

Audiencia Provincial

**AP de La Rioja (Sección 1ª) Sentencia num. 177/2017 de 31
octubre**

JUR\2017\274263



Hipoteca, prenda y anticresis. Consumidores y Usuarios.

Jurisdicción:Civil

Procedimiento 305/2017

Ponente:Ilmo. Sr. D. Fernando Solsona Abad

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1

LOGROÑO

SENTENCIA: 00177/2017

AUDIENCIA PROVINCIAL DE LA RIOJA

LOGROÑO

Modelo: N10250

C/ MARQUÉS DE MURRIETA, 45-47, MÓDULO C (NORTE), 3ª PLANTA

Tfno.: 941 296484/ 486/ 487 Fax: 941 296 488

Equipo/usuario: JGM

N.I.G. 26089 42 1 2017 0000690

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000305 /2017

Juzgado de procedencia: JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 6 de LOGROÑO

Procedimiento de origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000083 /2017

Recurrente: J. L. Y. H., M.A. V. R. , CAIXABANK, S.A.

Procurador: MARIA JESUS MENDIOLA OLARTE, MARIA JESUS MENDIOLA OLARTE , JOSE TOLEDO SOBRON

Abogado: VERONICA YECORA V., VERONICA YECORA V. , MAITANE ANSA ARIZCUREN

Recurrido:

Procurador:

Abogado:

SENTENCIA Nº 177 DE 2017

ILMOS/AS.SRES/AS.

DON ALFONSO SANTISTEBAN RUIZ

DOÑA CARMEN ARAUJO GARCÍA

DON RICARDO MORENO GARCÍA

DOÑA MARIA DEL PUY ARAMENDIA OJER

DON FERNANDO SOLSONA ABAD

MARIA DEL MAR PUYUELO OMEÑACA

En LOGROÑO, a treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete.

VISTOS en grado de apelación ante esta Audiencia Provincial de La Rioja, los Autos de JUICIO ORDINARIO nº 83/2017, procedentes del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Logroño, a los que ha correspondido el Rollo de apelación nº 305/2017; habiendo sido Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado **DON FERNANDO SOLSONA ABAD**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO

Por el Juzgado de 1ª Instancia num. 6 de Logroño en fecha 5 de mayo de 2017 se dictó sentencia cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: *“Estimando parcialmente la demanda formulada por la procuradora Sra. Mendiola en representación de J. L. Y. H. Y M. A. V. R. contra CAIXABANK S.A. declaro:*

1º la nulidad de la cláusula quinta del contrato de préstamo hipotecario suscrito entre las parte en fecha 7 de febrero de 2007 “serán de cuenta de la parte prestataria todos los gastos que se devenguen como consecuencia del presente otorgamiento incluso los de inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad así como también los de cancelación en su día.

Son también de cuenta y cargo de la parte prestataria los gastos y costas de cualquiera de los procedimientos que tuviera que emplear el banco para exigir su cumplimiento”

2º Se condena a la demandada a reintegrar al demandante la cantidad de 724,59 euros satisfechas por los actores en aplicación de la cláusula anulada, de conformidad con los fundamentos de esta sentencia

Se desestima la demanda en lo restante, todo ello sin hacer un especial pronunciamiento respecto de las costas procesales causadas.”

SEGUNDO

Por la parte actora DOÑA M.Á. V. R. y DON J. L. Y. H. se interpuso recurso de apelación contra esta sentencia admitiéndose a trámite y sustanciándose por el Juzgado conforme a la Ley 1/2000; de este recurso se dio traslado a la parte contraria Caixabank que formuló oposición.

A su vez, por la demandada CAIXABANK se interpuso recurso de apelación contra esta sentencia admitiéndose a trámite y sustanciándose por el Juzgado conforme a la Ley 1/2000; de este recurso se dio traslado a la parte contraria DOÑA M. Á. V. R. y DON J. L. Y. H. que formuló oposición. Después se remitieron los autos a esta Audiencia.

TERCERO

Que recibidos los autos en esta Sala se formó el oportuno rollo, en el que se siguió el recurso por sus trámites. Quedando en turno de señalamiento para la correspondiente deliberación, votación y fallo, turno que se ha cumplido el día 14 de septiembre de 2017 si bien por motivos de organización de la Sala se deliberó en Pleno en fecha 15 de octubre de 2017 habiendo sido designado ponente el Magistrado de esta Audiencia Provincial Don Fernando Solsona Abad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO

Planteamiento general

1.- DOÑA M.A. V. R. y DON J. L. Y. H. interpusieron demanda de Juicio Ordinario contra Caixabank impetrando la declaración de nulidad de la cláusula quinta de la escritura pública de préstamo hipotecario firmada en fecha 7 de febrero de 2007 que suscribieron en su día ambas partes.

Dicha cláusula establecía lo siguiente: *“serán de cuenta de la parte prestataria todos los gastos que se devenguen como consecuencia del presente otorgamiento incluso los de inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad así como también los de cancelación en su día.*

Son también de cuenta y cargo de la parte prestataria los gastos y costas de cualquiera de los procedimientos que tuviera que emplear el banco para exigir su cumplimiento “

La actora entendía que esa cláusula era abusiva y por ende nula, por lo que procedía la restitución por Caixabank de los gastos que reclamaba, y que correspondían a (i) Registro de la Propiedad, (ii) Notario, (iii) abono del Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. El total reclamado ascendió a 4924,59 euros.

2.- La sentencia dictada por el titular del Juzgado de Primera Instancia nº 6, con una loable vocación integradora, y pese a la generalidad de que adolece la redacción de la cláusula que acabamos de transcribir (la cual, como vemos, no mencionaba a los tributos, y tampoco especificaba entre los distintos tipos de gastos), abordó de manera individualizada los diferentes tipos de gastos que podrían darse, y por lo que aquí interesa razonó de la forma siguiente utilizando asimismo abundante cita de doctrina jurisprudencial:

a) En lo referente a los gastos derivados de la inscripción de la hipoteca, entendió que la cláusula era abusiva y nula, con base en los siguientes razonamientos: *“no cabe duda que la norma octava del [anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre](#) (EDL 1989/14775), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, dispone 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, señalando a continuación que los derechos correspondientes a las certificaciones y manifestaciones serán de cargo de quienes las soliciten. Es claro que es a la entidad bancaria a cuyo favor se realiza la inscripción y a*

quién beneficia, así como la parte interesada en la misma. Por ello no cabe duda de la abusividad de la cláusula en cuestión como queda dicho.” En virtud de ello condenó al prestamista a abonar a la parte prestataria el importe de esos gastos que registrales que fueron en su día pagados por el prestatario, ascendentes a 231,24 euros.

b) En cuanto a los gastos notariales, consideró que la cláusula era también abusiva y nula mediante la siguiente argumentación: *“la norma 6ª del Anexo II del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre (EDL 1989/14776), por el que se aprueba el Arancel de los Notarios, prevé que la obligación de pago de los derechos corresponderá a los que hubieren requerido la prestación de funciones o los servicios del Notario y, en su caso, a los interesados según las normas sustantivas y fiscales, y si fueren varios, a todos ellos solidariamente, siendo, como se dijo anteriormente, la entidad bancaria la que gestiona la formalización del contrato y solicita la intervención del fedatario público, siendo también la persona jurídica a favor de la que se inscribe el mismo. Ahora bien, en este sentido no cabe desconocer que el fedatario también puede realizar alguna actuación susceptible de generar abono de aranceles a instancia del prestatario, como podría ser por ejemplo la expedición de copias simples. Ello ha de llevar en consecuencia a la necesidad de una previa negociación individual en la que se habrían de determinar qué gastos corresponderían a uno y otro contratante. De no ser así, y como en el caso examinado ha existido una imposición al consumidor de la totalidad de los gastos, sin discriminación alguna ni negociación individual, prueba ésta que compete al empresario (art. 82-2 TRLGCU), la consecuencia no puede ser sino que dicha estipulación ha de considerarse abusiva, y por tanto nula, ya que ha causado un desequilibrio en el consumidor, tal y como se afirmó en la citada sentencia del Tribunal Supremo.”* Con base en estas consideraciones concluyó después que procedía condenar al Banco, como consecuencia de esta declaración de nulidad, a abonar al prestatario los gastos notariales que el mismo había pagado, y que ascendían a 493,35 euros.

c) En relación a la atribución de las eventuales costas y gastos procesales, gastos para la exigencia del cumplimiento de lo pactado o por la defensa del crédito por el Banco, con inclusión de los honorarios de abogado y derechos de procurador, la considera abusiva remitiéndose a los argumentos de la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015 sobre la que luego volveremos.

d) Considera sin embargo que lo relativo al pago de los tributos, resulta más complejo. En primer lugar destaca que la cláusula cuestionada no habla de abono de tributos en ningún caso, sino únicamente de los *“gastos que se devenguen como consecuencia del presente otorgamiento, incluso los de inscripción de la hipoteca en el Registro de la propiedad así como también los de cancelación en su día”*. Por lo tanto, el juez “a quo” entiende que no cabría estimar la demanda en referencia a la devolución de las cantidades abonadas por impuestos que se reclaman, puesto que si el prestatario había abonado el tributo no sería porque se lo impusiera el contrato (que solo alude a gastos pero no a tributos, sobre lo que nada dice) sino por ser una obligación que la

Ley (y no el contrato) impone a dicho prestatario. Dice en concreto la sentencia: *“ si se ha abonado es por una obligación legal, que no contractual y en virtud de la cláusula cuya nulidad se invoca. “*

Pero además, a mayor abundamiento, la sentencia de primer grado que ahora se recurre ahonda sobre la cuestión, *“por si en cualquier caso se pudiera entender incluido en la cláusula atacada el abono de la citada suma correspondiente a los tributos”*.

