



Roj: **SJM M 2584/2020 - ECLI: ES:JMM:2020:2584**

Id Cendoj: **28079470112020100001**

Órgano: **Juzgado de lo Mercantil**

Sede: **Madrid**

Sección: **11**

Fecha: **06/10/2020**

Nº de Recurso: **331/2017**

Nº de Resolución: **431/2020**

Procedimiento: **Procedimiento ordinario**

Ponente: **MANUEL RUIZ DE LARA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

#### **JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 11 DE MADRID**

C/ Gran Vía, 52 , Planta 3 - 28013

Tfno: 914930483

Fax: 914930480

42020310

NIG: 28.079.00.2-2017/0050557

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario 331/2017**

Materia: Derecho mercantil

Clase reparto: DEMANDAS C. GRALES CONT AC. COLECT.

grupo 1

**Demandante::** ASOCIACION DE USUARIOS FINANCIEROS ASUFIN PROCURADOR D./Dña. FRANCISCO TOLL MUSTEROS

**Demandado::** KUTXABANK S.A.

PROCURADOR D./Dña. JOSE LUIS PINTO-MARABOTTO RUIZ

BANCO DE CAJA ESPAÑA DE INVERSIONES SALAMANCA Y SORIA S.A. PROCURADOR D./Dña. JOSÉ MANUEL JIMÉNEZ LÓPEZ

ING BANK NV,SUCURSAL EN ESPAÑA PROCURADOR D./Dña. ANTONIO ORTEGA FUENTES DEUTSCHE BANK, SOCIEDAD ANÓNIMA ESPAÑOLA PROCURADOR D./Dña. SILVIA VAZQUEZ SENIN

**SENTENCIA N° 431/2020**

**JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ:** D./Dña. MANUEL RUIZ DE LARA

**Lugar:** Madrid

**Fecha:** seis de octubre de dos mil veinte

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Por el procurador de los tribunales don Francisco Toll Musteros, actuando en nombre y representación de ASUFIN, se interpuso demanda de juicio ordinario frente a las entidades más arriba referenciadas.

**Segundo.-** Por Decreto de 27 de Octubre de 2017 se admitió a trámite la demanda.



**Tercero.-** Por el procurador de los tribunales don Francisco Toll Musteros, actuando en nombre y representación de ASUFIN, se presentó escrito de ampliación de la demanda.

**Cuarto.-** Por la procuradora de los tribunales doña Silvia Vázquez Senin, actuando en nombre y representación de Deutschebank S.A.E. se presentó escrito de contestación a la demanda.

**Quinto.-** Por el procurador de los tribunales don Antonio Ortega Fuentes, actuando en nombre y representación de ING Bank N.V. Sucursal en España, se presentó escrito de contestación a la demanda.

**Sexto.-** Por el procurador de los tribunales don José Luis Pinto-Marabotto Ruiz, actuando en nombre y representación de Kutxabank S.A. se presentó escrito de contestación a la demanda.

**Séptimo.-** Por el procurador de los tribunales don Francisco José Abajo Abril, actuando en nombre y representación de Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria S.A. se presentó escrito de contestación a la demanda.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

### Primero.- Cláusulas objeto de litigio y alegaciones de las partes.

Ejercita la parte actora las siguientes acciones :

\_ Una acción declarativa de nulidad de las condiciones generales de la contratación en la que consisten las cláusulas impugnadas.

\_ Una acción de cesación de las condiciones generales de la contratación a fin de que se condene a las entidades bancarias demandadas a eliminar las citadas cláusulas de los contratos en que se insertan, a cesar en su utilización así como a abstenerse de usarlas en lo sucesivo.

