



JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE ALMERIA (ANTIGUO INSTANCIA Nº 7)

CIUDAD DE LA JUSTICIA, Ctra. de Ronda, 120. Bloque A, 4ª Planta. CP 04006
AtPublico.JMercantil.1.Almeria.jus@juntadeandalucia.es
Fax: 950204193. Tel.: 600159342
N.I.G.: 0401342120190009917

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 653/2019. Negociado: AD

SENTENCIA NÚMERO 169/2020

En Almería, a veinte de noviembre de dos mil veinte.

María Teresa Zambrana Ruiz, Magistrada - Jueza de Adscripción Territorial del Juzgado de lo Mercantil número uno de esta ciudad, ha visto en juicio oral y público, los presentes autos del juicio ordinario registrados con el número 653/2019, promovidos por la ASOCIACION DE USUARIOS DE BANCOS Y CAJAS DE AHORROS Y SEGUROS DE ESPAÑA (ADICAE), representada por la Procuradora de los Tribunales, Doña , y asistida por la Letrada, Doña , ejercitando la acción colectiva de cesación contra, CAJAMAR CAJA RURAL, SCC, representada por la Procuradora de los Tribunales Doña María Belén Sánchez Maldonado y asistida por el Letrado Don Miguel Angel Cuevas Ferrando y a tal efecto se señalan los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Demanda.

La ASOCIACION DE USUARIOS DE BANCOS Y CAJAS DE AHORROS Y SEGUROS DE ESPAÑA (ADICAE), actuando mediante la representación antes indicada, interpuso demanda de juicio ordinario en la que, en base a los

Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	1/24



hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación al caso, finalizó suplicando que se dictara sentencia por la que se declarara la nulidad de la cláusula de repercusión al consumidor de todos y cada uno de los gastos generados como consecuencia de la constitución del préstamo hipotecario suscrito y contenidos en su estipulación Séptima: GASTOS A CARGO DE LA PARTE DEUDORA:

Serán de cuenta de la parte deudora:

Modalidad A: “Todos los gastos derivados del otorgamiento de la presente escritura, y sus copias, y las de aclaración, subsanación o rectificación, si las hubiere, incluyendo los gastos de aranceles notariales, registrales, tasas e impuestos y cualesquiera otros necesarios para la inscripción de la primera y sucesivas copias de la presente escritura en e el/los Registros de la Propiedad correspondiente/s, siendo para la Caja la primera copia que se expida, cuyo coste será por cuenta de la parte deudora en su totalidad”

Modalidad B: “1) Los gastos de tasación del inmueble. Cajamar se reserva el derecho a exigir de la parte deudora la tasación del inmueble objeto de hipoteca. Este trámite deberá ser formalizado por la parte deudora con empresa tasadora, a su cargo y elección, debidamente homologada por el Banco de España.

2) Todos los derechos y gastos, notariales y registrales, de esta matriz, los de su primera copia con efectos ejecutivos para Cajamar debidamente inscrita en el Registro competentes y posteriores así como aquellos que pudieran ocasionarse como consecuencia del otorgamiento de escrituras de aclaración, modificación o subsanación, y demás que sean precisas, hasta conseguir la inscripción del prestamos y su garantía hipotecaria en el Registro competentes, incluidos los correspondientes a los títulos previos o posteriores a la presente. Igualmente serán a cargo de la parte deudora los gastos ocasionados por la correspondiente escritura de cancelación.

3) Los gastos que se causaren para exigir el cumplimiento de lo pactado, ya en reclamaciones directas contra la misma, ya en cualesquiera tercerías, así como los gastos de cualquier case que origine el cobro de este préstamo y los



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	2/24



gastos judiciales o de cualquier otra naturaleza derivados del incumplimiento por la parte deudora de su obligación de pago, incluidos expresamente los honorarios de letrado y procurador aunque su actuación no fueses preceptiva.

4) Todos los tributos que recaigan sobre el capital, intereses, comisiones y recargos de ésta clase de contrataos y no estén comprendidos en las exenciones tributarias de que gocen las partes. A estos efectos se menciona el Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y los correspondientes a los tributos previos o posteriores a la presente.

5) Los gastos derivados de la conservación del bien hipotecado, así como del seguro contra el riesgo de incendios, y el seguro a todo riesgo en la construcción en el caso de financiara la construcción de un inmueble sobre la finca hipotecada

6) Os gastos derivados del seguro de vida de la parte deudora en cas de que se hubiere pactado la obligación de ésta de contratarlo

7) Los demás gastos de tramitación de esta escritura, incluidos los servicios de gestión, hasta conseguir su inscripción en el Registro competente, así como los derivados de la tramitación de títulos previos o posteriores a la presente. 8) Todos los gastos de cualquier naturaleza que se originen por consecuencia de

notificaciones, requerimientos, liquidaciones, tanto para la constitución del Préstamo y su garantía hipotecaria, como en cualquier trámite posterior, e incluso los generados por incumplimientos y/o reclamación judicial o extrajudicial. En el supuesto de reclamación de posiciones deudoras vencidas, se repercutirán a la parte deudora la totalidad de los suplidos que se devenguen por consultas registrales, obtención de los preceptivos certificados de fedatarios públicos, y requerimientos notariales, así como cualquier otro gasto justificable de carácter externo que se produzca

9) Los impuestos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca y los gastos de comunidad.