Y concluye que aun en el caso de que entendiéramos que la cláusula discutida imponía al prestatario el pago de tributos, dicha cláusula no podía tampoco ser por ello considerada nula, por las siguientes razones:

“La ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ([RD Legislativo 1/93, de 24 de septiembre](#) (EDL 1993/17918)), que regula en su Título Primero las Transmisiones Patrimoniales, se refiere en su art. 7 al Hecho Imponible, señalando como tal en su art. 7-1-B) la constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas...; y respecto del sujeto pasivo, en su art. 8 establece que estará obligado al pago del Impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario, c) En la constitución de derechos reales, aquél a cuyo favor se realice este acto. d) En la constitución de préstamos de cualquier naturaleza, el prestatario, estableciendo en su art. 15 que la constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributarán exclusivamente por el concepto de préstamo. En su Título Tercero, que regula los Actos Jurídicos Documentados, conforme al art. 27 se sujetan a gravamen en los términos que se previenen en los artículos siguientes: a) Los documentos notariales, señalando el art. 28, en cuanto al hecho imponible, que están sujetas las escrituras, actas y testimonios notariales, estableciendo en cuanto al sujeto pasivo el art. 29 que se considerará como tal el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquéllos en cuyo interés se expidan. Por su parte, el Reglamento del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados ([RD 828/95, de 29 de Mayo](#) (EDL 1995/14258)) regula en su Título Tercero los Actos Jurídicos Documentados, disponiendo en su Capítulo Primero (Principios Generales) en su art. 66 que se sujetan a gravamen, en los términos que se previenen en los artículos siguientes: a) Los documentos notariales. Estos aparecen regulados en el Capítulo Segundo, el cual señala en cuanto al hecho imponible (art. 67) que están sujetas las escrituras, actas y testimonios notariales, y en su art. 68, respecto del sujeto pasivo o contribuyente, que lo será el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales o aquéllos en cuyo interés se expidan, aclarando que cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario.

La sentencia de 9-6-2.016 del TSJ de Madrid señaló lo que sigue, con cita de doctrina jurisprudencial de la Sala Tercera del TS: " La cuestión planteada por el recurrente atinente a quién es el sujeto pasivo Impuesto sobre actos jurídicos documentados, ha sido ya resuelta por la sentencia del Tribunal Supremo de treinta y uno de octubre de dos mil seis (recurso de casación núm. 4593/01), que señala que: «(...) en las recientes sentencias de 20 de enero y 20 de junio de 2.006, recursos de casación 693 y 2794/01 ,...recordando entre otras, a la sentencia de esta Sala Tercera de 19 de noviembre de 2.001 (Recurso de casación núm. 2196/1996), dictada en un caso similar de concesión por una entidad de crédito a una empresa mercantil de un préstamo hipotecario, formalizado en escritura pública, "que la interpretación tradicional de esta Sala ha aceptado siempre la premisa de que el hecho imponible, préstamo hipotecario, era y es único, y que, por tanto, la conclusión de su sujeción a AJD, hoy por hoy, es coherente, cualesquiera sean las tendencias legislativas que, en un futuro próximo, pudieran consagrar su exención en esta última modalidad impositiva, introduciendo la necesaria claridad en el sistema aplicativo de un impuesto, como el de AJD, que tantas dificultades encierra en su actual configuración, como ha hecho finalmente la Ley 14/2000, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, al añadir un nuevo apartado 18 al art. 45.I.B del Texto Refundido del ITP y AJD vigente de 24 de septiembre de 1993, aunque, obviamente, no sea de aplicación al caso aquí cuestionado.

En cualquier caso, la unidad del hecho imponible en torno al préstamo produce la consecuencia de que el único sujeto pasivo posible es el prestatario, de conformidad con lo establecido en el art. 8º.d), en relación con el 15.1 del Texto Refundido ITP y AJD , y en relación, asimismo, con el art.18 del

Reglamento de 1.981, hoy art. 25 del vigente de 29 de Mayo de 1995, que, por cierto, ya se refiere a la constitución *Legislación citada que se aplica [Constitución Española](#)*. art. 25 (29/12/1978 (EDL 1978/3879)) de, entre otros, derechos de hipoteca en garantía de un préstamo y no a la de préstamos garantizados con hipoteca".

En el mismo sentido se pronuncian también las sentencias de 23 de noviembre de 2.001 , 24 de junio de 2.002 , 14 de Mayo y 20 de Octubre de 2.004 y 27 de Marzo de 2.006 . Esta última sentencia rechaza un recurso de casación para la unificación de doctrina, porque la doctrina contenida en la sentencia recurrida, que mantenía la tesis impugnada, no debe ser rectificada porque coincide con la jurisprudencia de esta Sala que, de manera reiterada, ha entendido que el artículo 30 (hoy 29) del Texto Refundido del ITP y AJD de 1980 (artículo 68 del Reglamento) señala que, en la modalidad de documentos notariales del IAJD, "será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan" y que ese adquirente del bien o derecho sólo puede ser el prestatario, no ya por un argumento similar al de la unidad del hecho imponible en torno al préstamo, conforme ocurre en la modalidad de transmisiones onerosas --arts. 8º.d), en relación con el 15.1 del Texto Refundido y con el art. 18 de su Reglamento --, sino porque el "derecho" a que se refiere el precepto es el préstamo que refleja el documento notarial, aunque este se encuentre garantizado con hipoteca y sea la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad elemento constitutivo del derecho de garantía. En definitiva, cuando el art. 31 del Texto Refundido exigía, entre otros que ahora no interesan, el requisito de que las escrituras o actas notariales contengan actos o contratos inscribibles en el Registro de la Propiedad, está refiriéndose, indisolublemente, tanto al préstamo como a la hipoteca. Buena prueba de que es así la constituye el que el Reglamento vigente de 29 de Mayo de 1995 --que, aun no aplicable al supuesto de autos, tiene un indudable valor interpretativo--, en el párrafo 2º de su art. 68, haya especificado que "cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario ".

En consecuencia con lo expuesto, no puede afirmarse que la estipulación que impuso a la parte actora y ahora recurrente el abono del impuesto en cuestión pueda tacharse de nula, toda vez que no puede apreciarse infracción del art. 89-3-3º c) del TRLDCU."

3.- La parte actora DOÑA M.A. V. R. y DON J. L. Y. H. interpone contra esta sentencia recurso de apelación, considerando, en resumen, lo siguiente:

a) Que la cláusula discutida sí que impone, cuando menos de modo indirecto, la obligación para el prestatario del pago de tributos y que esa cláusula es nula en este aspecto, procediendo la condena de la parte demandada prestamista a restituir el importe de lo pagado por el prestatario en concepto de tributos. Considera que es abusiva porque el tributo, conforme a la regulación existente, es de cargo del prestamista, que es el único beneficiario e interesado en el mismo, en cuanto que obtiene de esta forma la garantía real y obtiene asimismo un título ejecutivo.

b) Como segundo motivo de recuso considera que los intereses deben ser abonados no desde la fecha de la sentencia sino desde la fecha del pago de cada uno de esos gastos de impuesto, notariales, registrales y gastos procesales y preprocesales.

c) Como tercer motivo de recurso se alega que procede imponer las costas a la demandada prestamista, por concurrir estimación total de la demanda (en la hipótesis de estimación de los demás motivos del recurso), o en todo caso, la estimación sustancial de la demanda.

4.- Por su parte CAIXABANK interpone recurso de apelación contra la sentencia, con base en los argumentos que pasamos a resumir a continuación.

Considera no aplicable la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015, pues se refiere a un procedimiento de acción colectiva de cesación, lo que no sería trasladable a un caso como el que nos ocupa, en el que se ejercita una acción individual. Entiende la parte apelante que el tenor de la cláusula que nos ocupa es distinto del que abordó la Sentencia del Tribunal Supremo, la cual además no constituye jurisprudencia por cuanto que es una sola sentencia.