\_ Una acción de indemnización de daños y perjuicios ocasionados por la aplicación de las cláusulas impugnadas en las cantidades a determinar en ejecución de sentencia sobre la base del importe indebidamente abonado en aplicación de las distintas cláusulas declaradas nulas, *con los intereses que legalmente correspondan desde que se hubiesen abonado.*

Ejercita la parte demandante una acción colectiva de nulidad de condiciones generales de la *contratación y accesoria de indemnización en relación con las siguientes cláusulas insertas en escrituras de hipotecas otorgadas por las entidades bancarias demandadas :*

\_ Respecto a Kutxabank S.A.

Cláusula financiera quinta. Gastos a cargo de la parte prestataria.

Serán de cuenta de la parte prestataria todos los gastos presentes o futuros que se deriven de esta escritura, en los que se incluirán expresamente los siguientes :

a) Aranceles notariales, con inclusión de los producidos por la expedición de copia para Bilbao Bizkaia Kutxa y de las copias que pudieran expedir a favor de BBK con efectos ejecutivos y registrales relativos a la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca aquí constituida.

b) Impuestos que graven o puedan gravar tanto el préstamo como la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca aquí constituida (incluidas igualdades o reservas de rango), así como de cualesquiera otras garantías otorgadas o que se otorguen en garantía del préstamo.

c) Gastos de tramitación de esta escritura ante el Registro de la Propiedad y la oficina liquidadora de impuestos.

En la ampliación la parte actora impugnó la siguiente cláusula :

\_ Kutxabank S.A. Cláusula financiera quinta. Gastos a cargo de la prestataria.

Son de cuenta de la parte deudora los gastos de estudio y otorgamiento de la presente escritura, los de Registro de la Propiedad, los tributos, contribuciones, impuestos, arbitrios y exacciones de todo orden que procedieren por razón de la constitución, modificación, distribución o cancelación de la hipoteca..., y en general, cuantos se derivaren del presente contrato o son mencionados en él, viniendo a pagar intereses de demora al tipo indicado precedentemente, sobre el importe de los expresados gastos e impuestos, desde el día en que la institución acreedora los hubiese suplido. Kutxa se reserva la facultad de suplir otros gastos además de los mencionados, si así conviniera a sus intereses.

5.Gastos.



Serán de cuenta de la parte prestataria los gastos ocasionados por la tasación de la finca hipotecada...; los gastos notariales y registrales, impuestos, gastos de tramitación ante el Registro de la Propiedad y oficinas liquidadoras por éste préstamo, tanto los ocasionados por su otorgamiento como por su subsanación, modificación o cancelación...

Son igualmente de cuenta del prestatario los gastos de los documentos complementarios que se precisen e impuestos de toda clase que hoy o que en lo sucesivo graven el capital e intereses de esta clase de contratos, aun cuando por ley se impusieren directamente al prestamista, que en tal caso tendrá derecho a exigir del prestatario el reintegro de lo que hubiera satisfecho.

Quinta.- Gastos.

Serán de cuenta de la parte deudora los siguientes gastos relacionados con el presente *préstamo* :

- a) Los gastos notariales, derivados de la presente escritura, y los de expedición de la primera *copia autorizada*.
- b) Impuestos derivados de la presente escritura, según la normativa aplicable a cada convención tributaria.

\_ Respecto a Deutschebank S.A

Cláusula financiera quinta. Gastos a cargo del prestatario.

La parte hipotecante y la deudora, de ser distintas, quedan obligadas al abono de los siguientes gastos :

- a) Los de tasación del inmueble hipotecado.
- b) Los de otorgamiento de la presente escritura, incluso de la primera copia para la entidad acreedora y subsanaciones si se produjesen, los honorarios del gestor por la tramitación en el Registro y Oficina liquidadora y del Registrador de la Propiedad para su inscripción, subsanación, modificación y cancelación, así como también los tributos que, por todos los conceptos, se devenguen por razón del préstamo y la garantía hipotecaria y su posterior cancelación registral.

En la ampliación de la demanda se impugnó la siguiente cláusula respecto a Deutschebank S.A. :

Cláusula financiera quinta. Gastos a cargo de la parte prestataria.