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	3/24



10.- Repercusión del gasto por envío de correspondencia,. Serán de cuenta del/de los cliente/s, los gastos por envío de correspondencia que genere esta operación de acuerdo con la tarifa Postal Oficial vigente en cada momento, y con el Libro de Tarifas de la entidad.”

Y, además, el establecimiento de las consecuencias derivadas de esa declaración de nulidad, condenando a la demandada a:

- a) eliminarla, así como a abstenerse de utilizarla en lo sucesivo.
- b) a reintegrar a los consumidores perjudicados las cantidades indebidamente abonados en aplicación de tal cláusula, con los intereses que correspondan, cantidades que se determinarán en ejecución de sentencia; así como que se condene al pago de las costas procesales a la demandada.

En todo caso, y si el tribunal lo estimara procedente (art. 221.2 LEC), se decretara de oficio la publicación del fallo, tanto en el Boletín oficial del Registro Mercantil, como en un periódico de los de mayor circulación de la provincia, a cargo de la demandada, y la inscripción en el Registro de Condiciones Generales.

SEGUNDO.- Contestación a la demanda.

Admitida a trámite la demanda, se dio traslado a la parte demandada para su contestación en el plazo de veinte días hábiles, lo que hizo oponiendo las excepciones de litispendencia y cosa juzgada. En torno al fondo del asunto se allanó parcialmente a la demanda en cuanto a la acción de cesación y declaración de abusividad y en consecuencia a la nulidad de la clausula de gastos contenida en las escrituras de préstamo hipotecario excluyendo de este allanamiento las cláusulas por las que se imponía al consumidor los gastos de tasación y valoración del inmueble hipotecado, seguro de incendio y/o daños, gastos de correo, descalificación de la vivienda o convenio de realización judicial. Así mismo mostró su disconformidad con la acción de reintegro de cantidades tanto respecto de las pretensiones objeto de allanamiento como



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	4/24



respecto de las que subsistía la controversia, al encontrarse prescrita la acción y por no haberse acreditado el abono de importe alguno.

TERCERO.- Audiencia previa.

Convocadas las partes a la audiencia previa, comparecieron en legal forma, procediéndose a exhortar a las mismas para llegar a un acuerdo, que no se logró, sino que se afirmaron y ratificaron en sus respectivos escritos de demanda y contestación.

La parte demandante realizó alegaciones en cuanto a las excepciones de litispendencia y de cosa juzgada. Por otro lado, en relación a la oposición de la demandada a la devolución de cantidades refiriéndose a la sentencia de 16 de julio de 2020 del TJUE expuso que no cabía un allanamiento parcial a la pretensión actora limitado a la acción de cesación y mantener la oposición a los efectos restitutorios propios de la misma.

Desestimadas las excepciones de litispendencia y de cosa juzgada continuó la celebración de la audiencia previa.

Recibido el pleito a prueba, las partes propusieron prueba documental que fue admitida, quedando de este modo los autos vistos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Acción ejercitada.

Se ejercita por ADICAE acción colectiva de cesación dirigida a que la entidad demandada cese en la utilización de la clausula de gastos contenida en los contratos de préstamo y por tanto en la consecuente imposición y/o cobro a la clientela de los importes que considera indebidos y respecto de los que solicita el reintegro. Y ello al amparo de lo dispuesto en la normativa nacional, artículo 12 de la LCGC, artículos 53 y ss y 80 y ss del RDL 1/2007 de 16 de noviembre



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	5/24



así como de normativa comunitaria Directiva 93/13/CEE del Consejo de 5 de abril, de protección de consumidores y usuarios.

El artículo 12 de la LCGC define la acción de cesación en relación a la eliminación y prohibición de utilizar una condición general en los contratos. Con carácter mas general es definida en el artículo 53 del TRLCGC "La acción de cesación se dirige a obtener una sentencia que condene al demandado a cesar en la conducta y a prohibir su reiteración futura".

La parte demandada opuso las excepciones procesales de litispendencia y cosa juzgada y se allanó parcialmente a la acción de cesación oponiéndose a la acción restitutoria por considerarla prescrita y por no haberse acreditado pago alguno.

SEGUNDO.- Litispendencia y cosa juzgada.

2.1.- Litispendencia.