Alega también que la cláusula discutida no es nula, por ser conocida por el prestatario antes de la firma del contrato, y porque el Notario leyó la totalidad de la cláusula. El apelante considera que la cláusula discutida es de fácil interpretación, por lo que el prestatario podía haberse representado cabalmente sus efectos y consecuencias.

Respecto del impuesto de actos jurídicos documentados, corresponde al prestatario según la ley, por lo que nada cabe devolver.

Respecto de los gastos notariales y registrales, el prestamista no es el único interesado en la suscripción del préstamo hipotecario, pues el prestatario era consciente de que la financiación que obtenía era la propia de una financiación hipotecaria, la cual exige escritura pública. El prestatario era consciente de ello. No es nada extraño que se incluya un pacto de este tipo que impone estos gastos al prestatario, posibilidad contemplada por la [directiva 2014/17](#).

Respecto a las costas procesales, no hubo reclamación de los prestatarios y esta previsión no vulnera la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#).

Considera además que las eventuales consecuencias de la nulidad que se predica (y que el apelante niega) no podían ser las que sostiene la sentencia recurrida. Señala que el prestatario no ha demostrado el pago de esas cantidades por lo que no procedería su devolución. Añade que no debe confundirse la nulidad de una cláusula con el hecho de que su consecuencia deba ser forzosamente el abono de cantidades al prestatario. Habría que estar, en caso de nulidad de la cláusula, a la norma legal que regula cada tipo de gasto. Y conforme al Arancel aplicable, los gastos notariales y registrales son del prestatario.

5.- Caixabank (folios 127 y ss) formuló oposición al recurso deducido por DOÑA M.A. V. R. y DON J. L. Y. H.. Por su parte DOÑA M.A. V. R. y DON J. L. Y. H. se opusieron al recurso que formuló Caixabank (folios 118 y ss).

SEGUNDO

Recurso interpuesto por Caixabank (I): aplicabilidad a una acción individual de los criterios de la Sentencia del Tribunal Supremo 23 de diciembre de 2015

1.- La apelante estima que no resulta trasladable ni aplicable a este caso el criterio establecido por el [Tribunal Supremo en su Sentencia 705/15 de 23 de diciembre](#), por ser el que nos ocupa un caso distinto (en aquel caso se ejercitó una acción colectiva y en este caso la acción es individual, y las cláusulas contempladas en uno y otro caso tienen redacción distinta), y por tratarse de una sola sentencia, que no crea jurisprudencia.

2.- Sobre esta cuestión, debemos decir que es cierto que el [artículo 1.6 del Código Civil](#) exige "reiteración" para que las sentencias del Tribunal Supremo constituyan Jurisprudencia, lo cual veda "ab

inicio" que una sola sentencia pueda configurar doctrina jurisprudencial propiamente dicha. En este sentido, son muchas las sentencias del propio Tribunal Supremo (Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 2002, de 11 de julio de 2002, de seis de febrero de 2001, etcétera) que exigen la existencia de dos o más sentencias en idéntico sentido para que se entienda configurada jurisprudencia y se pueda, por ejemplo, sustentar un motivo de casación.

Pero al mismo tiempo, aunque ello sea así, no cabe duda de que una sentencia del Pleno del Tribunal Supremo como lo es la nº/05/2005 de 23 de diciembre, es susceptible por su singular autoridad de ser tenida en cuenta cabalmente por los tribunales como criterio orientador.

3.- Pero es que además, no se puede sostener razonablemente que no cabe trasladar los razonamientos de aquella Sentencia del Tribunal Supremo al caso presente por el hecho de que la acción entonces ejercitada fue una acción colectiva, mientras que en este caso es una acción individual; y es que la cuestión debatida en ambos casos, - la nulidad de cláusulas de gastos con idéntico objeto y efectos que la que hoy nos ocupa, y sus consecuencias- son esencialmente idénticas, y los razonamientos que entonces expuso el Tribunal Supremo, tiene perfecto encaje para la resolución de la cuestión que aquí se aborda.

Es cierto que la redacción de la cláusula que examinó el Tribunal Supremo en la sentencia de referencia, es mucho más prolija y detallada que la cláusula objeto del presente procedimiento, que tiene una redacción mucho más general, -y adelantamos ya- indiscriminada e incluso ambigua (pues como veremos, su genérica redacción suscita dudas sobre la inclusión o no de los tributos dentro de su ámbito).

Pero como veremos en el fundamento de derecho siguiente, los razonamientos del Tribunal Supremo en relación a la cláusula que contemplaba en aquel caso, son perfectamente trasladables a la que nos ocupa, en la medida en la que ambas adolecen de una patológica falta de reciprocidad y de desequilibrio en perjuicio del consumidor, al tener una vocación omnicomprensiva (su redacción permite incluir todo tipo de gastos presentes y futuros), de forma que ambas cláusulas - tanto la examinada por el Tribunal Supremo en aquella sentencia, y la que nos ocupa- producen el efecto de imponer de forma indiscriminada, injustificada y arbitraria el pago de todos los gastos al consumidor prestatario.

TERCERO

Recurso interpuesto por Caixabank (II): nulidad de la cláusula quinta relativa a gastos

1.- Ya hemos dicho que CAIXABANK dedica la primera parte de su recurso a tratar de rebatir la declaración de nulidad de la cláusula quinta.

Recordemos una vez más que la cláusula controvertida dice lo que sigue: *“Serán de cuenta de la parte prestataria todos los gastos que se devenguen como consecuencia del presente otorgamiento incluso los de inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad así como también los de cancelación en su día.*

Son también de cuenta y cargo de la parte prestataria los gastos y costas de cualquiera de los procedimientos que tuviera que emplear el banco para exigir su cumplimiento”

La apelante viene a insistir, en síntesis, en que la cláusula no genera desequilibrio y que se trata de una cláusula de fácil aprehensibilidad tanto de su tenor como de sus eventuales consecuencias

económicas, que supera tanto el control de incorporación como el de transparencia.

2.- El motivo se desestima.

Nos encontramos ante una estipulación que con singular generalidad, en su conjunto impone al prestatario y consumidor el abono de “ *todos los gastos*” que puedan derivarse del contrato, en cualquier tiempo (no excluye los gastos futuros) y de forma genérica y omnicomprendiva. Desde esta perspectiva, presenta los caracteres propios de las cláusulas abusivas: se trata de una estipulación no negociada individualmente, es decir, predispuesta por el empresario que goza de una superior posición negociadora y que ocasiona, en contra de la exigencias de la buena fe y en perjuicio del consumidor, un evidente e importante desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, en la medida en que impone al consumidor prestatario todos los gastos sin excepción, prescindiendo de a quién corresponde su pago conforme a la normativa, todo lo cual veda cualquier posibilidad de equilibrio.

No se trata por lo tanto de no sea gramaticalmente inteligible su tenor (control de incorporación) sino que su redacción genera un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor.

La imposición generalizada y en todos los casos al prestatario consumidor de los gastos derivados del otorgamiento de la escritura de constitución de hipoteca y de su inscripción , necesarios para la constitución de la garantía, no asegura una mínima reciprocidad al hacer recaer su totalidad sobre el prestatario, y por ello es susceptible de generar el desequilibrio importante de que hablan las normas de protección del consumidor frente a estipulaciones predispuestas. Y esta posibilidad es suficiente para declarar la nulidad de la estipulación. Desde esta consideración, entendemos que por su generalidad constituye una estipulación que ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante, y que no cabe pensar que aquél hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada, apareciendo expresamente recogida en el catálogo de cláusulas que la ley tipifica como abusivas ([art. 89.2 TRLGDCU](#)) por lo que debe ser declarada nula.

CUARTO

Recurso interpuesto por la demandada Caixabank (III): consecuencias de la nulidad de la cláusula- gastos notariales

1.- Establecida así la nulidad por abusiva de la cláusula quinta de gastos, arguye sin embargo también el Banco recurrente que no procedería la condena a la devolución al prestatario del importe de los gastos notariales que pro razón de dicha cláusula pagó. Alega que no estaría probado dicho pago; y que en todo caso, aun de ser nula esa cláusula, entonces habría que estar a lo que la Normativa o Ley aplicable estableciera en cada caso respecto de quién debía de pagar cada gasto; y entiende el recurrente que conforme a la Normativa aplicable, quien debería de pagar esos gastos notariales es el prestatario.

2.- Debemos decir que los documentos 2, 3 y 4 (folios 31 vuelto y 32) poseídos por el prestatario y aportados por este, evidencian que los prestatarios sí han pagado estos gastos que reclaman, tanto los notariales (documento 3 folio 32), como los registrales (folio 31 vuelto) como el propio tributo (documento 4 folio 32 vuelto).

Fijado lo anterior, y partiendo asimismo de la nulidad de la cláusula de gastos según hemos ya razonado, se trata de determinar si, como señala la sentencia recurrida, la consecuencia de dicha nulidad deber ser la condena a CAIXABANK al pago al demandante de los gastos notariales.

