JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº DE SAN LORENZO DE EL ESCORIAL
Pza. Constitución, s/n , Planta 3 - 28200
Tfno: 918902761,918902713
Fax: 918907066
42020310
NIG: 28.131.00.2-2017/0001538
Procedimiento: Procedimiento Ordinario
Materia: Obligaciones
CIVIL4
Demandante: D./Dña.
PROCURADOR D./Dña.
Demandado: BANKIA
PROCURADOR D./Dña.

SENTENCIA Nº

En San Lorenzo de El Escorial, a siete de febrero de dos mil diecinueve.

Vistos por Dña. , Magistrada titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de San Lorenzo de El Escorial, los presentes autos de juicio ordinario seguidos ante este Juzgado con el número a instancia, como parte demandante, de D. , representado por la Procuradora Dña. y asistido por el Letrado D. Manuel Hernández García, en ejercicio de acción de nulidad parcial de contrato bancario contra la entidad Bankia, SA, representada por el Procurador D. y asistida por el Letrado D.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- La Procuradora Dña. , en nombre y representación de D. formuló, mediante escrito presentado ante el Juzgado Decano de los de este partido judicial, demanda de juicio declarativo ordinario, conforme a las prescripciones legales y contra la entidad Bankia, SA, en la que solicitaba, previa alegación de los hechos y los fundamentos de derecho que consideró de aplicación y aportación de los documentos en que fundaba su derecho a la tutela judicial que pretendía, que se dictara

Sentencia comprensiva de los siguientes pronunciamientos declarativos y de condena:

"1º) Se declare **NULIDAD DE LA CLÁUSULA DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO IMPUESTA A MI MANDANTE POR LA DEMANDADA, POR LA QUE SE IMPONE A MIS REPRESENTADOS EL PAGO DE LOS GASTOS DE CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA**, los cuales ascienden a **3.789,94 E**.

2º) Se condena a la entidad financiera demandada a eliminar condición general del contrato de préstamo hipotecario señalado con anterioridad.

3º) Se condene a la **DEMANDADA AL REINTEGRO DE LAS CANTIDADES INDEBIDAMENTE COBRADAS** en aplicación de la cláusula impugnada.

4º) Se condene a la DEMANDADA AL **ABONO** DE LOS **INTERESES LEGALES DEVENGADOS**.

5º) Se condene expresamente a las **COSTAS GENERADAS A LA PARTE DEMANDADA**."

Segundo.- Turnada que fue la indicada demanda a este órgano judicial, la misma fue admitida a trámite y ordenado su traslado a la parte demandada, haciéndole entrega de copia del escrito de demanda y de los documentos acompañados, emplazándola para que la contestaran en el plazo de los veinte días siguientes.

El Procurador D. formuló escrito de contestación a la demanda en la representación procesal de la entidad Bankia, SA, ello conforme a los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes, instando que, previos los trámites oportunos, se dictara "(...) sentencia por la que se desestimen íntegramente las pretensiones formuladas por la actora con expresa condena en costas a la misma."

Tercero.- Tenida la parte demandada por comparecida y por contestada la demanda en tiempo y forma, se convocó a las partes para la celebración de la audiencia previa al juicio para el debido

cumplimiento de las finalidades que le son propias (arts. 414 y ss. de la LEC).

En el desarrollo del acto se evidenció la subsistencia del litigio, las partes se afirmaron y ratificaron en sus escritos, se señaló la no formulación de excepciones procesales, se pronunciaron las partes sobre los documentos y dictámenes aportados por la contraria hasta ese momento, se fijaron los hechos controvertidos y se formuló la proposición de prueba sin que resultara admitida ninguna adicional a la documental acompañada a los escritos rectores del procedimiento, quedando seguidamente las actuaciones conclusas y vistas para Sentencia sin necesidad de previa celebración de juicio de conformidad con la previsión recogida en el artículo 429.8º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- D. _ acciona contra la entidad Bankia, SA, instando la nulidad parcial del contrato de préstamo hipotecario suscrito el 28 de junio de 2006, concretamente de la cláusula quinta por estimarla condición general de la contratación en vínculo concertado con consumidor y por ello abusiva en la parte destinada a prever a cargo del prestatario los gastos de escrituración, inscripción, impuestos, tasación y gestoría y, como consecuencia de ello, la restitución de la suma abonada por tales conceptos con más el interés legal correspondiente.

La mercantil Bankia, SA, contestó a la demanda oponiéndose con base en las siguientes objeciones y argumentos: improcedencia del pretendido mero automatismo entre la acción de nulida y la de reclamación de cantidad; el actor fue informado de las condiciones fruto de las negociaciones entre las partes en las que se le concedía el préstamo y le fueron ofrecidos varios tipos de condiciones para el préstamo hipotecario; el actor ejercitó su derecho a leer por sí la escritura, la lectura se vio complementada con las explicaciones ofrecidas por el notario y aquel no opuso objeción al propuesto reparto de costes ni hizo contraoferta alguna; la cláusula quinta es conforme a las previsiones publicadas por el Banco de España en su Guía de acceso al préstamo hipotecario; el actor prestó su conformidad expresa al pago de los gastos ahora reclamados y ha guardado silencio durante los años transcurridos desde la contratación, llevando a cabo ahora una actuación

en contra de sus propios actos; la claúsula quinta establece con claridad los gastos a cargo del prestatario y ninguno de ellos corresponde por ley al prestamista; es erróneo considerar que la eventual nulidad de la cláusula impugnada implique de manera automática la restitución de los importes abonados.