Opone, en primer lugar la demandada la excepción de litispendencia, aludiendo para fundamentarla al juicio ordinario 324/2017 seguido ante el Juzgado de lo Mercantil numero 9 de Madrid, iniciado por la ASOCIACION DE USUARIOS FINANCIEROS Y UNION DE CONSUMIDORES DE ASTURIAS (ASUFIN) frente a una serie de entidades de crédito entre las que se encontraba CAJAMAR. Considera que concurren las tres identidades que se exigen para apreciar la excepción:

1.- Identidad subjetiva. En lo que respecta a este requisito, argumenta que pese a no concurrir el requisito de la identidad subjetiva, (es obvio que ADICAR no es ASUFIN) la acción ejercitada estaba reservada para las asociaciones de consumidores y usuarios y, por lo tanto, ejercitada por una asociación de esta naturaleza cualquier otra acción provocaría el riesgo de obtener pronunciamientos contradictorios. Como consecuencia de ello, la excepción debería ser estimada y así lo admitía el Tribunal Supremo al tratar la



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	6/24



denominada litispendencia impropia o por conexión (sentencia número 239/2007, de 1 de marzo).

2.- Identidad objetiva en cuanto que la pretensión actora también se dirigía contra la clausula de gastos de CAJAMAR incorporada a los contratos de préstamo hipotecario objeto de litigio.

3.- Identidad de causa al ejercitarse la acción de cesación y de restitución.

Por todo ello, siendo previo el juicio ordinario seguido ante el Juzgado de lo Mercantil numero 9 de Madrid la excepción debía ser acogida.

Discrepa la actora de los alegatos expuestos y justifica su postura en que ni siquiera los demandados en los dos procedimientos eran coincidentes. En este sentido CAJAMAR CAJA RURAL DE ALMERIA Y CAJA RURAL INTERMEDITERRANEA fueron absorbidas por CAJAMAR. Como consecuencia de ello no podía admitirse que el clausulado llevado a los distintos procedimientos era el mismo.

2.2.- Cosa juzgada.

En segundo lugar, opone la entidad demandada la excepción de cosa juzgada al ejercitarse una acción colectiva que coincidía con la demanda que dio lugar a la Sentencia del Tribunal Supremo 705/2015, de 23 de diciembre. Esta sentencia declaró abusivo que se imputaran al consumidor todos los gastos e impuestos derivados de la operación de préstamo hipotecario con consumidores, y, en consecuencia, declaró nulas una serie de cláusulas, de distintas entidades, por las que se pactaba que los prestatarios asumían todos los gastos derivados de la formalización del préstamo hipotecario y de la inscripción registral de la hipoteca, salvo los impuestos que legalmente se atribuían al prestatario.

Estimaba que concurrían las tres identidades propias de la cosa juzgada:

1.- Identidad real ya que se solicitaba la declaración de nulidad y la cesación en el uso de unas cláusulas de idéntico o análogo contenido a las



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	7/24



declaradas nulas por la Sentencia del Tribunal Supremo numero 705/2015 de 23 de diciembre.

2.- Identidad en la causa de pedir, en atención a la solicitud de nulidad de las cláusulas en ambos procedimientos, a los fundamentos en torno a la abusividad de las cláusulas y a la prohibición de que siguieran utilizándose en los contratos.

3.- Identidad subjetiva, dado que en ambos casos se trataba de acciones colectivas interpuestas por asociaciones de consumidores, que perseguían que se declararan abusivas determinadas cláusulas y se prohíba su uso. Al igual que con la excepción de litispendencia insistía en que la jurisprudencia atemperaba la exigencia de identidad subjetiva en los supuestos en los que se ejercitaba una acción colectiva por una asociación legalmente habilitada al efecto.

La parte demandante argumentó en contra de la posición de la demandada que, no era cierto que el Tribunal Supremo resolviera esta cuestión en la sentencia dictada en el año 2015 puesto que no se resolvió hasta la fecha de 23 de enero de 2019. Junto a ello, señaló que no concurría identidad subjetiva en ninguna de estas resoluciones debido a que en el procedimiento en el que recayó la sentencia 705/2015 la parte demandada era BBVA y la condenada en la sentencia de 2019 fue la entidad bancaria BANKIA.

Tal y como ya se anticipó en la audiencia previa, por este Juzgado se consideraba que no concurrían los requisitos exigidos para apreciar estas excepciones de ahí que se decidió la continuación del acto sin perjuicio de que se anunciara la plasmación de los argumentos que formaban la opinión judicial al respecto. La litispendencia es una institución claramente relacionada con la cosa juzgada en cuanto que es tutelar de la misma (sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2010) por lo que vistos los términos en los que se plantean las excepciones nada se opone a su rechazo conjunto.



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	8/24



En cuanto a la excepción de litispendencia, basta para rechazarla la insuficiencia de la documentación aportada por la demandada habiéndose limitado a adjuntar al escrito de contestación auto de fecha 12 de noviembre de 2018 del Juzgado de lo Mercantil número 9 de Madrid. No se justifica por tanto la concurrencia de la identidad de causa. Y la propia parte demandada pone de relieve la falta de identidad subjetiva, pese a los esfuerzos que ha realizado para justificarla. Evidente es igualmente la falta de identidad subjetiva en la que pretende ampararse CAJAMAR para que se aprecie la excepción de cosa juzgada que en el mismo sentido que la anterior, se ha de rechazar de plano al referirse a procedimientos en los que no coincide la entidad demandada.