Serán de exclusiva cuenta y cargo de la parte prestataria los siguientes conceptos : a) El coste de tasación del inmueble que se hipoteca en la presente escritura.

b) Los aranceles notariales y registrales relativos a la constitución, modificación y cancelación de la hipoteca, así como los derivados de las escrituras de subsanación o aclaración de la presente que fueran necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

c) Los tributos e impuestos derivados o que traigan causa de la presente escritura, así como los de modificación y cancelación de la hipoteca.

d) Gastos de tramitación de la presente escritura ante el Registro de la Propiedad y la Oficina Liquidadora de impuestos.

\_ Respecto a ING Bank NV, Sucursal en España. Cláusula financiera quinta. Gastos.

Será de cuenta exclusiva de la parte deudora (...) los gastos tales como tasación, gastos y honorarios de los técnicos que puedan intervenir, así como aranceles notariales y registrales relativos a la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca, los derivados de la tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y tributos ocasionados por esta escritura (y su acta de entrega), hasta la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, e incluso las que puedan girarse con posterioridad con carácter complementario (...) Igualmente serán de cuenta del deudor los gastos de cancelación de la hipoteca.

En la ampliación de la demanda respecto a ING Bank NV Sucursal en España, la demandante *impugnó las siguientes cláusulas* :

Cláusula financiera quinta. Gastos

Serán de cuenta exclusiva de la parte deudora todos cuantos arbitrios e impuestos graven la *finca o puedan crearse durante la vigencia de este contrato, así como los gastos, tales como tasación, gastos y honorarios de los técnicos que puedan intervenir, así como los aranceles notariales y registrales relativos a la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca*, los derivados de la tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y tributos ocasionados por esta escritura (y su acta de entrega) hasta la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, e incluso las que puedan girarse con posterioridad con carácter complementario (...) Igualmente serán de cuenta del deudor los gastos de cancelación de la hipoteca...



En todo caso, se considerará que constituyen un servicio objeto de facturación los trabajos de preparación de antecedentes que deba realizar el banco para el otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca, cuando dicho otorgamiento se solicite por el interesado una vez transcurridos seis meses desde la devolución total del préstamo.

Sexta. Gastos.

Todos los gastos, tributos e impuestos que genera la presente escritura, en su nacimiento, vida, ejecución y cumplimiento, serán satisfechos por la parte deudora en su integridad...

\_ Respecto a Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria S.A. Cláusula financiera quinta. Gastos a cargo del prestatario.

Serán a cargo del prestatario cuantos gastos se deriven del otorgamiento de esta escritura, así como los que puedan producirse, en su caso, a consecuencia de la cancelación, modificación de la hipoteca.

En la ampliación de la demanda respecto a Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria S.A. la demandante solicita la nulidad de las siguientes cláusulas :

Cláusula financiera quinta.- Gastos a cargo del prestatario.

La parte prestataria ha tenido la opción de realizar por sí misma los trámites pertinentes hasta la inscripción registral de esta escritura en el Registro de la Propiedad, condicionándose en éste caso la entrega de os fondos del préstamo a la efectiva inscripción, o de encargar la tramitación, así como la de los tributos previos o conexos, en su caso, a la gestoría propuesta por la entidad prestamista, siendo esta última la alternativa aceptada.

Serán de cuenta de la parte prestataria :

Los gastos de tasación y comprobación registral del inmuebles que se hipoteca.

Los aranceles notariales y registrales y los impuestos que se originen o deriven del contenido de la presente escritura, y de las escrituras previas, posteriores o conexas, así como, en su caso, de sus modificaciones, aclaraciones o subsanaciones posteriores, incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de la garantía y ejecución de este contrato. Los gastos de cancelación de la hipoteca serán de quien en su día la solicite.

Gastos de tramitación de las escrituras mencionadas en el apartado anterior ante el Registro de la Propiedad, en la oficina liquidadora de impuestos y en cualquier otra oficina pública que sea *preceptivo*.

