta sentencia 47/2.019, al igual que las sentencias 46, 48 y 49, de la misma fecha, analiza en concreto el pago de los gastos notariales, registrales y de gestoría.

En cuanto a los gastos notariales, partiendo del artículo 63 del Reglamento del Notariado, que remite la retribución de los notarios a lo que se regule en Arancel, y de la norma Sexta del Anexo II, del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios, según la cual la obligación de pago de los derechos corresponderá a los que hubieren requerido la prestación de las funciones o los servicios del Notario y, en su caso, a los interesados según las normas sustantivas y fiscales, y si fueren varios, a todos ellos solidariamente, concluye que la intervención notarial interesa a ambas partes, por lo que los costes de la matriz deben distribuirse por mitad, añadiendo que esta misma solución debe predicarse respecto de la escritura de novación modificativa del préstamo hipotecario, mientras que el gasto de la escritura de cancelación de la hipoteca corresponde al prestatario, por ser el interesado en la liberación del gravamen, y 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.

Respecto a los gastos registrales, y conforme a lo dispuesto en la Norma Octava del Anexo II, apartado 1º, del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, afirma que 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, mientras que el gasto de inscripción de la escritura de cancelación corresponde al prestatario.

Por último, en cuanto a los gastos de gestoría o gestión, señala que no existe norma legal que atribuya su pago al prestamista o al prestatario, si bien el Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, sobre Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios da por supuesta la prestación de este servicio en su artículo 40, que establece la obligación de ponerse acuerdo en el nombramiento del gestor y considera el incumplimiento de esta obligación como una infracción de lo preceptuado en el párrafo segundo del art. 48 de la Ley 26/ 1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de Entidades de Crédito, por lo que, cuando se haya recurrido a los servicios de un gestor, y dado que las gestiones se realizan en interés o beneficio de ambas partes, el gasto generado por este concepto deberá ser sufragado por mitad.

Sin embargo, en la más reciente sentencia de veintiséis de octubre de dos mil veinte, el Tribunal Supremo afirma que

"este criterio no se acomoda bien a doctrina contenida en la STJUE de dieciséis de julio de dos mil veinte, porque con anterioridad a la Ley 5/2.019, de quince de marzo, de Contratos de Crédito Inmobiliario, no existía ninguna previsión normativa sobre cómo debían abonarse esos gastos de gestoría", añadiendo que "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 de las cantidades abonadas en virtud de la cláusula que se ha declarado abusiva."

Pues bien, aplicando la anterior jurisprudencia al presente caso y vistas las facturas aportadas, teniendo en cuenta que nos encontramos ante una escritura de compraventa con subrogación y novación modificativa de préstamo hipotecario, siendo la demandada ajena a la compraventa y debiendo abonar, en los términos anteriormente expuestos, únicamente la parte correspondiente a la subrogación y novación modificativa del préstamo hipotecario, procede condenar a la demandada a abonar a la demandante 72,69 euros por gastos de Notaría, 203,72 euros de Registro de la Propiedad y 248,25 euros de gestoría, la mitad de los honorarios de gestoría referidos tanto a la compraventa como a la subrogación y novación del préstamo, más los intereses legales de dichas cantidades desde su abono por la demandante.

CUARTO.--Respecto a las costas, habiéndose estimado parcialmente las pretensiones de la demanda, cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad, conforme al artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de Su Majestad el Rey y por el poder que me confiere la Constitución Española,

FALLO

Que estimando parcialmente la demanda formulada por Dña. [REDACTED] contra Caja Rural de Albacete, Ciudad Real y Cuenca, Sociedad Cooperativa de Crédito debo condenar y condeno a ésta a pagar a aquélla 72,69 euros por gastos de Notaría, 203,72 euros de Registro de la Propiedad y 248,25 euros de gestoría, más los intereses legales de dichas



cantidades desde su abono por la demandante, debiendo cada parte abonar las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.

La presente sentencia es firme y contra la misma no cabe recurso alguno.

Notifíquese a las partes dando cumplimiento al artículo 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, y déjese certificación literal de la presente resolución en los autos.

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

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.