TERCERO.- Carácter abusivo de las cláusulas que imponen al consumidor los gastos de tasación y valoración del inmueble hipotecado, seguro de incendio y/o daños, gastos de correo, descalificación de la vivienda o convenio de realización judicial.

3.1.- Gastos de tasación y valoración del inmueble hipotecado.

Respecto de estos gastos mantenía la parte demandada que debían ser asumidos por el prestatario o bien subsidiariamente ambas partes debían sufragarlos al 50%. Justifica esta posición aduciendo los siguientes argumentos:

- La tasación se hacía por encargo del prestatario que como tal recibía el servicio y debía hacerse cargo de su precio.
- La Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario ha recogido que este gasto corresponde asumirlo al prestatario. Ello era lógico puesto que si se obligara a la entidad de crédito a sufragar el coste de la tasación el prestatario podría escoger sin límites cualquier tasador con independencia de su coste dejando de este modo uno de los aspectos del contrato a su libre arbitrio.
- No se trataba de un coste para la formalización de la hipoteca sino un trámite previo que podía finalizar, o no, en la constitución de la hipoteca.



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	9/24



3.2.- Gastos derivados de la conservación de la garantía y seguro de incendios y daños.

Alega la parte demandada que no se alcanzaba a conocer el perjuicio que esta clausula ocasionaba al prestatario dado que la conservación del bien beneficiaba directamente al propietario. Además esta clausula obedecía a una obligación legal ya que el artículo 8 de la Ley de Regulación de Mercado Hipotecario de 21 de marzo de 1981, establece que, “*Los bienes hipotecados habrán de estar asegurados contra daños por el valor de tasación, en las condiciones que reglamentariamente se determinen*”, y por otro lado la obligación de pago de las primas de seguro corresponde igualmente al propietario, como tomador del seguro (art. 14 LCS). Junto a todo ello, el Tribunal Supremo reconocía su validez en la sentencia de 23 de diciembre de 2015.

3.3.- Gastos de correo, descalificación de la vivienda o convenio de realización.

En relación a la imposición de estos gastos, la parte demandada insistía en que no entendía que se causara perjuicio al prestatario ya que nuevamente se estaba ante conceptos, que se abonarían por el prestatario exclusivamente en su propio interés, no resultando abusivo en ningún caso su traslación.

No se comparten los argumentos expuestos pues como bien sabe la parte demandada no se trata de que se esté ante gastos que benefician o no al consumidor. La valoración del carácter abusivo de las clausulas por las que se imponen indiscriminadamente gastos al prestatario depende de la información que al respecto haya recibido y por tanto del cumplimiento de estas obligaciones de información por la entidad bancaria

3.4.- Marco normativo y jurisprudencial.



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	10/24



Se trata de una cuestión analizada y resuelta por la Audiencia Provincial de Jaén, que comienza exponiendo el marco normativo aplicado a esta tipología de cláusulas en los siguientes términos:

“El artículo 82.1 del Texto Refundido de la Ley de Defensa de los Consumidores y Usuarios define como cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.

En los siguientes artículos se van concretando los supuestos en que determinadas cláusulas deben de considerarse como abusivas y así:

.- Se consideran como tales aquellas previsiones contractuales que supongan "la transmisión al consumidor y usuario de las consecuencias económicas de errores administrativos o de gestión que no le sean imputables." (89.2 TRLGDCU)

.- La imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario (art. 89.3) y con relación a la compraventa de viviendas, art. 89.3 a) la estipulación de que el consumidor ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al empresario (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación)" y "la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario" (art. 89.3, letra c)

.- Es igualmente abusiva la imposición al consumidor y usuario de bienes y servicios complementarios o accesorios no solicitados" (art. 89.4 TRLGDCU) 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)



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	11/24



Debe tenerse presente como la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 que determinó por primera vez la nulidad de esta cláusula, declara como la financiación para la compraventa de la vivienda es una faceta o fase de dicha adquisición.”

3.5.- Carácter abusivo de la cláusula que impone al prestatario la asunción de gastos.