Y es que una cosa es que una cláusula deba ser declarada nula, y otra que forzosamente la consecuencia de esa declaración de nulidad deba ser condenar a la prestamista al pago de estas cantidades.

La consecuencia de la declaración de nulidad de una cláusula por su abusividad, es que debe tenerse por no puesta, según reiterada doctrina del TJUE, de ociosa cita.

Si la cláusula la tenemos por no puesta, el pago de estos gastos notariales vendrá regido entonces por las normas que lo disciplinan. Se trata ahora de analizar esta normativa.

3.- En cuanto a los gastos notariales, huelga decir que lo que estamos analizando son los relativos a la constitución de préstamos hipotecarios, y obviamente no los gastos derivados de la compraventa del inmueble.

Establecido esto, recordaremos que el [artículo 63 del Reglamento del Notariado](#) señala que *"La retribución de los Notarios estará a cargo de quienes requieran sus servicios y se regulará por el Arancel notarial"*.

Como indica la **Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas sección 4 de seis de julio de 2017** (de cuyas conclusiones finales discrepamos en este punto, pero que realiza un magnífico análisis de la cuestión, con cita de la asimismo excelente sentencia dictada por el Titular del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Fuenlabrada de 26 de mayo de 2017) las escrituras de préstamo hipotecario formalizan dos negocios jurídicos de distinta naturaleza y que gozan de autonomía sustantiva, el contrato de préstamo y el negocio constitutivo de un derecho real de hipoteca. Pero esa diversidad negocial no se traduce arancelariamente en una pluralidad de conceptos minutables, el préstamo, por su cuantía, y la hipoteca, por el importe que garantiza. Prevalece, por el contrario, la consideración unitaria del conjunto negocial y de ella se deriva el que se aplique el arancel por un solo concepto, el préstamo hipotecario. La base minutable en el préstamo hipotecario se determina, de conformidad con la legislación fiscal, a la que se remiten directamente los aranceles (norma 4ª.2), atendiendo al importe global de las obligaciones que asume el prestatario y que resultan garantizadas con hipoteca, esto es, a la cifra de responsabilidad.

El [Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre](#), por el que se aprueba el Arancel de los Notarios, dispone en el Anexo II, norma Sexta: *"La obligación de pago de los derechos corresponderá a los que hubieren requerido la prestación de funciones o los servicios del Notario y, en su caso, a los interesados según las normas sustantivas y fiscales, y si fueren varios, a todos ellos solidariamente"*.

Del tenor del precepto arancelario transcrito resulta que la obligación de pago se imputa, por tanto, en primer lugar, al sujeto requirente. Y solo en defecto de aquel -y en este punto discrepamos con lo razonado por las citadas sentencias- la obligación de pago se atribuye al sujeto interesado.

Efectivamente, creemos que el precepto establece una norma de primer grado (obligación del pago incumbe al requirente) y una norma de segundo grado, solo aplicable en defecto de la establecida en primer lugar (pago por los interesados según las normas sustantivas y fiscales). Entendemos que la expresión "y en su caso" que esta norma utiliza, en el contexto general del precepto en su conjunto, lo que establece es un régimen de subsidiariedad de la segunda norma establecida en el precepto (pago por los interesados) respecto de la indicada en primer lugar (requirentes), de forma que solo puede acudir a aquella en defecto de esta. Si el régimen establecido por este precepto fuera el de alternatividad de ambas reglas, como sugieren algunas resoluciones (verbigracia, las antes citadas) nos encontraríamos con un problema interpretativo irresoluble, en el supuesto de que no coincidieran

el requirente con el interesado. Así, imaginemos que, como sostienen muchas sentencias, el interesado del otorgamiento de esta escritura pública es solamente el banco. En tal caso, podríamos plantearnos: ¿Qué sucedería entonces en la hipótesis de que constase expresamente que los que requirieron la intervención notarial fueron tanto el prestamista como el prestatario? De aplicar la regla de que el pago corresponde a los requirentes, deberían entonces pagar ambos. De aplicar sin embargo la regla de que el pago incumbe a los interesados, solo debería pagar el banco.

Por lo tanto, en el caso de que interesásemos que conforme al Arancel pueden pagar alternativamente tanto los requirentes de la intervención notarial, como los interesados en la operación, nos encontraríamos que la solución podría ser distinta según optásemos por una u otra regla alternativa; o dicho de otra manera, que según optásemos por la regla de los “requirentes” o por la regla de los “interesados”, el obligado al pago podría ser distinto.

Se trataría en suma de una norma arancelaria inútil (por paradójica) para la solución de ningún conflicto.

En realidad, empero, creemos que este problema sin embargo no existe. Creemos que el precepto del Arancel no establece en realidad esas dos reglas - pago por los requirentes vs. pago por los interesados- en régimen de alternatividad, sino como hemos razonado, en régimen de subsidiariedad, de suerte que solo tiene sentido acudir a la regla de quienes fueron los interesados en la operación, en el caso de que no conste o no se haya determinado quienes fueron los requirentes.

4.- En consecuencia, se trata en primer lugar de determinar quiénes son los requirentes de la intervención del notario.

A este respecto, es cierto que la escritura pública de préstamo hipotecario se ha redactado conforme a minuta elaborada por el banco. Así sucede en el cien por cien de los casos, y ello es lógico. En un préstamo hipotecario conformado por condiciones generales de la contratación en al que el banco es el predisponente, y que además contiene usualmente diversas normas técnicas (como las que afectan a la aplicación de fórmulas matemáticas para el cálculo de los intereses remuneratorios, ver por ejemplo la cláusula tercera) lo lógico, lo cabal, lo normal es que quien aporte la minuta del contrato al Notario sea el banco y no el consumidor prestatario.

Ahora bien, el hecho de que sea siempre el banco el que aporte la minuta por el Notario, no significa sin más que este sea el requirente de la actuación o intervención notarial.

No cabe realizar sin más esta inferencia, pues es perfectamente factible que ambas partes -prestamista y prestatario- requieran la intervención del notario para redactar un contrato conformado por condiciones generales de contratación, conforme a minuta aportada por el Banco predisponente.

Para conocer quién es el requirente de la intervención notarial, debe estarse a la prueba practicada, donde goza de singular autoridad el propio contenido de la escritura pública.

Pues bien, si analizamos la escritura pública de préstamo hipotecario observamos que quienes aparecen en la misma ante el Notario, como comparecientes, como exponentes, y como otorgantes de la escritura pública son ambas partes, prestamista y prestatario, pues ambas partes mediante actos concluyentes e inequívocos, han patentizado de esa forma que interesan y solicitan la intervención del fedatario público.

Tal es la tesis que subyace en la **Sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña, sección 4ª, del 25 de septiembre de 2017** (ROJ: SAP C 1847/2017 - ECLI:ES:APC:2017:1847), que razona que

“...si aplicamos la mentada norma arancelaria podríamos concluir, que si ambas partes acuden al notario para formalizar su relación contractual, para lo cual incluso podrían compelerse recíprocamente conforme al art. 1279 en relación con el [art. 1280 del CC](#), es que ambas, por acto concluyente suyo, solicitan la intervención notarial; por lo tanto, por tal circunstancia y en ausencia de otras pruebas, serían deudoras de los aranceles por los servicios prestados, como igualmente lo serían por las normas de derecho sustantivo, en tanto en cuanto ostentan, por tal circunstancia, la condición de deudoras del precio por los servicios profesionales prestados ([art. 1544 del CC](#)), vínculo obligatorio distinto del propio del negocio jurídico autorizado por el fedatario interviniente. Es más conforme a la normativa fiscal el arancel le corresponde satisfacerlo a los usuarios del servicio.”

Debe colegirse en definitiva que ambos se someten a la intervención del Notario de mutuo acuerdo, y que por ende, ambos requieren dicha intervención. Por lo tanto, son los dos, banco prestamista y parte prestataria, los obligados pagar esos gastos conforme a 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, que establece como regla primigenia que la obligación de pago de los derechos corresponderá a los que hubieren requerido la prestación de funciones o los servicios del Notario.

Por consiguiente, la consecuencia de la declaración de nulidad por abusiva de la cláusula cuarta del contrato en lo que se refiere a los gastos notariales, es la aplicación de este Arancel, que en este caso, en la medida en que los requirentes de dicha actuación notarial son tanto el prestamista como los prestatarios, se traduce en que ambas partes, si bien son solidariamente responsables frente al notario en la medida en que ambos contrataron su intervención, internamente a cada una de ellas le corresponde pagar la mitad de estos gastos ([artículos 1137 y 1138 del Código Civil](#)): DOÑA M.A. V. R. y DON J. L. Y. H. deberán asumir la mitad de los gastos notariales de la escritura pública de préstamo hipotecario, y CAIXABANK la obra mitad.