Segundo.- Bosquejados los términos de la controversia, conformada por las partes en uso de su poder de disposición sobre el objeto del proceso y del debate con las alegaciones vertidas, por la actora en el escrito rector del procedimiento y por la demandada en obligada correlación en escrito de litiscontestatio, ha de centrarse y limitarse el análisis tan solo a aquellas que inciden auténticamente en la pugna vigente entre quienes contienden, trasladada y sometida a decisión judicial y por necesario orden lógico.

Se parte de la no discusión sobre el concierto de vínculo obligacional entre las partes, sus notas configuradoras y características esenciales y sobre los concretos efectos generados a su inicio y durante su tiempo de vida o vigencia, definiéndose la liza en el acto de audiencia previa en los términos recogidos en la grabación que la documentó y la intervención activa y sucesiva de ambas partes en correspondencia con las alegaciones contenidas en sus respectivos escritos (existencia de negociación o imposición de la cláusula; abusividad; falta de transparencia; condición de consumidor del actor; consecuencias de la nulidad).

Tercero.- Nulidad de las estipulaciones relativas a determinados gastos derivados del contrato de hipoteca.

Al iniciar el estudio de las cuestiones planteadas se impone la necesidad de examinar si en el caso concreto trasladado el producto litigioso cumple o no con la normativa aplicable reguladora de las condiciones generales de la contratación y la protección de los consumidores, especialmente en lo relativo a la transparencia de la cláusula general incorporada al contrato.

La cláusula cuestionada es la 5ª de las FINANCIERAS (GASTOS A CARGO DEL PRESTATARIO) obrante a los folios 14 a 16 de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria otorgada el 28 de junio de 2006.

Se impugna mediante la demanda esta estipulación, alzándose y reclamando determinados conceptos ya abonados por el actor. Así: 351,40 euros por notaría; 125,36 euros por Registro de la Propiedad; 255,95 euros por gestoría; 2.487,75 euros por Impuesto sobre

cualesquiera que estos sean, llegando a suplir y en ocasiones a contravenir las normas legales que contienen concretas previsiones al respecto. Recuerda, en este sentido, el contenido de los arts. 89.3, 89.3.3º letras a) y c), 89.3.4ª y 89.3.5º, que declaran abusivas las cláusulas que impongan al consumidor asumir costes que debe asumir el empresario, tributos en los que el sujeto pasivo es el profesional, bienes o servicios complementarios o accesorios no solicitados, o gastos de tramitación que correspondan al empresario.

No se pronunció sobre el resultado concreto de la atribución de gastos entre las partes de un contrato de préstamo hipotecario, sino que, en el control realizado en el marco de una acción colectiva en defensa de los intereses de consumidores y usuarios, declaró abusivo que se imputaran indiscriminadamente al consumidor todos los gastos e impuestos derivados de la operación. A falta de negociación individualizada o pacto, se consideró abusivo que se cargaran sobre el consumidor gastos e impuestos que, conforme a las disposiciones legales aplicables en ausencia de pacto, se distribuyen entre las partes según el tipo de actuación (documentación, inscripción, tributos). Sobre esa base de la abusividad de la atribución indiscriminada y sin matices del pago de todos los gastos e impuestos al consumidor (en este caso, el prestatario), deberían ser los tribunales quienes decidieran y concretaran en procesos posteriores, ante las reclamaciones individuales de los consumidores, como se distribuyen en cada caso los gastos e impuestos de la operación.

Lo que se cuestiona no atañe a la incorporación al contrato de la cláusula ni a su transparencia sino que se trata de abusividad en sentido estricto, por lo que el hecho de que el prestatario pudiera haber conocido la cláusula (quedando ésta incorporada válidamente al contrato e incluso superando el control reforzado de transparencia desarrollado extensamente por la jurisprudencia con ocasión de la impugnación de las llamadas "cláusulas suelo") no excluye que la acción de nulidad pueda ser estimada si, aun superando ese doble control, se cumplen los requisitos exigidos por el art. 82.1 TRLGDCU, esto es: cláusula no negociada individualmente y que en contra de las exigencias de la buena fe cause, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes en el contrato; debiendo tenerse en cuenta asimismo las cláusulas que expresamente define la ley como abusivas.

Aun consabido, debe recordarse cómo teniendo la entidad prestamista la condición de empresario y la parte prestataria la de

transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados; 569,48 euros por tasación del inmueble.

La labor de preguntarse por el carácter abusivo o no de la cláusula de que se trata, aquella que impone determinados conceptos y su coste al prestatario, halla escaso recorrido al haber sido ya afrontada e iluminada por el Tribunal Supremo (vid. SSTS de 23 de diciembre de 2015 y 15 de marzo de 2018) y de manera reciente y esencialmente coincidente, aun con pronunciamiento sobre cuestiones aun no tratadas, en las Sentencias del Pleno 44, 46, 47, 48 y 49/209, de 23 de enero.

La primera de tales Sentencias declara: "Y quien tiene el interés principal en la documentación e inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria es, sin duda, el prestamista, pues así obtiene un título ejecutivo (artículo 517 LEC), constituye la garantía real (arts. 1875 CC y 2.2 LH) y adquiere la posibilidad de ejecución especial (art. 685 LEC). En consecuencia, la cláusula discutida no solo 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. 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 TRLGCU)."

La Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, en la redacción vigente en la fecha en la que se celebró el contrato de préstamo hipotecario génesis de la contienda (28 de junio de 2006) y, por ello, anterior a la reforma operada por Ley 44/2006, de 29 de diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios, ya definía las cláusulas abusivas en el artículo 10 bis.1 y remitía a la relación contenida en su disposición adicional primera, concretamente, en cuanto ahora interesa, al apartado 22 de la misma.

Aquella Sentencia del Tribunal Supremo (23 de diciembre de 2015) destaca la generalidad y extensión de la cláusula, que pretende atribuir al consumidor todos los costes derivados de la contratación

consumidor, cuestión que no admite duda pese a ser fijada como controvertida por decisión de las partes, la ley tuitiva de los consumidores y usuarios impone la carga de la prueba al primero, pues el empresario que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente deberá acreditarlo. El esfuerzo probatorio desplegado en el caso enjuiciado en cuanto a este esencial extremo (si se negoció con el cliente) fue manifiestamente insuficiente o más bien nulo, pues ninguna actividad auténticamente eficaz se aportó.

La prueba que exige la LGDCU impone demostrar que en la fase precontractual efectivamente se ha producido una negociación que implicaba a la concreta cláusula, en el presente caso la relativa a los gastos derivados de la operación. Esto es, que la misma ha sido fijada con intervención y teniendo en cuenta a ambas partes.

La lectura de las estipulaciones cuestionadas y la valoración ponderada y conforme a los criterios aplicables a la prueba documental, única practicada, permite concluir que se trata de una cláusula impuesta, que provoca un evidente desequilibrio entre las partes, perjudicando al cliente consumidor que deberá hacer frente al pago de todos los gastos con aumento del coste de la operación.

Lo anterior conlleva que se declare la nulidad de pleno derecho de la cláusula financiera 5ª en cuanto impone al prestatario los gastos de constitución de la garantía real en contrato de préstamo (escrituración, inscripción, impuestos, tasación y gestoría).

Cuarto.- Consecuencias de la declaración de nulidad por abusividad de cláusulas sobre gastos.

El Tribunal Supremo en su Sentencia de 15 de marzo de 2018 precisó el alcance y sentido de la previa y reiteradamente citada de 23 de diciembre de 2015 al señalar que: "Sobre esa base de la abusividad de la atribución indiscriminada y sin matices del pago de todos los gastos e impuestos al consumidor (en este caso, el prestatario), deberían ser los tribunales quienes decidieran y concretaran en procesos posteriores, ante las reclamaciones individuales de los consumidores, cómo se distribuyen en cada caso los gastos e impuestos de la operación."

Reciente atención ha dedicado el Pleno de la Sala de lo Civil a la materia en las ya citadas Sentencias 44, 46, 47, 48 y 49/209, de 23 de enero, en las que en cuanto a este efecto se ha limitado a hacer remisión a lo ya sentado.

La declaración de nulidad, por su carácter abusivo, de determinadas estipulaciones del contrato, conduce a su absoluta inaplicación, sin moderación posible.

No obstante, a considerar esa cláusula, o parte de ella, como no puesta no puede anudarse sin más la consecuencia de que todos los conceptos contemplados sean de cargo de la prestamista sino que debe procederse a su análisis individualizado para discernir, según la normativa aplicable en cada caso, cuál de los contratantes deberá soportarlos, y en qué proporción.

Tras la habida disparidad de criterios, este es el seguido mayoritariamente por las Audiencias Provinciales y las dos Sentencias del Tribunal Supremo de fecha 15 de marzo de 2018 ("En consecuencia, debemos analizar cada una de las partidas cuyo importe fue cargado a los actores, consumidores y prestatarios, y verificar si desde la perspectiva de la legalidad vigente fue correcto o, por el contrario, debió cada uno de sus importes ser afrontado, en todo o en parte por el profesional prestamista.") y las más recientes ya citadas.

Quinto.- Gastos notariales.

Según Sentencia de la Sala de lo Civil reunida en Pleno del Tribunal Supremo 49/2019 (en consonancia con las precedentes citadas): "1.- En lo que respecta a los gastos de notaría, el art. 63 del Reglamento del Notariado remite la retribución de los notarios a lo que se regule en Arancel.

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

A su vez, la norma Sexta del Anexo II, del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios, dispone:

"La obligación de pago de los derechos corresponderá a los que hubieren requerido la prestación de las funciones o los servicios del Notario y, en su caso, a los interesados según las normas sustantivas y fiscales, y si fueren varios, a todos ellos solidariamente".

Desde este punto de vista, la intervención notarial interesa a ambas partes, por lo que los costes de la matriz deben distribuirse por

mitad. El interés del prestamista reside en la obtención de un título ejecutivo (art. 517.2.4ª LEC), mientras que el interés del prestatario radica en la obtención de un préstamo con garantía hipotecaria, a un interés generalmente inferior al que obtendría en un préstamo sin dicha garantía.

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

2.- Esta misma solución debe predicarse respecto de la escritura de modificación del préstamo hipotecario, puesto que ambas partes están interesadas en la modificación o novación.

3.- 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.

4.- Por último, respecto de 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."

La consecuencia de la declaración de nulidad por abusiva de la estipulación de que se trata, la relativa a los gastos notariales, estimando a ambas partes requirientes de la intervención del Notario, será que actora y demandada deban asumir por iguales partes, sin obviar su responsabilidad solidaria frente a aquel profesional, estos gastos. Así, debe la demandada ser condenada al abono de 175,7 euros a que asciende la mitad de lo abonado por el prestatario por este concepto por razón del préstamo hipotecario origen de la contienda, debiendo recordar que la concreta suma tiene reflejo documental en autos y no fue cuestionada por la entidad bancaria.