Como ya puso de relieve la Ilma Audiencia Provincial de Jaén, destaca esta cláusula por su generalidad y por imponer indiscriminadamente al prestatario cada una de las partidas de gastos que se recogen en la cláusula cuya nulidad se pretende: *“no solamente los gastos de notario y registro (constitución y cancelación), sino tasación, impuestos (de toda clase), conservación, seguros, ejecución judicial o extrajudicial, gastos por subsanación o aclaración de la escritura, gestoría, incluso copias que hayan de expedirse a favor de la Caja....Por tanto, la cláusula discutida no contiene ninguna reciprocidad en la distribución de los gastos producidos como consecuencia del otorgamiento de la escritura, constitución de hipoteca y concesión del préstamo, sino que hace recaer su totalidad sobre el hipotecante, sea cual sea y sea el tipo de gasto y en beneficio de quien sea (prestamista o prestatario), lo cual evidencia un desequilibrio importante en perjuicio del consumidor que debe de asumirlos todos en aplicación de una condición general predispuesta por la entidad que redactó la cláusula la cual no se hace cargo de ninguno.*

Esta falta de reciprocidad y en aplicación de la legislación antes mencionada motivó la declaración de nulidad por parte del Tribunal Supremo, en la conocida sentencia de pleno de 23 de diciembre de 2015, de una condición similar a la presente, que determinaba “Son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación -incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	12/24



la garantía- y ejecución de este contrato, y por los pagos y reintegros derivados del mismo, así como por la constitución, conservación y cancelación de su garantía, siendo igualmente a su cargo las primas y demás gastos correspondientes al seguro de daños,..."

Y así indica la referida sentencia que esta imputación única de los gastos al prestatario determina su nulidad y ello a pesar de que la aplicación de la normativa permitiría una distribución equitativa, pues si bien el beneficiado por el préstamo es el cliente y dicho negocio puede conceptuarse como el principal frente a la constitución de la hipoteca, no puede perderse de vista que la garantía se adopta en beneficio del prestamista. Lo que conlleva que se trate de una estipulación que ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante, que no hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada; y que, además, aparece expresamente recogida en el catálogo de cláusulas que la ley tipifica como abusivas (art. 89.2 [recte, 89.3] TRLGCU). En la sentencia 550/2000, de 1 de junio, STS, Sala de lo Civil, Sección 1ª, 01-06-2000 (rec.2158/1995) estableció que la repercusión al comprador/consumidor de los gastos de constitución de la hipoteca era una cláusula abusiva y, por tanto, nula. Y si bien en este caso la condición general discutida no está destinada a su inclusión en contratos seriadados de compraventa, sino de préstamo con garantía hipotecaria, la doctrina expuesta es perfectamente trasladable al caso (STS, Sala de lo Civil, Sección 1ª, 23-12-2015 (rec. 2658/2013).”o

Aplicando la anterior doctrina no cabe duda de que procede declarar nula la clausula en cuestión al imponer al prestatario gastos de forma indiscriminada, sin ningún tipo de reciprocidad siendo mas que evidente la posición de desequilibrio en la que se sitúa a la parte débil del contrato y sin que exista indicio alguno de negociación.

CUARTO.- Prescripción de la acción de restitución.



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	13/24



Estima la parte demandada que la acción resarcitoria que se ejercita por la actora si está sometida a la normativa contenida en el código civil y por tanto a lo establecido en el artículo 1964 del Código Civil que establece un plazo de prescripción de cinco años para las acciones personales que no tuvieran señalado termino especial.

No se comparte la exposición de la entidad bancaria demandada. Como punto de partida el artículo 12.2 párrafo segundo de la Ley 7/1998 de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación “A la acción de cesación podrá acumularse, como accesoria, la de devolución de cantidades que se hubiesen cobrado en virtud de las condiciones a que afecte la sentencia y la de indemnización de daños y perjuicios que hubiere causado la aplicación de dichas condiciones”

En cualquier caso se ha de señalar que, de conformidad con el artículo 19.1 de la LCGC, las acciones colectivas de cesación y retractación son, con carácter general, imprescriptibles. Habida cuenta que la acción de reclamación de cantidades es accesoria de la acción de cesación, ha de seguir la misma suerte que la acción de principal, de forma que, no habiendo prescrito la acción principal, tampoco ha prescrito la accesoria.

QUINTO.- Acción de restitución de cantidades.

Como se ha expuesto, la parte demandada se allanó a la acción de cesación en cuanto los impuestos y tributos, (especialmente en relación al impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados), gastos y aranceles notariales y gastos registrales. No obstante entendía que, en torno a los efectos restitutorios, debía de estarse a los criterios establecidos por el Tribunal Supremo, refiriéndose a la sentencia de 23 de enero de 2019.



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	14/24



Así, respecto del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, consideraba que su pago correspondía al prestatario como sujeto pasivo del impuesto; los aranceles notariales debían satisfacerse por partes iguales entre el prestatario y el prestamista al igual que los correspondientes a las escrituras de novación/modificación, debiendo sufragar los propios de las copias la parte que la solicitara; los gastos de gestoría en ausencia de normativa nacional que regulara quien debía asumir el gasto y debido a que se trataba de servicios que beneficiaban a ambas partes, el pago debía hacerse por ambas a partes iguales.

Sobre esta cuestión se plantea una importante controversia entre las partes ya que la actora considera que tras la sentencia del TJUE de 16 de julio de 2020 todos estos gastos debían ser asumidos por el banco.