Las comisiones y gastos ocasionados por la preparación y formalización de escrituras ; en *todo caso se considerará que constituye un servicio objeto de facturación los trabajos de preparación de antecedentes que sean necesarios para el otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca.*

H) Gastos

Los gastos notariales, registrales y de gestión, así como los tributos, en su caso que ocasione la elevación de esta acuerdo de escritura pública y su inscripción en el Registro así como cualquier otro que por razón de ella pueda originarse, correrán a cargo de la parte prestataria. A tal fin, autoriza a la Caja de Ahorros para cargar en su cuenta número XXXXXX el importe de dichos gastos.

De igual modo, corresponde a la parte prestataria los gastos, honorarios y tributos que se originen o deriven de las escrituras de modificación, aclaración o subsanación posteriores que afecten al préstamo o a la finca hipotecada, incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de la garantía y ejecución de este contrato. Los gastos de cancelación de la hipoteca serán de quien en su día la solicite.

Quinta.- Gastos a cargo del prestatario.

Serán de cuenta y a cargo de la parte prestataria : 1.Los gastos de tasación del inmueble.

2. Los aranceles notariales y registrales por el otorgamiento de esta escritura, o su eventual modificación a fin de que ésta pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad, así como, en su día, los correspondientes a la escritura de cancelación de la hipoteca.

3. Gastos de tramitación de esta escritura hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como los derivados de la tramitación de escrituras previas o posteriores a la presente, a fin de que esta pueda ser inscrita.

4. Los impuestos que se devenguen como consecuencia del otorgamiento de esta escritura, su eventual modificación o, en su día, los correspondientes a la cancelación, así como los que puedan devengarse por la formalización de la operación documentada en esta escritura....



De las anteriores cláusulas se colige que mediante dichas condiciones generales de la contratación se atribuyen al prestatario los gastos, ya devengados o que puedan devengarse en el futuro por los siguientes conceptos :

- \_ Gastos de tasación del inmueble y de comprobación registral de la finca.
- \_ Aranceles notariales y registrales relativos a la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca, comprendidos los de la primera copia de la presente escritura , expedida para la entidad prestamista.
- \_ Impuestos.
- \_ Gastos de tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y la Oficina liquidadora de impuestos.
- \_ Gastos de gestoría.

Alega la parte demandante que dichas cláusulas son abusivas al generar un *desequilibrio importante en los derechos y obligaciones derivados del contrato en perjuicio de los consumidores, ya que su inclusión en los préstamos no responde a un reparto real y equitativo de los costes necesarios e imprescindibles que implica la concesión y posterior cancelación*

del préstamo hipotecario. Solicitando la nulidad de dichas cláusulas y la restitución a los consumidores de las cantidades indebidamente abonadas en aplicación de dichas cláusulas.

Se oponen las demandadas alegando que dichas cláusulas no son abusivas y que no constituyen condiciones generales de la contratación, ya que los préstamos fueron negociados individualmente. Alega ING Bank y Banco de Caja España de Inversiones Salamanca y Soria

S.A. así mismo que ha dejado de utilizar la cláusula litigiosa en el tráfico económico por lo que existiría una carencia sobrevenida de objeto en la acción de cesación respecto a la cláusula gastos.

#### **Segundo.- Análisis de la cláusula gastos.**

La cuestión atinente a los gastos asociados a la constitución del préstamo hipotecario ha sido objeto de completa clarificación por la jurisprudencia del *Tribunal Supremo (Sentencias 44, 46, 47, 48 y 49/2019, de 23 de enero)*, de la que se ha hecho eco la Sección 28 de la Audiencia Provincial de Madrid (así, Sentencia de la Sección 28ª de la Sección 28º, Ponente Ilmo. Sr. Badiola Díez de 17 de julio de 2.019).