Como quiera que consta probado que dichos gastos los pagaron en su totalidad DOÑA M.A. V. R. y DON J. L. Y. H., procede condenar al banco al pago del 50% de los mismos, suma que en este caso asciende a euros. Siendo que la sentencia de instancia ahora recurrida condenó a CAIXABANK a pagar la totalidad de estos gastos, procede por lo tanto estimar parcialmente el recurso en este punto, en el sentido de que la suma que debe abonar el banco ha de ser el 50% de estos gastos, ascendente en este caso a la suma de **246,68 euros**.

5.- Lo expuesto ya resulta suficiente como para resolver definitivamente esta cuestión. Pero es que debemos añadir a mayor abundamiento que aun en la hipótesis de que aplicásemos la segunda regla prevista en régimen de subsidiariedad por el Arancel notarial para disciplinar la imputación de estos gastos notariales, llegaríamos a la misma solución de pago por mitad entre prestamista y prestatario.

Recordemos que la norma citada del arancel establece como segunda regla que la obligación de pago de los derechos corresponderá “...a los interesados según las normas sustantivas y fiscales”

El problema en este caso estriba en determinar quiénes son esos “interesados según las normas sustantivas y fiscales”

Para solucionarlo, hay que comenzar diciendo que para determinar quién es interesado “según las normas fiscales” no cabe invocar aquí la jurisprudencia de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo antes aludida, que grava con el impuesto al prestatario, pues como hemos visto, lo hace sobre la base de considerarlo “adquirente”, y no de considerarlo “interesado”, que es el concepto al que se refiere el Arancel.

Sin embargo, una lectura atenta de lo que la Sala Primera del Tribunal Supremo razona en su sentencia de 23 de diciembre de 2015 clarifica bastante la repuesta sobre la cuestión de quién debe considerarse "interesado" en el otorgamiento de esta escritura pública de préstamo hipotecario, en la medida en que, por un lado, en su argumentación esta sentencia se refiere a que la norma reglamentaria contempla una "distribución equitativa" del gasto indicado, y por otro, considera que en el préstamo hipotecario (que como hemos dicho ya tiene la doble pero unitaria dimensión de préstamo por un lado y garantía hipotecaria por otro) existe interés tanto el prestatario (en el préstamo) como el prestamista (la constitución de la hipoteca).

Parece por lo tanto considerar esta sentencia del Alto tribunal que tanto el prestamista como el prestatario tienen interés en el otorgamiento de esta escritura pública.

Efectivamente, dice esta sentencia lo siguiente: *"Baste recordar, en lo que respecta a la formalización de escrituras notariales e inscripción de las mismas (necesaria para la constitución de la garantía real), que tanto el arancel de los notarios, como el de los registradores de la propiedad, atribuyen la obligación de pago al solicitante del servicio de que se trate o a cuyo favor se inscriba el derecho o solicite una certificación. 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).

En la sentencia 550/2000, de 1 de junio, esta Sala 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 seriados de compraventa, sino de préstamo con garantía hipotecaria, la doctrina expuesta es perfectamente trasladable al caso". (El subrayado y negrita son nuestros).

Ciertamente, el prestamista es interesado pues obtiene indudables ventajas de la constitución de la hipoteca, para lo cual es requisito insoslayable el otorgamiento de la escritura pública: así, en primer lugar, obtiene un título ejecutivo pues el [artículo 517.2 4º](#) de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#) contempla como título ejecutivo las escrituras públicas, con tal que sea primera copia; o si es segunda que esté dada en virtud de mandamiento judicial y con citación de la persona a quien deba perjudicar, o de su causante, o que se expida con la conformidad de todas las partes; a eso se añade que el [artículo 130](#) de la [Ley Hipotecaria](#) señala el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. De otro lado, su crédito es preferente ex [artículo 1923. 3º](#) del [Código Civil](#) , a lo que se adiciona que en el caso de concurso de

acreedores del deudor prestatario, el crédito garantizado con hipoteca es privilegiado, con privilegio especial ([art. 90.1.1º](#) de la [Ley Concursal](#)).

Pero lo anterior no excluye que no pueda considerarse igualmente interesado al prestatario. Es al prestatario, y no al prestamista, a quien le interesa conseguir el préstamo que ha solicitado. Y es meridiano que las condiciones de un préstamo hipotecario son mucho más favorables para el prestatario que las que resultan en caso de préstamo personal (el tipo de interés es más bajo, las condiciones mejores) y que esas condiciones más favorables para el prestatario que derivan de la aportación de la garantía hipotecaria, solo es posible obtenerlas si se otorga la escritura pública, pues la constitución de hipoteca exige ese instrumento como requisito constitutivo. Recordemos además que, por ejemplo, en caso de ejecución por impago, la ejecución hipotecaria otorga singulares ventajas procedimentales al deudor prestatario respecto de la posición que ostentaría en el caso de que el préstamo hubiera sido personal, y por ende se viera sometido en caso de impago a una ejecución ordinaria.

La conclusión que obtenemos es que tanto prestatario como prestamista pueden considerarse interesados en el otorgamiento de la escritura pública de préstamo hipotecario, y que por lo tanto ambos serían, aun aplicando la segunda regla prevenida en la norma del Arancel (que impone el pago a los interesados según las normas sustantivas y fiscales), deudores de la intervención notarial, por lo que si bien ambos están obligados solidariamente frente al Notario al pago de la totalidad de los gastos en cuanto ambos requirieron su intervención, internamente cada uno de ellos responde de la mitad de la deuda ([artículo 1137](#) y [1138](#) del [Código Civil](#)).

Este ha sido, por ejemplo, el criterio seguido por la **sección 6ª de la Audiencia Provincial de Asturias** en varias sentencias, entre ellas la de 29 de septiembre de 2017, que razona al respecto de la forma siguiente: *“...en la precitada sentencia de 23 de diciembre de 2015 el T.S . razona que la aplicación de la normativa reglamentaria permitiría una distribución equitativa, pues si bien el beneficiado por el préstamo es el cliente y dicho negocio puede conceptuarse como el principal frente a la constitución de la hipoteca, no puede perderse de vista que la garantía se adopta en beneficio del prestamista.; así pues el TS se ciñe al concepto de interesado referido por el Arancel de los Notarios entendiéndolo que el consumidor es el interesado en la celebración del préstamo el interesado, pero por el contrario a quien interesa la constitución de la garantía hipotecaria es al prestamista.*

Esa será la lectura que hace ahora este Tribunal en razón a la mentada vinculación a una sentencia del Pleno del TS, que además en este punto refleja el parecer unánime de todos sus magistrados.

En trance de distribuir el coste que nos ocupa constatamos que la práctica más común es que ambos negocios jurídicos se concierten en unidad de acto y en un solo instrumento notarial, de manera que la minuta no diferencia el coste del préstamo del que corresponde a la garantía; por ello, a falta de criterio más ajustado a los particulares del caso que nos ocupa, el Tribunal considera que la solución más equitativa sería repartir los gastos de la matriz por mitad entre ambos otorgantes....”

6.- A modo de conclusión o resumen de todo lo expuesto:

Los prestatarios por un lado y el prestamista por otro, deben de pagar por mitad los gastos notariales en cuanto que ambas partes fueron requirentes de la intervención del notario, criterio este que el Arancel notarial fija como regla principal para determinar quién debe de correr con los gastos.

A mayor abundamiento, en la hipótesis de que no hubiera constado quienes fueron los requirentes del Notario, la aplicación del criterio subsidiario prevenido en el arancel para determinar quién debe de

correr con estos gastos, conforme al cual debe de pagar el interesado, arrojaría la misma solución; pues tanto la parte prestataria como la prestamista deben de reputarse interesados en ese otorgamiento.

Como quiera que conste probado que dichos gastos los pagaron en su totalidad DOÑA M.A. V. R. y DON J. L. Y. H. procede condenar al banco al pago del 50% de los mismos, suma que en este caso asciende a 246,68 euros.

Siendo que la sentencia de instancia ahora recurrida condenó a CAIXABANK a pagar la totalidad de estos gastos, procede por lo tanto estimar parcialmente el recurso en este punto, en el sentido de que la suma que debe abonar el banco ha de ser el 50% de estos gastos, ascendente en este caso a la suma señalada de 246,68 euros.

QUINTO

Recurso interpuesto por la demandada Caixabank (IV).- consecuencia de la declaración de nulidad de la cláusula relativa a los gastos: gastos registrales

1.- Reiteramos que la cláusula quinta, que impone a la parte prestataria todos los gastos, es abusiva y nula; nos remitimos a lo explicado ya en la presente resolución.

Se trata en suma ahora de determinar cuáles son las consecuencias de esta declaración por lo que afecta a los gastos registrales que ha acreditado el prestatario haber pagado (ver documento 2 de la demanda, consistente en factura del Registro de la Propiedad, que asciende a 231,24 euros).