Sexto.- Gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad.

La misma Setencia del Tribunal Supremo aludida y parcialmente transcrita en el anterior Fundamento de Derecho declaró "1.- En lo que atañe a los gastos del registro de la propiedad, el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, establece en la Norma Octava de su Anexo II, apartado 1º, que:

"Los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras b) y c) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria , se abonarán por el transmitente o interesado".

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

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

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

3.- En cuanto a la inscripción de la escritura de cancelación, ésta libera el gravamen y, por tanto, se inscribe en favor del prestatario, por lo que le corresponde este gasto."

Viene impuesta la condena de la entidad bancaria demandada al abono al actor de cuanto satisfizo por este concepto al tiempo del concierto del préstamo con garantía hipotecaria, así 125,36 euros también documentados y no contradichos.

Séptimo.- Impuestos.

La ya citada Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 2018 precisió el alcance y sentido de la Sentencia anteriormente reseñada en lo que respecta también a los tributos a abonar como consecuencia del préstamo hipotecario, indicando que si bien la cláusula que atribuye indiscriminadamente al consumidor todos los gastos es nula, en tal aspecto debe determinarse como consecuencia de ello la asignación del pago de los tributos en atención a la normativa que los regula.

Declara aquella Sentencia: "1.- Decíamos en la sentencia 705/2015, de 23 de diciembre, en lo que respecta a los tributos que gravan el préstamo hipotecario, que el art. 8 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos

Documentados (LITPAJD) dispone que estará obligado al pago del impuesto de transmisiones patrimoniales a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario: en la «constitución de derechos reales», aquel a cuyo favor se realice este acto (letra c); y en la «constitución de préstamos de cualquier naturaleza», el obligado será el prestatario (letra d). Por otro lado, el art. 15.1 LITPAJD señala que la «constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo», tributaran exclusivamente, a los efectos de transmisiones patrimoniales, por el concepto de préstamo.

A su vez, el art. 27.1 de la misma norma sujeta al impuesto de actos jurídicos documentados los documentos notariales en que se recoge el préstamo, indicando el art. 28 que será sujeto pasivo del impuesto 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.

De tal manera que, dijimos en la mencionada sentencia, la entidad prestamista no queda siempre y en todo caso al margen de los tributos que pudieran devengarse con motivo de la operación mercantil, sino que, al menos en lo que respecta al impuesto sobre actos jurídicos documentados, será sujeto pasivo en lo que se refiere a la expedición de las copias, actas y testimonios que interese. Por lo que una cláusula que cargue indiscriminadamente el pago de todos los tributos al prestatario, sin distinción o salvedad alguna, puede ser abusiva, por aplicación analógica del art. 89.3 c) TRLGCU, que en los contratos de compraventa de viviendas considera como abusiva la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario; dado que los préstamos sirven para financiar esa operación principal que es la adquisición de la vivienda.

2.- Respecto del hecho imponible del impuesto de transmisiones patrimoniales consistente en la constitución del préstamo hipotecario (art. 7.1.B LITPAJD), ya hemos visto que el art. 8 LITPAJD, a efectos de la determinación del sujeto pasivo, contiene dos reglas que, en apariencia, pueden resultar contradictorias. Así el apartado c) dispone que «en la constitución de derechos reales» es sujeto pasivo del impuesto aquél a cuyo favor se realice el acto; y el apartado d) prevé que, «en la constitución de préstamos de cualquier naturaleza», lo será el prestatario. De manera que si atendemos exclusivamente a la garantía (la hipoteca), el sujeto pasivo sería la entidad acreedora hipotecaria, puesto que la garantía se constituye a su favor; mientras que, si

atendemos exclusivamente al préstamo, el sujeto pasivo sería el prestatario (el cliente consumidor). Sin embargo, dicha aparente antinomia queda aclarada por el art. 15.1 de la misma Ley, que dispone: «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».

3.- La jurisprudencia de la Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, de este Tribunal Supremo ha interpretado tales preceptos en el sentido de que, tanto en préstamos como en créditos con garantía hipotecaria, el sujeto pasivo del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados es el prestatario (sentencias de 19 de noviembre de 2001 [RC 2196/1996]; 20 de enero de 2004 [RC 158/2002]; 14 de mayo de 2004 [RC 4075/1999]; 20 de enero de 2006 [RC 693/2001]; 27 de marzo de 2006 [RC 1839/2001]; 20 de junio de 2006 [RC 2794/2001]; 31 de octubre de 2006 [RC 4593/2001]; 6 de mayo de 2015 [RC 3018/2013]; y 22 de noviembre de 2017 [RC 3142/2016]). En tales resoluciones se indica que la unidad del hecho imponible en torno al préstamo produce la consecuencia de que el único sujeto pasivo posible sea el prestatario, de conformidad con lo establecido en el art. 8 d), en relación con el 15.1, LITPAJD.

En su virtud, respecto de la constitución de la hipoteca en garantía de un préstamo, en armonía con la jurisprudencia de la Sala Tercera de este Tribunal Supremo, debemos concluir que el sujeto pasivo del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados es el prestatario.