Tal doctrina jurisprudencial se resume y sintetiza en los siguientes aspectos:

1º. Se ratifica la doctrina jurisprudencial sentada en las *sentencias de pleno 705/2015 de 23 dediciembre y 147/2018 y 148/2018, ambas de 15 de marzo* , en las que se declaró la abusividad de las cláusulas que, en contratos de préstamo con consumidores, sin negociación y de manera predispuesta, atribuyen indiscriminadamente al consumidor el pago de todos los gastos que genera la operación, con la consecuencia de que dicha imposición produce un *desequilibrio importante* entre los derechos y las obligaciones de las partes, por lo que tales cláusulas son nulas.

2º. Decretada la nulidad de la cláusula y acordada su expulsión del contrato, habrá de actuarse como si tal cláusula nunca se hubiera incluido, y el pago de los gastos discutidos deberá ser afrontada por la parte a la que corresponde, según preveía el ordenamiento jurídico en el momento de la firma del contrato.

El efecto restitutorio derivado del *art. 6.1 de la Directiva y previsto en el art. 1303 del Código Civil* no es directamente aplicable, en tanto que no son pagos hechos por el consumidor al banco que este deba restituir, sino pagos hechos por el consumidor a terceros (notario, registrador de la propiedad, gestoría, etc.), en virtud de la imposición contenida en la cláusula abusiva.

No obstante, como el *art. 6.1 de la Directiva 93/13* exige el restablecimiento de la situación de hecho y de Derecho en la que se encontraría el consumidor de no haber existido dicha cláusula, debe imponerse a la entidad prestamista el pago al consumidor de las cantidades, o parte de ellas, que le hubiera correspondido pagar de no haber mediado la estipulación abusiva.

3º. La asignación y distribución de los gastos se hace de la siguiente manera:

a) En lo que afecta al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados queda a cargo del prestatario, por ser el sujeto pasivo del impuesto.

Esta consideración no queda cuestionada 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.*



b) 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.

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, "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.

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.

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.

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.

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.

c) En lo que atañe a los gastos del Registro de la Propiedad, y en aplicación del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, Norma Octava de su Anexo II, se imputan directamente a aquél a cuyo favor se inscriba o anote el derecho.

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.

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.

d) 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*.

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*.

e) Por la misma razón los gastos de tasación son también por mitad.

4º. En materia de intereses, se devengan los legales desde que se hizo el pago indebido ( Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 2018), pues se aplica analógicamente el *artículo 1896 del Código Civil* , ya que la calificación de la cláusula como abusiva es equiparable a la mala fe del predisponente. Conforme a dicho precepto, cuando haya de restituirse una cantidad de dinero deberá abonarse el interés legal desde el momento en que se recibió el pago indebido - en este caso, se produjo el beneficio indebido.

En aplicación de la anterior doctrina jurisprudencial al caso en litigio, debe confirmarse la nulidad de la cláusula de gastos inserta en el préstamo hipotecario, pues se trata de una estipulación impuesta al prestatario y claramente abusiva, en tanto le atribuye de forma indiscriminada el pago de todos los gastos derivados del otorgamiento del préstamo hipotecario, sin que se haya probado por la entidad bancaria que dicha cláusula fue negociada entre las partes, carga de la prueba que incumbe a la entidad bancaria, y así se desprende del art. 82.2.II del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios , a cuyo tenor "el empresario que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente, asumirá la carga de la prueba".

### **Tercero.- Costas.**

La estimación parcial de la demanda conlleva la no imposición de costas en ninguna de las instancias ( 394 de la *Ley de Enjuiciamiento Civil*), sin que sea aplicable la doctrina de la estimación sustancial cuando se ha desestimado en todo uno de los capítulos de la pretensión de condena.

En atención a lo expuesto,

## FALLO

Estimo parcialmente la demanda interpuesta por el procurador de los tribunales don Francisco Toll Musteros, actuando en nombre y representación de ASUFIN, declarando la nulidad de los siguientes apartados de las siguientes cláusulas:

\_ Respecto a Kutxabank S.A.