En particular debemos examinar si la consecuencia de esta declaración de nulidad ha de ser la condena al prestamista de abonar al prestatario esos gastos registrales que dicha parte pagó.

2.- Debemos recordar que la consecuencia de la declaración de nulidad es, como hemos dicho, tener por no puesta la cláusula nula.

Si esa cláusula que impuso al prestatario el pago de estos gastos registrales ha de tenerse por no puesta, se trata ahora de determinar conforme a la normativa aplicable quién debe de afrontar dichos gastos, o dicho de otra forma, si existe base para condenar a la parte demandada prestamista a su abono a la demandante, criterio este que es el que ha mantenido la sentencia de instancia y que combate en su recurso el banco.

3.- La norma a la que debemos acudir no es otra que el Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Dicha norma dispone en el Anexo II, norma Octava: "1. 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. 2. Los derechos correspondientes a las certificaciones y manifestaciones serán de cargo de quienes las soliciten". (el subrayado es nuestro).,

Por otro lado, el [artículo 6](#) de la [Ley Hipotecaria](#) establece que "la inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente: a) Por el que adquiera el derecho" .

Pues bien, no cabe ninguna duda de que la hipoteca se inscribe a favor del Banco, que es a favor de

quien se constituye el derecho real de garantía, y quien lo adquiere .

Por lo tanto, es meritorio que conforme a las reglas expuestas, es el Banco quien debe abonar los derechos de registro, por lo que el recurso se desestima en este punto.

El argumento relacionado con quién tiene interés en el registro, o quién tiene interés en obtener la financiación, es en este caso irrelevante. A diferencia del Arancel notarial, que como hemos visto en el fundamento de derecho anterior, sí hacía referencia -si bien de forma subsidiaria- como criterio de imputación de pagos al interés en la operación, el Arancel de los Registradores de la Propiedad no contempla este criterio ni una regla semejante a la hora de establecer quién debe pagar esos gastos, sino que por el contrario los imputa a a aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho.

Como quiera que la inscripción de la garantía hipotecaria en el Registro de la Propiedad se efectúa a favor del Banco prestamista, es éste quien debe correr con dichos gastos, por lo que fue correcta la decisión de la sentencia apelada de condenar al prestamista a pagar a la parte actora prestataria los gastos registrales que éste haya acreditado haber abonado en aplicación de la cláusula declarada nula.

SEXTO

Recurso interpuesto por la demandada Caixabank (y V).- gastos procesales

1.- La muy generalista y omnicomprendiva cláusula quinta del contrato, que imponía al prestatario con carácter general todos los gastos, y que hemos declarado abusiva y nula por todo lo que hemos venido exponiendo, particularizaba a modo ejemplificativo en relación a los gastos procesales señalando que *“ son de cuenta de la parte prestataria todos los gastos que se devenguen como consecuencia del presente otorgamiento... Son también de cuenta y cargo de la parte prestataria los gastos y costas de cualesquiera de los procedimientos que tuviera que emplear el banco para exigir su cumplimiento.”*

El recurrente CAIXABANK entiende que no es nulo el imponer mediante cláusula contractual al prestatario los gastos procesales y costas, señalando que no hubo reclamación alguna al respecto, cuando resulta que sí la hubo desde el momento en que en la demanda se impetra la declaración de nulidad de la cláusula de Gastos en su conjunto. De otro lado estima que esta previsión no vulnera la norma prevista en la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#), sino *“ todo lo contrario”*.

2.- Esta Sala considera que debe desestimarse esta alegación porque la sentencia acierta al considerar esta cláusula abusiva y nula, también en lo atinente a la mención de las cosas y gastos del proceso.

Asumimos las razones que expuso el **Tribunal Supremo en la Sentencia 705/2015 de 23 de diciembre**. Y así:

En cuanto a los gastos pre- procesales, procesales o de otra naturaleza, derivados del incumplimiento por la parte prestataria de su obligación de pago, y los derechos de procurador y honorarios de abogado contratados por la entidad prestamista, hemos de advertir en primer lugar que los gastos del proceso están sometidos a una estricta regulación legal, recogida en los [arts. 394 y 398 Ley de Enjuiciamiento Civil](#), para los procesos declarativos, y en los arts. 559 y 561 de la misma Ley, para los procesos de ejecución. Tales normas se fundan básicamente en el principio del vencimiento, y

en el caso concreto de la ejecución, las costas se impondrán al ejecutado cuando continúe adelante el despacho de ejecución; pero también podrán imponerse al ejecutante cuando se aprecie algún defecto procesal no subsanable o que no se haya subsanado en el plazo concedido al efecto ([art. 559.2 LEC](#)), o cuando se estime algún motivo de oposición respecto del fondo ([art. 561.2 Ley de Enjuiciamiento Civil](#)); y cuando la estimación sea parcial, cada parte deberá hacer frente a las costas devengadas a su instancia. Por consiguiente, la atribución al prestatario en todo caso de las costas procesales no solo infringe normas procesales de orden público, lo que comportaría sin más su nulidad ex art. 86 TRLCU y [art. 8 LCGC](#), sino que introduce un evidente desequilibrio en la posición de las partes, al hacer recaer a todo trance las consecuencias de un proceso sobre una de ellas, sin tener en cuenta ni la procedencia legal de la reclamación o de la oposición a la reclamación, ni las facultades de moderación que la ley reconoce al Tribunal cuando aprecie serias dudas de hecho o de derecho.

Respecto a la imputación al cliente de los honorarios de abogado y aranceles de procurador de los que se haya servido el prestamista, incluso cuando su intervención no sea preceptiva, la estipulación contraviene de plano el [art. 32.5 LEC](#), que excluye tales gastos de la eventual condena en costas, salvo que el tribunal aprecie temeridad o que el domicilio de la parte representada o defendida en juicio esté en un lugar distinto a aquel en que se ha tramitado el juicio. Por lo que, además de la falta de reciprocidad entre los derechos y obligaciones de las partes y la dificultad para el consumidor de valorar las consecuencias por desconocer en el momento de la firma del contrato el cúmulo de actuaciones en las que eventualmente podría valerse la entidad contratante de tales profesionales sin ser preceptivo (actos de conciliación, procedimiento monitorio, juicio verbal en reclamación de cantidad inferior a la establecida legalmente...), lo que de por sí sería suficiente para considerar la cláusula como abusiva, resulta correcta la declaración de nulidad de la misma, conforme a los arts. 86 TRLCU y [8 LCGC](#).

SÉPTIMO

Recurso de apelación interpuesto por los actores prestatarios (I): impuestos

1.- El motivo de apelación al que más párrafos dedica el recurso, hace referencia a la desestimación por parte del juez "a quo" de la pretensión de los demandantes de que el banco sea condenado al pago de lo que ellos abonaron en concepto de tributos por razón del préstamo hipotecario.

Debemos indicar que los documentos que acompañan a la demanda acreditan que, efectivamente, los prestatarios pagaron dicho tributo (impuesto de actos jurídicos documentados)

2.- Hay que comenzar diciendo algo que ya expone la sentencia de primer grado y es que pese a lo que parecen considerar los recurrentes prestatarios, la cláusula controvertida, quinta del contrato, no impone a los prestatarios el pago del impuesto de actos jurídicos documentados.

Efectivamente, dicha cláusula - la transcribimos una vez más- dice: "*serán de cuenta de la parte prestataria todos los gastos que se devenguen como consecuencia del presente otorgamiento incluso los de inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad así como también los de cancelación en su día.*"

Son también de cuenta y cargo de la parte prestataria los gastos y costas de cualquiera de los procedimientos que tuviera que emplear el banco para exigir su cumplimiento"

Como vemos, la cláusula alude a gastos, no a tributos, sobre los que no se pronuncia.

Así las cosas, no cabe entender sin más que cuando la cláusula se refiere a gastos, están incluidos también los tributos.

Una cosa son los gastos, que es a lo que se refiere la cláusula en su contenido y en su rubrica (lo que incluye pro su natural a los gastos notariales, registrales, gastos de cancelación, gastos de gestoría, gastos de tasación, etcétera), y otra distinta los tributos que gravan la oepración, que no presentan ningún rasgo común con todos los demás pagos que hizo el prestatario (Notaría, Registro de la Propiedad, tasación, etc), los cuales sin embargo sí que presentan entre sí inequívocos rasgos comunes que permite catalogarlos a todos ellos (registrales, notariales, de tasación etc) como gastos.

Solo mediante una interpretación muy extensiva de la cláusula controvertida pueden reputarse los tributos como otro gasto más, equiparables a los que a título ejemplificativo describe la cláusula. Y esa interpretación extensiva, que nos llevaría a entender incluidos en la cláusula a los tributos, sería contraria al interés del consumidor, y por ende, improcedente.