4.- Asimismo, frente a alguna duda de constitucionalidad que se ha manifestado doctrinalmente, debemos traer a colación dos resoluciones del Tribunal Constitucional en las que se resuelven sendas cuestiones de inconstitucionalidad planteadas por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña respecto del art. 29 LITPAJD, en relación con los arts. 8.d) y 15.1 del mismo texto refundido, y con el 68 del Reglamento del Impuesto, por si pudieran ser contrarios a los arts. 14, 31.1 y 47 de la Constitución Española. Se trata de los autos 24/2005 de 18 de enero, y 223/2005, de 24 de mayo. En la primera de tales resoluciones se dice:

"(...) es una opción de política legislativa válida desde el punto de vista constitucional que el sujeto pasivo de la modalidad de "actos jurídicos documentados" lo sea el mismo que se erige como sujeto pasivo del negocio jurídico principal (en el impuesto sobre el valor añadido o en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos

jurídicos documentados), tanto cuando se trata de préstamos con constitución de garantías (aunque la operación haya sido declarada exenta en ambos impuestos), como cuando se trata de constitución de garantías en aseguramiento de una deuda previamente contraída, pues en ambos supuestos se configura como obligado tributario de aquella modalidad impositiva a la persona que se beneficia del negocio jurídico principal: en el primer caso, el prestatario (el deudor real); en el segundo supuesto, el acreedor real (el prestamista)."

5.- En cuanto al impuesto sobre actos jurídicos documentados por la documentación del acto -préstamo con garantía hipotecaria- en escritura pública (arts. 27.3 y 28 LITPAJD y 66.3 y 67 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 -en adelante, el Reglamento-), tiene dos modalidades:

a) Un derecho de cuota variable en función de la cuantía del acto o negocio jurídico que se documenta (art. 69 del Reglamento).

b) Un derecho de cuota fija, por los actos jurídicos documentados del timbre de los folios de papel exclusivo para uso notarial en los que se redactan la matriz y las copias autorizadas (arts. 71 y ss. del Reglamento).

El art. 29 LITPAJD, al referirse al pago del impuesto por los documentos notariales, dice:

«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».

Pero el art. El art. 68 del Reglamento del Impuesto contiene un añadido, puesto que tras reproducir en un primer párrafo el mismo texto del art. 29 de la Ley, establece en un segundo apartado:

«Cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario».

Aunque se ha discutido sobre la legalidad de dicha norma reglamentaria, la jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo a que antes hemos hecho referencia no ha apreciado defecto alguno de legalidad (por todas, sentencia de 20 de enero de 2004). Y como hemos visto, el Tribunal Constitucional también ha afirmado su constitucionalidad.

6.- Así pues, en lo que respecta al pago del impuesto de actos jurídicos documentados, en cuanto al derecho de cuota variable en función de la cuantía del acto o negocio jurídico que se documenta (art.

69 del Reglamento), será sujeto pasivo el prestatario, por indicación expresa del art. 68 del mismo Reglamento.

Y en cuanto al derecho de cuota fija, por los actos jurídicos documentados del timbre de los folios de papel exclusivo para uso notarial en los que se redactan la matriz y las copias autorizadas (arts. 71 y ss. del Reglamento), habrá que distinguir entre el timbre de la matriz y el de las copias autorizadas.

Respecto de la matriz, conforme al ya citado art. 68 del Reglamento y la interpretación que del mismo hace la jurisprudencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, corresponde el abono del impuesto al prestatario. Salvo en aquellos casos en que pudiera existir un pacto entre las partes sobre la distribución de los gastos notariales y registrales. Como el Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios, habla en general de interesados, pero no especifica si a estos efectos de redacción de la matriz el interesado es el prestatario o el prestamista, y el préstamo hipotecario es una realidad inescindible, en la que están interesados tanto el consumidor -por la obtención del préstamo-, como el prestamista -por la hipoteca-, es razonable distribuir por mitad el pago del impuesto (solución que, respecto de los gastos notariales y registrales, apunta la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de abril de 2016).

Mientras que, respecto de las copias, habrá que considerar sujeto pasivo a quien las solicite, según se desprende del propio art. 68 del Reglamento.

7.- Por último, y puesto que en la cláusula litigiosa se hace mención expresa a los tributos que graven la cancelación de la hipoteca, debe tenerse en cuenta que el art. 45 B.18 LITPAJD declara exentas las primeras copias de escrituras notariales que documenten la cancelación de hipotecas de cualquier clase en cuanto al gravamen gradual de la modalidad «Actos Jurídicos Documentados» que grava los documentos notariales.

(...)

1.- Conforme a todo lo expuesto, debe estimarse en parte el recurso de casación, porque la cláusula controvertida es abusiva, y no solo parcialmente, como resuelve la Audiencia Provincial, sino en su totalidad, en cuanto que, sin negociación alguna, atribuye al prestatario/consumidor el pago de todos los impuestos derivados de la operación, cuando la ley considera sujetos pasivos al prestamista o al prestatario en función de los distintos hechos imponibles. O incluso en

cuanto considera exentos de tributación determinados actos que, sin embargo, son incluidos en la condición general litigiosa como impuestos a cargo del prestatario.

2.- Cuestión distinta es que, una vez declarada la abusividad de la cláusula y su subsiguiente nulidad (art. 8.2 LCGC y 83 TRLGCU), haya que decidir cómo ha de distribuirse entre las partes el pago de los gastos e impuestos derivados del contrato de préstamo con garantía hipotecaria. Pero eso no afecta a la nulidad en sí, por abusiva, de la estipulación contractual examinada, sino a las consecuencias de dicha nulidad."

La reciente doctrina jurisprudencial aborda este concreto concepto o gasto consecuencia de la constitución del contrato garantizado atacado, expresando la Sentencia 49/2019 que viene transcribiéndose en los siguientes términos con remisión a lo cuanto ya resolvieron las previas Sentencias de marzo del pasado año: "1.- La Audiencia Provincial no contraviene la normativa sobre consumidores al afirmar que el sujeto pasivo del impuesto de actos jurídicos documentados es el prestatario, puesto que lo único que hace es aplicar la legislación en la materia, que viene constituida por la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y su Reglamento.