La Sentencia del TJUE de 16 de julio de 2020, asuntos acumulados C224/19 y C-259/19, señala que *“52. debe considerarse que, en principio, una cláusula contractual declarada abusiva nunca ha existido, de manera que no podrá tener efectos frente al consumidor. Por consiguiente, la declaración judicial del carácter abusivo de tal cláusula debe tener como consecuencia, en principio, el restablecimiento de la situación de hecho y de Derecho en la que se encontraría el consumidor de no haber existido dicha cláusula (sentencia de 21 de diciembre de 2016, Gutiérrez Naranjo y otros, C-154/15, C-307/15 y C308/15, EU:C:2016:980, apartado 61)..... 54. Una vez recordadas estas consideraciones, procede asimismo señalar que el hecho de que deba entenderse que una cláusula contractual declarada abusiva nunca ha existido justifica la aplicación de las disposiciones de Derecho nacional que puedan regular el reparto de los gastos de constitución y cancelación de hipoteca en defecto de acuerdo entre las partes. Pues bien, si estas disposiciones hacen recaer sobre el prestatario la totalidad o una parte de estos gastos, ni el artículo 6, apartado 1, ni el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 se oponen a que se niegue al consumidor la restitución de la parte de dichos gastos que él mismo deba soportar”*. Es decir, declarada la nulidad de la cláusula de gastos, el efecto



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	15/24



restitutorio inherente a la misma viene condicionado por la legislación nacional en vigor en el momento del otorgamiento de la escritura. Por lo tanto se puede afirmar que la Sentencia del TJUE señalada es acorde con las SSTS de 23-1-2019, como de hecho así lo reconoce la Sentencia del TS 457/2020, de 24 de julio, cuando señalaban en relación a los efectos de la nulidad que debía *“actuarse como si tal cláusula nunca se hubiera incluido, y el pago de los gastos discutidos deberá ser afrontada por la parte a la que corresponde, según preveía el ordenamiento jurídico en el momento de la firma del contrato”*.

Partiendo de la anterior doctrina y comenzando por **los Gastos notariales**, no estando en vigor en el momento del otorgamiento de las escrituras litigiosas la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y en concreto su artículo 14, es preciso tener en cuenta 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, donde se dispone: *«La obligación de pago de los derechos corresponderá a los que hubieren requerido la prestación de las funciones o los servicios del Notario y, en su caso, a los interesados según las normas sustantivas y fiscales, y si fueren varios, a todos ellos solidariamente»*. Así, sigue siendo de aplicación la doctrina recogida en las Sentencias 44, 46, 47, 48 y 49/2019 del TS, de 23/01/2019, corroborada por la Sentencia 457/2020, del TS de 24 de julio de las que se desprende que la intervención notarial interesa a ambas partes, puesto que el interés del prestamista reside en la obtención de un título ejecutivo (art. 517.2.4ª LEC), mientras que el interés del prestatario radica en la obtención de un préstamo con garantía hipotecaria por lo que los costes de la matriz de la escritura de préstamo hipotecario deben distribuirse por mitad. Esta misma solución procede respecto de 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, el interesado en la liberación del gravamen es el prestatario, por lo que le corresponde este gasto y las copias de



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	16/24



las distintas escrituras notariales relacionadas con el préstamo hipotecario deberá abonarlas quien las solicite, en tanto que la solicitud determina su interés.

Por lo tanto, en el presente caso, y al igual que en las sentencias analizadas, visto el planteamiento de la demanda en la que se solicita la nulidad de la Cláusula de gastos litigiosa y el reintegro en el porcentaje señalado de los pagos efectuados en concepto de aranceles, sin hacer precisión alguna sobre los concretos pagos efectuados al Notario, en cuya factura se giran aranceles por honorarios y copias, se desconoce por completo si alguna de estas actuaciones pudo ser instada también por la entidad financiera, para repartir su pago, por lo que no existen pruebas para poder determinar si al prestatario se le facturaron gastos notariales no interesados. **Es por ello que se entiende equitativo la atribución del 50% de este gasto a cada una de las partes.**

Respecto de los gastos del Registro, siguiendo idéntico criterio que respecto de los gastos notariales, al no ser aplicable aún la Ley de Crédito Inmobiliario, hay que estar al Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece en la Norma Octava de su Anexo II, apartado 1.º, 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*». Así, cabe señalar 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 de la hipoteca. En cambio, la inscripción de la escritura de cancelación interesa al prestatario, por lo que a él le corresponde este gasto.