En conclusión: la cláusula quinta, pese a lo que considera la parte recurrente, no se refiere a tributos ni siquiera de forma indirecta, por lo que si el prestatario los ha pagado no es por razón de lo dispuesto en la cláusula, sino por estar previsto por la Ley, esto es, por ser el prestatario el sujeto pasivo del tributo.

3.- No obstante lo anterior, y a mayor abundamiento, al igual que hizo la sentencia recurrida, vamos a analizar cuál sería la solución a este problema en la hipótesis de que, efectivamente, cupiera entender incluidos los tributos dentro de la cláusula quinta relativa a "gastos" (aunque ya decimos que no es el caso).

Pues bien, en esta resolución ya nos hemos pronunciado sobre la nulidad de la cláusula quinta que el contrato contiene bajo la rúbrica " GASTOS". Dicha conclusión no cambiaría, antes al contrario, en la hipótesis de que considerásemos que su tenor debía de interpretarse entendiendo incluidos también a los tributos en el concepto " gastos" al que se refiere la cláusula.

Una cláusula que atribuye al prestatario, en general y sin mayor distinción, el pago de todos los gastos (incluyendo , según esta interpretación, todos los tributos) es siempre nula por ser abusiva en perjuicio de los consumidores prestatarios, pues una imposición indiscriminada, genérica, sin mayor concreción ni excepciones, de todos los gastos y tributos, presentes y futuros, que graven tanto capital como intereses, sin excluir , por cierto, aquellos impuestos en que el obligado al pago pueda ser eventualmente el Banco, genera patente desequilibrio en perjuicio del consumidor. Subyace en ella una evidente intención de imputar al deudor cualquier gasto o tributo que pueda tener relación con el contrato, o con su devenir. Y no nos parece dable imputarlos, de esa forma tan genérica y arbitraria, al consumidor, abstracción hecha de las circunstancias fácticas y legales que ocasionen el gasto, pues ello podría permitir a la entidad bancaria, en ejecución de la cláusula, cargarlos en la cuenta del cliente, incluso cuando dichos gastos pudieran ser de cuenta del Banco.

5.- Ahora bien, aun siendo nula dicha cláusula, lo siguiente que debería ser objeto de planteamiento es si la consecuencia de esa declaración de nulidad debería de ser necesariamente condenar al Banco a pagar a los apelantes el importe del referido tributo, en su día abonado por los demandantes.

O si como consideramos nosotros, la cláusula de Gastos tal como se ha redactado no se refiere a los tributos, debemos analizar si el prestatario, que ha pagado esos gastos, tiene derecho a su abono a cargo del prestamista, por ser el prestamista el que estaba legalmente obligado a su pago.

En uno u otro caso, para resolver sobre si el prestatario tiene derecho a la restitución del importe pagado por razón del tributo, debemos estudiar la normativa aplicable en relación al impuesto.

6.- Como razona la **Sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña, sección 4ª de 25 de septiembre de 2017**, cuyos argumentos vamos a seguir en los próximos párrafos, debemos partir de que no ofrece duda que la declaración de ineficacia de una condición general de contratación, por mor del ejercicio de una acción individual de nulidad de una estipulación convencional de tal clase, en el seno de un préstamo con garantía hipotecaria, concertado entre una entidad financiera y un consumidor, así como las consecuencias jurídicas derivadas de la acción reintegro subordinada a la prosperabilidad de aquélla, corresponden a la jurisdicción civil (según el [artículo 9.1 Ley Orgánica del Poder Judicial](#) a este orden jurisdiccional le incumbe el conocimiento de los conflictos entre particulares, SSTS de 10 de noviembre de 2008, RC nº 2577/2002, 2 de abril de 2009, RC nº 1266/2009, 16 de junio de 2010, RC nº 397/2006, 17 noviembre de 2010, rec. nº 1812/2010 y [328/2016, de 18 de mayo](#)).

Ahora bien, - sigue diciendo esta misma sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña- como señala la STS de 10 de noviembre de 2008, RC nº 2577/2002, cuya doctrina cita y ratifica la [STS 328/2016, de 18 de mayo](#), este principio alcanza también a aquellos supuestos en que la procedencia de la obligación entre particulares tiene un presupuesto de carácter administrativo-tributario, como el devengo de un determinado tributo a cargo de un obligado tributario, salvo en aquellos casos en que, por versar la controversia principalmente sobre la existencia o contenido de la obligación tributaria o sobre la determinación del sujeto que resulta obligado en virtud de la misma, no puede admitirse que el thema decidendi [cuestión que debe decidirse], de carácter jurídico-administrativo y llamado a ser resuelto por la jurisdicción de este orden, tenga carácter accesorio o prejudicial respecto de la cuestión civil planteada.

No ofrece duda que la determinación de quien es el sujeto pasivo del impuesto de actos jurídicos documentados, con respecto a un préstamo con garantía hipotecaria, corresponde al derecho administrativo.

Ello no significa sin embargo que, por el hecho de que una controversia deba resolverse aplicando normas de tal rama del ordenamiento jurídico, estemos en presencia de una cuestión de la que deba conocer exclusivamente la Administración Pública, y, por derivación, el orden jurisdiccional contencioso-administrativo; toda vez que el [artículo 10.1 Ley Orgánica del Poder Judicial \(LOPJ\)](#) autoriza a cada orden jurisdiccional a conocer de los asuntos que no le estén atribuidos privativamente a los solos efectos prejudiciales, y, en el mismo sentido, se expresa el [artículo 42.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil \(LEC\)](#), que posibilita que los órganos de esta jurisdicción puedan conocer de los asuntos que estén atribuidos a los órganos del orden contencioso-administrativo, a los precitados efectos.

Sin embargo, lo expuesto no puede significar que, en virtud de la unidad del ordenamiento jurídico, la imposibilidad de resoluciones divergentes con daño a la seguridad jurídica y el específico ámbito de actuación que corresponde a los distintos órdenes jurisdiccionales, que construyamos una concepción del sujeto pasivo de un impuesto estrictamente civil, divergente a la resuelta en el orden jurisdiccional contencioso administrativo a quien compete en exclusiva la resolución de tales cuestiones ([art. 9.4 LOPJ](#)).

Se trata por lo tanto de determinar a los solos efectos de resolver el conflicto privado que nos ocupa, quién es el sujeto pasivo del impuesto conforme a la legislación tributaria vigente.

Pues bien, adelantamos ya que la legislación fiscal, en su interpretación jurisprudencial, atribuye al prestatario la condición jurídica de sujeto pasivo del impuesto litigioso.-

Efectivamente, y perjuicio de las consideraciones de lege ferenda, relativas a quien debería ser el sujeto pasivo del tributo y las discrepancias doctrinales existentes al respecto, lo cierto es que la jurisprudencia contencioso administrativa del Tribunal Supremo estima, de forma unánime, interpretando la legislación fiscal vigente, que tal condición jurídica la ostenta el prestatario, cuando el hecho imponible venga constituido por la suscripción de préstamos con garantía hipotecaria.

Así podemos citar las sentencias de la Sala 3ª de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, de 19 de noviembre de 2001 (RC 2196/1996), 23 de noviembre de 2001 (RC 2533/1996), 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).

Se viene argumentando, en síntesis, por la jurisdicción contenciosa que, en la escritura de constitución del préstamo con garantía hipotecaria, existen dos actos jurídicos contractuales: el préstamo y la constitución de la garantía.

El art. 15.1 del Real Decreto legislativo 1/1993, de 24 de septiembre , por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, consagra el principio de unidad de hecho imponible en torno al préstamo, al normar que: «La constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributarán exclusivamente por el concepto de préstamo», lo que se ratifica en el art. 25.1 de su Reglamento, aprobado por [Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo](#) .

Por su parte, el art. 29 del mentado texto refundido atribuye la condición de sujeto pasivo «al adquirente del bien o derecho» que, de acuerdo con el principio de unidad de hecho imponible, no es la garantía convenida a favor del acreedor, sino el préstamo documentado en la escritura notarial.

Por tanto, solo el prestatario, como adquirente, es sujeto pasivo del impuesto de actos jurídicos documentados devengado por el solo hecho imponible del otorgamiento del préstamo hipotecario, lo que viene a refrendar el art. 68, párrafo segundo, del Reglamento, que por ello no infringe la jerarquía normativa, pues tras reiterar que el obligado tributario es el adquirente del derecho constituido en la escritura, especifica lo siguiente: «Cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario».

Las posibles dudas de inconstitucionalidad, que pudiera albergar tal consideración jurídica fueron solventadas por el auto 24/2005, de 18 de enero, del Pleno del Tribunal Constitucional, que inadmitió a trámite la cuestión de inconstitucionalidad 6019-2003, planteada por la Sala de lo Contencioso - Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, respecto del artículo 29 del [Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre](#) , en relación con los arts. 8.d) y 15.1 del mismo texto legal y [art. 68 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo](#) , por el que se aprueba el Reglamento del referido impuesto. Ulteriormente, en el mismo sentido, se dictó el [auto del Tribunal Constitucional 223/2005, de 24 de mayo](#) , que reitera la doctrina de la precedente resolución.