2.- Desde este punto de vista, esta parte del motivo de casación debe ser desestimada, si bien la resolución recurrida debe ser matizada o aclarada conforme a lo resuelto por esta sala en las sentencias 147/2018 y 148/2018, de 15 de marzo, cuando dijimos:

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

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

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

c) En cuanto al derecho de cuota fija, por los actos jurídicos documentados del timbre de los folios de papel exclusivo para uso notarial en los que se redactan la matriz y las copias autorizadas, habrá que distinguir entre el timbre de la matriz y el de las copias autorizadas. Respecto de la matriz, corresponde el abono del impuesto al prestatario, salvo en aquellos casos en que exista un pacto entre las partes sobre la

distribución de los gastos notariales y registrales, en los que también se distribuirá el pago del impuesto por la matriz. Mientras que, respecto de las copias, habrá que considerar sujeto pasivo a quien las solicite.

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

Estas consideraciones han sido reafirmadas por las conclusiones de las sentencias del pleno de la Sala Tercera de este Tribunal Supremo 1669/2018, 1670/2018 y 1671/2018, de 27 de noviembre, que mantienen la anterior jurisprudencia de esa Sala, a la que nos habíamos remitido en nuestras sentencias de 15 de marzo de 2018.

Y no quedan cuestionadas por el Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, por el que 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.

3.- Por el contrario, resulta abusiva, por las razones expuestas sobre el desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, la atribución al prestatario del pago de los impuestos "[e]n que el obligado al pago sea el Banco" (inciso final de la cláusula litigiosa). Dicha repercusión no tiene justificación legal alguna y no encuentra más causa que la situación de predominio de la entidad prestamista sobre el consumidor necesitado de financiación para la adquisición de su vivienda. Por lo que, en este particular, el segundo motivo de casación también debe ser estimado."

Declarada la nulidad de la cláusula quinta en cuanto hace recaer sobre el prestatario los impuestos sin más especificación y, por ende, todos con carácter general, la consecuencia de esta declaración no puede ser sino la que determina el pago de los mismos con arreglo a las normas tributarias correspondientes, en los términos indicados en las parcialmente transcritas Sentencias del Tribunal Supremo.

El pedimento que se analiza (reclamación de lo abonado en su día por el ITPAJD) no puede, a la vista de lo expuesto, ser acogido con éxito al ser el prestatario el obligado legalmente al pago de tal concepto impositivo.

Octavo.- Gastos de gestoría.

Una vez más la solución viene dada por la reciente doctrina jurisprudencial, pronunciándose específicamente la Sentencia 49/2019 en el siguiente sentido "1.- En cuanto a los gastos de gestoría o gestión, no existe norma legal que atribuya su pago al prestamista o al prestatario. En la práctica, se trata de una serie de gestiones derivadas de la formalización del préstamo hipotecario: la llevanza al notario de la documentación para la confección de la escritura, su presentación en el registro de la propiedad o su presentación ante la Agencia Tributaria para el pago del impuesto de actos jurídicos documentados.

Estas gestiones no necesitan el nombramiento de un gestor profesional, ya que podrían llevarse a cabo por el propio banco o por el propio cliente. Sin embargo, el Real Decreto-Ley 6/2000, de 23 de junio, sobre Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios da por supuesta la prestación de este servicio en su art. 40 , que establece la obligación de ponerse acuerdo en el nombramiento del gestor y considera el incumplimiento de esta obligación como una infracción de lo preceptuado en el párrafo segundo del art. 48 de la Ley 26/ 1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de Entidades de Crédito.

2.- 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."

Procede, en suma, la cobertura por mitad de estos gastos. Los mismos son consecuencia directa del préstamo hipotecario y encaminados a lograr el efectivo acceso al Registro de la hipoteca y por ello redundan claramente en beneficio e interés de ambas partes. Se trata además de gastos de gestión para cuya cumplimentación no es preciso acudir a una gestoría, pudiendo ser gestionados por las propias partes.

Obra en autos partida atinente a los gastos de gestoría a que viene haciéndose referencia por valor de 255,95 euros que debe atribuirse a prestataria y prestamista por iguales partes, con lo que esta habrá de reintegrar al actor 127,97 euros.

Noveno.- Gastos de tasación del inmueble.

La procedencia de imputar el pago de los gastos generados por la tasación del inmueble hipotecado debe analizarse desde el prisma que

proporcionan las normas generales y en especial el interés al que sirve la obtención de esa tasación.

Una vez más declara al respecto la repetida SAP de Madrid de 11 de junio de 2018, que: "(...) La tasación de la finca tiene como finalidad establecer un valor al inmueble que opera en interés del prestatario, ya sea para garantizar una mayor cobertura en caso de realización de la garantía hipotecaria o para fijar un precio de venta que favorezca una mejor postura en la subasta. Y también atiende a la viabilidad del pago del préstamo, evitando un sobreendeudamiento del prestatario (párrafo segundo del artículo quinto de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario) lo que redunda tanto en interés del prestamista como del prestatario. Sin descartar el interés que también pueda tener la prestamista en la tasación, el prestatario puede presentar su propia tasación (artículo tercero bis I de la Ley 2/1981) y vincular con ella a la entidad financiera.

Sobre esta materia sí encontramos numerosas resoluciones y opiniones diversas.