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	17/24



En lo concerniente a los gastos de gestoría, no siendo tampoco de aplicación la Ley 5/19, y no existiendo en el momento del otorgamiento norma legal expresa que regule los mismos, se debe acudir a lo resuelto hasta el momento por el TS. Pues bien, las citadas sentencias señalan que *“no existe norma legal que atribuya su pago al prestamista o al prestatario. En la práctica, se trata de una serie de gestiones derivadas de la formalización del préstamo hipotecario: la llevanza al notario de la documentación para la confección de la escritura, su presentación en el registro de la propiedad o su presentación ante la Agencia Tributaria para el pago del impuesto de actos jurídicos documentados. Estas gestiones no necesitan el nombramiento de un gestor profesional, ya que podrían llevarse a cabo por el propio banco o por el propio cliente. Sin embargo, el Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, sobre Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios da por supuesta la prestación de este servicio en su art. 40, que establece la obligación de ponerse acuerdo en el nombramiento del gestor y considera el incumplimiento de esta obligación como una infracción de lo preceptuado en el párrafo segundo del art. 48 de la Ley 26/ 1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de Entidades de Crédito. Ante esta realidad y dado que, cuando se haya recurrido a los servicios de un gestor, las gestiones se realizan en interés o beneficio de ambas partes, el gasto generado por este concepto deberá ser sufragado por mitad”*. **Es por ello, que procede el abono del 50% de las suma abonada.**

En lo concerniente al pago **del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, la Sala reitera que el sujeto pasivo de este impuesto es el prestatario, como ya acordó en las sentencias 147 y 148/2018, de 15 de marzo, cuya doctrina se corresponde con la de las sentencias del pleno de la Sala Tercera del Tribunal Supremo 1669/2018, 1670/2018 y 1671/2018, de 27 de noviembre, que mantienen la anterior jurisprudencia de esa misma Sala Tercera. A esta doctrina jurisprudencial común no le afecta el Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, por el que



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	18/24



se modifica el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (convalidado por el Congreso de los Diputados el 22 de noviembre siguiente), puesto que dicha norma, conforme a su propia previsión de entrada en vigor, solamente es aplicable a los contratos de préstamo hipotecario celebrados con posterioridad a su vigencia y no contiene regulación retroactiva alguna. En el mismo sentido se ha vuelto la pronunciar la STS 465/2020, de 14 de septiembre. **Por ello no puede acordarse la devolución de la cantidad que los prestatarios han abonado en concepto de IAJD.**

En lo concerniente a los gastos de Tasación, tampoco es de aplicación la Ley 5/19, no existiendo en el momento del otorgamiento norma legal expresa que regule los mismos, ni pronunciamiento al respecto del TS. **Es por ello que su abono corresponde a la entidad bancaria**, siendo necesario traer a colación el criterio sostenido por nuestra Audiencia en Sentencia de fecha 19/10/2018 (rollo de apelación n.º 188/18), imputando este gasto a la entidad demandada al entender que *“al ser un gasto impuesto por la entidad crediticia, no negociado, y que se puede estimar como una actividad tendente a saber cual es el valor del bien a fin de calcular el riesgo hipotecario y que como tal interesa al Banco, que impone su abono por el prestatario sin posibilidad de elección, por lo que debe de asumir ese gasto”*.

Por lo tanto, de conformidad con los criterios expuestos, el Banco debe asumir la mitad de los gastos notariales y de gestoría y la totalidad de los gastos de registro y tasación. Igualmente corresponde a la entidad bancaria la devolución de las cantidades que hayan sido abonadas por la parte prestataria por los demás conceptos que no fueron objeto de allanamiento por la parte demandada, lo que se habrá de determinar en ejecución de sentencia.

Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	19/24



SEXTO.- Costas procesales.

De acuerdo con el artículo 394.2 de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, y dada la estimación parcial de la demanda, cada parte abonará las costas procesales causadas a su instancia y las comunes por mitad.

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

FALLO

ESTIMO PARCIALMENTE la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales, Doña _____, actuando en nombre y representación de la ASOCIACION DE USUARIOS DE BANCOS Y CAJAS DE AHORROS Y SEGUROS DE ESPAÑA (ADICAE) contra CAJA MAR CAJA RURAL SCC y en consecuencia:

PRIMERO.- DECLARO la nulidad de la cláusula de repercusión al consumidor de todos y cada uno de los gastos generados como consecuencia de la constitución del préstamo hipotecario suscrito y contenidos en su estipulación Séptima: GASTOS A CARGO DE LA PARTE DEUDORA: “Serán de cuenta de la parte deudora:

Modalidad A: “Todos los gastos derivados del otorgamiento de la presente escritura, y sus copias, y las de aclaración, subsanación o rectificación, si las hubiere, incluyendo los gastos de aranceles notariales, registrales, tasas e impuestos y cualesquiera otros necesarios para la inscripción de la primera y sucesivas copias de la presente escritura en e el/los Registros de la Propiedad correspondiente/s, siendo para la Caja la primera copia que se expida, cuyo coste será por cuenta de la parte deudora en su totalidad”

Modalidad B: “1) Los gastos de tasación del inmueble. Cajamar se reserva el derecho a exigir de la parte deudora la tasación del inmueble objeto de hipoteca.



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	20/24



Este trámite deberá ser formalizado por la parte deudora con empresa tasadora, a su cargo y elección, debidamente homologada por el Banco de España.