Cláusula financiera quinta. Gastos a cargo de la parte prestataria.

Serán de cuenta de la parte prestataria todos los gastos presentes o futuros que se deriven de esta escritura, en los que se incluirán expresamente los siguientes :

a) Aranceles notariales, con inclusión de los producidos por la expedición de copia para Bilbao Bizkaia Kutxa y de las copias que pudieran expedir a favor de BBK con efectos ejecutivos y registrales relativos a la constitución, modificación..... de la hipoteca aquí constituida.

c) Gastos de tramitación de esta escritura ante el Registro de la Propiedad y la oficina liquidadora de impuestos.

\_ Kutxabank S.A. Cláusula financiera quinta. Gastos a cargo de la prestataria.

Son de cuenta de la parte deudora los gastos de estudio y otorgamiento de la presente escritura, los de Registro de la Propiedad,...., y en general, cuantos se derivaren del presente contrato o son mencionados en él, viniendo a pagar intereses de demora al tipo indicado precedentemente, sobre el importe de los expresados gastos , desde el día en que la institución acreedora los hubiese suplido. Kutxa se reserva la facultad de suplir otros gastos además de los mencionados, si así conviniere a sus intereses.

5.Gastos.

Serán de cuenta de la parte prestataria los gastos ocasionados por la tasación de la finca hipotecada...; los gastos notariales y registrales, gastos de tramitación ante el Registro de la Propiedad y oficinas liquidadoras por éste préstamo, tanto los ocasionados por su otorgamiento como por su subsanación, modificación.

Son igualmente de cuenta del prestatario los gastos de los documentos complementarios que se precisen e impuestos de toda clase que hoy o que en lo sucesivo graven el capital e intereses de esta clase de contratos, aun cuando por ley se impusieren directamente al prestamista, que en tal caso tendrá derecho a exigir del prestatario el reintegro de lo que hubiera satisfecho.

Quinta.- Gastos.

Serán de cuenta de la parte deudora los siguientes gastos relacionados con el presente préstamo :

a) Los gastos notariales, derivados de la presente escritura, y los de expedición de la primera copia autorizada.

\_ Respecto a Deutschebank S.A

Cláusula financiera quinta. Gastos a cargo del prestatario.

La parte hipotecante y la deudora, de ser distintas, quedan obligadas al abono de los siguientes gastos :

a) Los de tasación del inmueble hipotecado.

b) Los de otorgamiento de la presente escritura, incluso de la primera copia para la entidad acreedora y subsanaciones si se produjesen, los honorarios del gestor por la tramitación en el Registro y Oficina liquidadora y del Registrador de la Propiedad para su inscripción, subsanación, modificación.....

\_ Respecto a Deutschebank S.A. :

Cláusula financiera quinta. Gastos a cargo de la parte prestataria.

Serán de exclusiva cuenta y cargo de la parte prestataria los siguientes conceptos : a) El coste de tasación del inmueble que se hipoteca en la presente escritura.

b) Los aranceles notariales y registrales relativos a la constitución, modificación de la hipoteca, así como los derivados de las escrituras de subsanación o aclaración de la presente que fueran necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

d) Gastos de tramitación de la presente escritura ante el Registro de la Propiedad y la Oficina Liquidadora de impuestos.

\_Respecto a ING Bank NV, Sucursal en España. Cláusula financiera quinta. Gastos.

Será de cuenta exclusiva de la parte deudora (...) los gastos tales como tasación, gastos y honorarios de los técnicos que puedan intervenir, así como aranceles notariales y registrales relativos a la constitución, modificación de la hipoteca, los derivados de la tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad, hasta la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, e incluso las que puedan girarse con posterioridad con carácter complementario (....)

\_Respecto a ING Bank NV Sucursal en España : Cláusula financiera quinta. Gastos

Serán de cuenta exclusiva de la parte deudora los gastos, tales como tasación, gastos y honorarios de los técnicos que puedan intervenir, así como los aranceles notariales y registrales relativos a la constitución, modificación de la hipoteca, los derivados de la tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad hasta la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, e incluso las que puedan girarse con posterioridad con carácter complementario (...)