Por su parte, las dudas de legalidad del art. 68 del Reglamento fueron igualmente dilucidadas por la **sentencia de la Sala 3ª de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 20 de Enero de 2004** , que consideró que el mentado precepto, según el cual el sujeto pasivo del impuesto de actos jurídicos documentados era el prestatario, es perfectamente conforme a derecho. Así, la Sala tercera

del Tribunal Supremo razona en uno de sus fundamentos jurídicos: D) Frente al argumento del recurso de que quien adquiere el derecho es el acreedor hipotecario, sin mencionar que lo sea el prestatario, cabe argüir, además, con el Abogado del Estado, que la hipoteca se constituye, no se transmite, y que en los préstamos hipotecarios existen numerosos supuestos de actas o documentos notariales que se formalizan precisamente a solicitud del prestatario (como son los casos de un acta de cancelación parcial del préstamo, un acta de extinción de hipoteca o un acta de subrogación en el préstamo hipotecario). E) Por otro lado, el [artículo 68](#) del [RD 828/1995](#) no establece, en contra del criterio sustentado por el recurrente, una presunción, sino, simplemente, la designación como sujeto pasivo del prestatario en los casos de préstamos con garantía, y no es por ello aplicable lo indicado en el [artículo 118](#) de la [LGT](#) (que regula la prueba de presunciones, no la designación de los sujetos pasivos).

7- Consecuencia jurídica de lo razonado es que obligar a la entidad demandada a pagar a los prestatarios la suma abonada por estos en concepto de obligados tributarios, sería transmutar el concepto de sujeto pasivo del impuesto, en contravención con la legalidad fiscal, generando a su favor un enriquecimiento patrimonial carente de justificación que lo ampare, transfiriendo el cumplimiento de sus obligaciones contributivas a quien no le corresponde, como es la entidad financiera demandada.

8. Insistimos: una cosa es la nulidad de la cláusula impugnada por su generalidad y otra la restitución de las prestaciones derivadas de su ineficacia, que la legislación tuitiva de consumidores y usuarios no exige se lleve a efecto en contra de las leyes imperativas que rigen la tributación, que no constituyen ninguna norma de consumo, ni lesionan los derechos de los consumidores reconocidos por la [Directiva 93/13](#) y [RDL 1/2007](#).

9.- Conclusión: en este caso, la cláusula “gastos” objeto de impugnación y que hemos declarado nula, no incluye los tributos. Pero aun en la hipótesis de que entendiéramos que los tributos estaban incluidos dentro de esa cláusula nula dedicada a gastos, la consecuencia no podría ser la condena al prestamista a pagar al prestatario del importe del tributo pagado por este a hacienda como sujeto pasivo del impuesto. Por todo ello este motivo de recurso se desestima.-

OCTAVO

Recurso de apelación interpuesto por los actores prestatarios (II): intereses de las cantidades a pagar por el prestamista

1.- El siguiente motivo de apelación que esgrimen los prestatarios se refiere a los intereses. En concreto, se refiere al "dies a quo" del devengo de intereses sobre las cantidades a cuyo pago es condenado el Banco en esta sentencia.

La demanda había impetrado la condena al Banco al pago de los intereses desde la fecha del pago de las sumas a que se contraía su petición principal. La sentencia recurrida, sin embargo, solo concedió los intereses de la [artículo 576](#) de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#), esto es, interés legal incrementado en dos puntos a contar desde la fecha de la sentencia.

2.- Insiste el apelante en que los intereses se deben devengar desde el pago que realizó el prestatario, alegación que debe estimarse, si bien por motivos obvios la cantidad concreta que por intereses reclama la parte apelante no puede ser concedida, toda vez que está calculada sobre un principal que incluye conceptos - como son el importe del tributo y la mitad de los gastos notariales- que sin embargo no han sido objeto de estimación, según ya hemos expuesto: en esta sentencia solo

reconocemos al prestatario el importe de los gastos registrales -231,24 euros- y la mitad de gastos notariales -246,68 euros, por lo que solo estas sumas devenga intereses. Sin embargo, se devengan desde la fecha en que esas cantidades por gastos notariales y gastos registrales fueron pagadas por el prestatario.

Al declarar nula por abusiva la cláusula 5ª en relativo a gastos y condenar al prestamista al pago de lo que abonó el prestatario en concepto de gastos de registro y la mitad de los gastos del notario, se debe condenar a ese mismo prestamista al pago a la parte actora de los intereses legales devengados por esas sumas desde la fecha de su pago por el prestatario, y todo ello según establece el [art. 1.303 del CC](#), 1101 y 1008 del mismo cuerpo legal. A parir de la sentencia de primera instancia, esas cantidades devengan el interés legal incrementado en dos puntos conforme al [artículo 576 Ley de Enjuiciamiento Civil](#).

Por lo tanto este motivo de recurso se estima en parte.

NOVENO

Recurso de apelación interpuesto por los actores prestatarios (y III): costas procesales de primera instancia

1.- Sostienen los recurrentes prestatarios que procedía la imposición de costas de primera instancia al Banco sobre la base de que procedía la estimación total de su demanda (que ya hemos visto que no resulta procedente, pues se desestima su pretensión de que se condene al banco al pago del tributo pagado por los prestatarios) o en su caso, que la estimación de la demanda fue sustancial y no meramente parcial.

2.- El motivo de recurso se desestima, pues la parte actora no lleva razón en este punto. Si atendemos a las cantidades reclamadas en la demanda, observamos que no se ha estimado la pretensión de la actora relativa a que el Banco fuera condenado a la devolución a los demandantes del importe del tributo que pagaron, pretensión esta que cuantitativamente era la más relevante de todas las que impetraban en su demanda. Por consiguiente, la estimación de la demanda fue solo parcial, no sustancial (buena parte de las sumas reclamadas no se han concedido) y la aplicación realizada por el Juzgado del artículo 394 de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#), que consagra como regla el principio de vencimiento, fue totalmente correcta.

DÉCIMO

Costas procesales de esta alzada

1.- El recurso de apelación deducido por los prestatarios ha sido estimado en parte, en la medida en que se ha estimado su pretensión relativa al devengo de intereses, aunque se ha desestimado en todo lo demás.

2.- El recurso interpuesto por el Banco se estima parcialmente también, en la medida en que hemos establecido que el banco solo debe de pagar la mitad de los gastos notariales. En todo lo demás se ha desestimado.

3.- Lo expuesto determina que no procede realizar especial pronunciamiento en costas en esta alzada al haberse estimado parcialmente ambos recursos. ([artículo 394 y 398 Ley de Enjuiciamiento Civil](#)).

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

Que debemos estimar y estimamos en parte tanto el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la parte actora DOÑA M.A. V. R. y DON J. L. Y. H. como el que interpuso la representación procesal de la demandada CAIXABANK , ambos contra la sentencia de 5 de mayo de 2017 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Logroño en Juicio Ordinario 82/17 del que deriva este Rollo de Sala nº305/17, resolución que revocamos en los términos siguientes:

PRIMERO

Se mantiene la declaración de abusividad y por ende la declaración de nulidad de la cláusula Quinta relativa a gastos que hizo la sentencia de primera instancia. Dicha declaración de nulidad determina:

a) Que debemos condenar y condenamos a CAIXABANK al pago a DOÑA M.A. V. R. y DON J. L. Y. H. de los gastos registrales que estos abonaron, ascendentes a 231,24 euros, suma que devengará el interés legal desde que se produjo el pago por los prestatarios, hasta la sentencia de primera instancia, y a partir de esa sentencia, devengará el interés legal incrementado en dos puntos.

b) Que debemos condenar y condenamos a CAIXABANK a pagar a DOÑA M.A. V. R. y DON J. L. Y. H. la suma de 246,68 euros, correspondiente a la mitad de los gastos notariales, suma que suma que devengará el interés legal desde que se produjo el pago por los prestatarios, hasta la sentencia de primera instancia, y a partir de esa sentencia, devengará el interés legal incrementado en dos puntos.

SEGUNDO

Se mantienen todos los demás términos de la resolución impugnada.

TERCERO

No se hace especial pronunciamiento sobre las costas procesales de ambas alzadas.

Contra esta sentencia cabrá recuso de casación si se cumplen los requisitos legales y procesales previstos.

Cumplase al notificar esta resolución lo dispuesto en el [artículo 248.4](#) de la [Ley Orgánica del Poder Judicial](#) .

Devuélvase los autos al juzgado de procedencia, con testimonio de esta resolución, interesándose acuse de recibo.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal al rollo de apelación, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- Dada y pronunciada fue la anterior sentencia por los Ilmos/as Sres/as Magistrados que la firman y leída por el Ilmo. Magistrado Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que la Letrado de la Administración de Justicia, doy fe.