2) Todos los derechos y gastos, notariales y registrales, de esta matriz, los de su primera copia con efectos ejecutivos para Cajamar debidamente inscrita en el Registro competentes y posteriores así como aquellos que pudieran ocasionarse como consecuencia del otorgamiento de escrituras de aclaración, modificación o subsanación, y demás que sean precisas, hasta conseguir la inscripción del prestamos y su garantía hipotecaria en el Registro competentes, incluidos los correspondientes a los títulos previos o posteriores a la presente. Igualmente serán a cargo de la parte deudora los gastos ocasionados por la correspondiente escritura de cancelación.

3) Los gastos que se causaren para exigir el cumplimiento de lo pactado, ya en reclamaciones directas contra la misma, ya en cualesquiera tercerías, así como los gastos de cualquier case que origine el cobro de este préstamo y los gastos judiciales o de cualquier otra naturaleza derivados del incumplimiento por la parte deudora de su obligación de pago, incluidos expresamente los honorarios de letrado y procurador aunque su actuación no fueses preceptiva.

4) Todos los tributos que recaigan sobre el capital, intereses, comisiones y recargos de ésta clase de contrataos y no estén comprendidos en las exenciones tributarias de que gocen las partes. A estos efectos se menciona el Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y los correspondientes a los tributos previos o posteriores a la presente.

5) Los gastos derivados de la conservación del bien hipotecado, así como del seguro contra el riesgo de incendios, y el seguro a todo riesgo en la construcción en el caso de financiara la construcción de un inmueble sobre la finca hipotecada

6) Os gastos derivados del seguro de vida de la parte deudora en cas de que

se hubiere pactado la obligación de ésta de contratarlo

7) Los demás gastos de tramitación de esta escritura, incluidos los servicios de gestión, hasta conseguir su inscripción en el Registro competente,



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	21/24



así como los derivados de la tramitación de títulos previos o posteriores a la presente. 8) Todos los gastos de cualquier naturaleza que se originen por consecuencia de notificaciones, requerimientos, liquidaciones, tanto para la constitución del Préstamo y su garantía hipotecaria, como en cualquier trámite posterior, e incluso los generados por incumplimientos y/o reclamación judicial o extrajudicial. En el supuesto de reclamación de posiciones deudoras vencidas, se repercutirán a la parte deudora la totalidad de los suplidos que se devenguen por consultas registrales, obtención de los preceptivos certificados de fedatarios públicos, y requerimientos notariales, así como cualquier otro gasto justificable de carácter externo que se produzca

9) Los impuestos que constituyan afecciones preferentes a la hipoteca y los gastos de comunidad.

10.- Repercusión del gasto por envío de correspondencia,. Serán de cuenta del/de los cliente/s, los gastos por envío de correspondencia que genere esta operación de acuerdo con la tarifa Postal Oficial vigente en cada momento, y con el Libro de Tarifas de la entidad.”

SEGUNDO.- CONDENO a la demandada a:

- a) eliminarla, así como a abstenerse de utilizarla en lo sucesivo.
- b) a reintegrar a los consumidores perjudicados las cantidades indebidamente abonados en aplicación de tal cláusula, con los intereses correspondientes desde la fecha de los respectivos pagos con arreglo a los siguientes porcentajes: **el Banco debe asumir la mitad de los gastos notariales y de gestoría y la totalidad de los gastos de registro y tasación. Igualmente corresponde a la entidad bancaria la devolución de las cantidades que hayan sido abonadas por la parte prestataria por los demás conceptos que no fueron objeto de allanamiento.**



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	22/24



Las cantidades que deben devolverse se determinarán en ejecución de sentencia.

Cada parte abonará las costas procesales causadas a su instancia y las comunes por mitad.

NOTIFÍQUESE la presente resolución a las partes haciéndoles saber que cabe interponer recurso de apelación, ante este Juzgado para la Audiencia Provincial de Almería, dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente de su notificación, mediante escrito en el que deberá exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna.

Para interponer el recurso de apelación habrá de constituirse un depósito de 50 € en la cuenta de depósitos de este Juzgado, el mismo día de su presentación o a los dos días siguientes. De no efectuarse el depósito en los plazos indicados, el recurso no se admitirá a trámite. El depósito se devolverá a la recurrente sólo en el caso de que el recurso sea admitido total o parcialmente, según ordene la resolución final del recurso de apelación (Disposición adicional decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre).

Así lo acuerdo, mando y firmo, María Teresa Zambrana Ruiz, Magistrada-Jueza de Adscripción Territorial del Juzgado de lo Mercantil número Uno de Almería.

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



Código Seguro de verificación:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020	
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42			
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==	PÁGINA	23/24



"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:8JyfBAuNC7CJ400V222PbQ==. 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	MARIA TERESA ZAMBRANA RUIZ 20/11/2020 13:01:29	FECHA	20/11/2020
	MARIA ANGELES BOSSINI RUIZ 20/11/2020 14:09:42		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	24/24