Un grupo de sentencias considera que debe guiarnos el interés que tienen las partes en la tasación de la finca. Así la sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa de 19 de marzo de 2018 (sección 2ª) afirma "A efectos de determinar a cuál de las partes contratantes corresponde abonar los gastos de tasación del inmueble hipotecado deberá atenderse a quién es el interesado en que se lleve a efecto dicha actuación, debiendo precisarse que, si bien la entidad bancaria elije habitualmente la sociedad de tasación que va a prestar dicho servicio, ello no impide al consumidor encomendar dicha función a una empresa distinta, pues las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, están 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 Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (art. 3 bis I, tras la reforma operada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre).

A este respecto, por una parte, no puede desconocerse que la constitución de una garantía hipotecaria supone que el préstamo tiene menos riesgo y que los tipos de interés aplicados en dichos supuestos son inferiores y, por tanto, con un coste financiero menor para el consumidor. El ofrecimiento de una garantía real inmobiliaria es requisito para la obtención de este tipo de préstamo de las entidades bancarias y, estando el consumidor interesado en dicha modalidad, debe acreditar la suficiencia de la garantía ofrecida.

Pero, por otra parte, no puede obviarse que la entidad bancaria está interesada en asegurarse que el dinero prestado está cubierto por la garantía ofrecida por el prestatario. Además, para que la entidad bancaria pueda titularizar los créditos hipotecarios en su beneficio es preciso que los bienes hipotecados sean tasados (art. 7.1 Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario). Y, por último, para que la misma pueda seguir el proceso de ejecución específico para bienes hipotecados previsto en los arts. 681 y siguientes de la LEC es necesario que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine un tipo de subasta (art. 682.2.1º LEC) que, tras la reforma operada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario. Y, por tanto, mediante la tasación del bien se cumplen los requisitos que la normativa procesal impone para posibilitar la ejecución del bien hipotecado por un cauce específico para ello, algo en lo que está evidentemente interesada la entidad bancaria.

Por todo lo cual, la solución equitativa es que prestataria y prestamista abonen al 50% dicho concepto.

También la Audiencia Provincial de Burgos en la sentencia de 5 de marzo de 2008 (Sección 3ª), sigue este criterio, "tal como adelantábamos en la Sentencia nº 30/2018, de 1 de febrero, tales gastos, al igual que sucede con los gastos de notaría, deben ser compartidos por igual por el prestatario y el banco prestamista, y ello atendiendo tanto al criterio de reciprocidad, como al interés que tienen ambas partes en tal tasación, el prestamista por cuanto que la tasación de la finca que va a hipotecarse sirviendo de garantía del préstamo le permite solicitar y acceder al mismo, y el banco prestamista por cuanto que está interesado en garantizar el crédito que concede con la hipoteca y por ello en la tasación de la finca hipotecada dado que ello es un requisito necesario para constituir la hipoteca",

Otro grupo parece inclinarse, en función de las disposiciones legales a considerar que es un gasto que corresponde al prestatario y que por ello, no existe obstáculo alguno para dar validez al pacto en que se imputen los gastos de tasación de la finca al prestatario. Así el artículo 15 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito indica "Tasación del bien y otros servicios accesorios. 1. Cuando la empresa concierte o efectúe directamente la prestación de

los servicios preparatorios de la operación, cuyo gasto sea por cuenta del consumidor, deberá indicar a éste la identidad de los profesionales o entidades seleccionados al efecto, así como de las tarifas de los honorarios aplicables, debiendo entregar al consumidor el servicio contratado por la empresa o prestado por ella, si el crédito o préstamo hipotecario no llega a formalizarse, o una copia en el caso contrario. En particular, las empresas deberán entregar al consumidor copia del informe de tasación si la operación llega a formalizarse, o el original de dicho informe, en caso contrario. 2. Los servicios previstos en el apartado anterior deberán prestarse conforme a lo previsto en el artículo 14.2."

Dentro de este grupo encontramos la sentencia de la Audiencia Provincial de León de 16 de abril de 2018, (Sección 1ª), "22.- La repercusión de los gastos de tasación se contemplan de manera expresa en el artículo 15 de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito cuando dice: "Cuando la empresa concierte o efectúe directamente la prestación de los servicios preparatorios de la operación, cuyo gasto sea por cuenta del consumidor [...]".Y también se contempla esta posibilidad en las Directivas 2008/48/CE, 2013/36/UE y 2014/17/UE, que, para el cálculo de la TAE, la contemplan entre los gastos a pagar por el prestatario.

23.- Por todo lo expuesto, los gastos de tasación no se pueden entender incluidos entre aquellos que han de ser de cuenta del prestamista y, por ello, se pueden repercutir al prestatario. Este concreto motivo de recurso ha de ser desestimado rechazando la pretensión de devolución del importe de la tasación" y la de la Audiencia Provincial de Soria de 5 de marzo de 2018(sección 1ª) que indica "En este aspecto asumimos también la argumentación que realiza al respecto la sentencia recurrida. En efecto, el cliente que solicita un préstamo hipotecario tiene que entregar todos los datos relativos al inmueble que pretende hipotecar, entre ellos el valor del bien. Puede perfectamente aportar una tasación encargada por él mismo, sin perjuicio de las comprobaciones que realice el Banco al respecto (las cuales no deben ser abonadas por el cliente), pero si opta por aceptar la tasación que realice la entidad prestamista, debe hacerse cargo del pago de la misma.

Así, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 3 de noviembre de 2017, con cita de la misma Sentencia del Tribunal Supremo en a que se basa la sentencia apelada, establece: "CUARTO.-

Gastos derivados de la certificación de cargas. La sentencia del TS (de 23 de diciembre de 2015) parte de la premisa de que el beneficiario del préstamo es el consumidor; es así que el ofrecimiento de garantía real inmobiliaria es requisito legal imprescindible para la obtención del tipo de préstamo que nos ocupa, pues así resulta del artículo 5 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, tras la reforma operada en 2.007, que reza como sigue: El préstamo o crédito garantizado con esta hipoteca no podrá exceder del 60 por ciento del valor de tasación del bien hipotecado. Cuando se financie la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas, el préstamo o crédito podrá alcanzar el 80 por ciento del valor de tasación, sin perjuicio de las excepciones que prevé esta Ley". De ello se infiere que quien elige la modalidad de préstamo hipotecario es quien debe acreditar la suficiencia de la garantía ofrecida a la entidad financiera, tanto en lo que se refiere al valor intrínseco del inmueble como en lo que concierne a las cargas que soporta, y por tanto este Tribunal concluye que ninguna lesión se deriva de la atribución de ese gasto".

Ahora bien en este caso en que hemos declarado, por su generalidad, la nulidad absoluta de la cláusula que imputaba al prestatario el pago de todos los posibles gastos preparatorios a la concesión del préstamo hipotecario consideramos que debemos acordar que se distribuya por mitad el coste de tasación de la finca que fue hipotecada."

La obligada coherencia con el criterio que se ha seguido en cuanto a la mayoría de los restantes conceptos analizados, aquellos estimados en beneficio de ambas partes, impone de nuevo la asunción por mitad del gasto que generó al ser concertado el préstamo hipotecario la tasación del inmueble de cara a la constitución de esta garantía real del préstamo concedido por la entidad bancaria y, con ello, la condena de esta al abono al actor de la suma de 284,74 euros.

Décimo.- Corolario de cuanto antecede es la estimación sustancial de la demanda, declarando la nulidad de las estipulaciones sobre gastos de escrituración, inscripción, impuestos, tasación y gestoría contenidas en la cláusula quinta de las financieras del préstamo con garantía hipotecaria concertado entre las partes y formalizado mediante escritura pública otorgada el 28 de junio de 2006 y condenando a la entidad bancaria demandada a restituir al actor las sumas de 175,7 euros (50% de gastos notariales), 125,36 euros (100% de gastos registrales), 127,97 euros (50% de gastos por gestoría) y 284,74 euros

(50% de gastos por tasación) abonadas por aquel como consecuencia de las estipulaciones declaradas nulas, con más los intereses legales desde la interpelación extrajudicial. Esta debe concretarse en el 30 de enero de 2017, fecha de la primera respuesta dada por la entidad bancaria evidenciando la efectiva recepción de la comunicación escrita remitida por el actor con aquel fin.

Undécimo.- Costas procesales.

Habida cuenta la estimación sustancial de la demanda, las costas del presente procedimiento deben ser impuestas a la parte demandada por aplicación de lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el principio de vencimiento objetivo en el que se inspira.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Estimar sustancialmente la demanda interpuesta por la Procuradora Dña. o, en la representación procesal de **D.** , **contra Bankia, SA,** representado en autos por el Procurador D. , y, en consecuencia:

- Declarar la **nulidad** de la **cláusula quinta** (GASTOS A CARGO DEL PRESTATARIO) de las financieras del **préstamo con garantía hipotecaria** concertado entre las partes y formalizado mediante escritura pública otorgada el **28 de junio de 2006**.

- **Condenar** a la entidad demandada a eliminar la cláusula declarada nula, manteniendo la vigencia el contrato en lo restante.

- **Condenar a la entidad demandada** a restituir al actor las sumas de 175,7 euros (50% de gastos notariales), 125,36 euros (100% de gastos registrales), 127,97 euros (50% de gastos por gestoría) y 284,74 euros (50% de gastos por tasación) abonadas por aquellos como consecuencia de las estipulaciones declaradas nulas, no así de lo pagado

por ITPAJD, con más los intereses legales desde la interpelación extrajudicial (30 de enero de 2017).

Todo ello imponiendo a la demandada las **costas procesales** causadas en esta litis e instancia.

Notifíquese la presente Sentencia a las partes, haciéndoles saber que la misma no es firme y que contra ella cabe interponer **recurso de apelación** ante este Juzgado para su resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid (art. 455 de la LEC). El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de veinte días hábiles contados desde el día siguiente a la notificación.

Haciéndose saber a las partes que al tiempo de la interposición del recurso indicado, deberán **acreditar haber constituido el depósito** que, por **importe de 50 euros**, previene la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, establecida por la Ley Orgánica 1/09, de 3 de noviembre, sin cuyo requisito el recurso no será admitido a trámite, ello salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

El referido depósito habrá de constituirse expresando que se trata de un "Recurso", seguido del código y tipo concreto de recurso, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones abierta a nombre de este Juzgado con el número 2695.

En el caso de que deba realizar otros pagos en la misma cuenta, deberá verificar un ingreso por cada concepto, incluso si obedecen a otros recursos de la misma o distinta clase, indicando en este caso en el campo de observaciones la fecha de la resolución recurrida con el formato DD/MM/AAAA.

Así por esta mi Sentencia, definitivamente juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

Publicación: Leída y publicada ha sido la anterior resolución por la Sra. Magistrada titular que la suscribe estando celebrando audiencia en el día de la fecha. 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.