\_ Respecto a Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria S.A. Cláusula financiera quinta. Gastos a cargo del prestatario.

Serán a cargo del prestatario cuantos gastos se deriven del otorgamiento de esta escritura, así como los que puedan producirse, en su caso, a consecuencia de la modificación de la hipoteca.

En la ampliación de la demanda respecto a Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria S.A. la demandante solicita la nulidad de las siguientes cláusulas :

Cláusula financiera quinta.- Gastos a cargo del prestatario.

La parte prestataria ha tenido la opción de realizar por sí misma los trámites pertinentes hasta la inscripción registral de esta escritura en el Registro de la Propiedad, condicionándose en éste caso *la entrega de los fondos del préstamo a la efectiva inscripción, o de encargar la tramitación, así como la de los de la gestoría propuesta por la entidad prestamista, siendo esta última la alternativa aceptada.*

Serán de cuenta de la parte prestataria :

Los gastos de tasación y comprobación registral del inmuebles que se hipoteca.

Los aranceles notariales y registrales de la presente escritura, y de las escrituras previas, posteriores o conexas, así como, en su caso, de sus modificaciones, aclaraciones o subsanaciones posteriores, incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de la garantía y ejecución de este contrato.

Gastos de tramitación de las escrituras mencionadas en el apartado anterior ante el Registro de la Propiedad, en la oficina liquidadora de impuestos y en cualquier otra oficina pública que sea preceptivo.

Las comisiones y gastos ocasionados por la preparación y formalización de escrituras.

H) Gastos

Los gastos notariales, registrales y de gestión, en su caso que ocasione la elevación de esta acuerdo de escritura pública y su inscripción en el Registro así como cualquier otro que por razón de ella pueda originarse, correrán a cargo de la parte prestataria. A tal fin, autoriza a la Caja de Ahorros para cargar en su cuenta número XXXXXX el importe de dichos gastos.

De igual modo, corresponde a la parte prestataria los gastos, honorarios que se originen o deriven de las escrituras de modificación, aclaración o subsanación posteriores que afecten al préstamo o a la finca hipotecada, incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de la garantía y ejecución de este contrato.

Quinta.- Gastos a cargo del prestatario.

Serán de cuenta y a cargo de la parte prestataria : 1.Los gastos de tasación del inmueble.

2. Los aranceles notariales y registrales por el otorgamiento de esta escritura, o su eventual modificación a fin de que ésta pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Gastos de tramitación de esta escritura hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como los derivados de la tramitación de escrituras previas o posteriores a la presente, a fin de que esta pueda ser inscrita.

Subsistiendo la vigencia de los contratos, en todo lo no afectado las cláusulas y apartados de aquéllas que han sido declarados nulos.



Condeno a las entidades bancarias demandadas a eliminar las citadas cláusulas de los contratos en que se insertan, a cesar en su utilización, así como a abstenerse de utilizarlas en lo sucesivo.

Acuerdo el libramiento de mandamiento al titular del Registro de Condiciones Generales de la Contratación para la inscripción de la sentencia en el mismo.

Condeno a las entidades bancarias demandadas a indemnizar a los consumidores perjudicados *en las cantidades a determinar en ejecución de sentencia sobre la base del importe indebidamente abonado en aplicación de las cláusulas declaradas nulas, con los intereses que legalmente correspondan desde que se hubiesen abonado.*

No se hace especial pronunciamiento en costas

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que la misma no es firme y cabe recurso de apelación que se interpondrá ante este Juzgado en el plazo de los 20 días siguientes a su notificación, el cual será resuelto por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid previa la constitución de un depósito de 50 euros,

Así lo acuerda, manda y firma don Manuel Ruiz de Lara, Magistrado del Juzgado Mercantil número 11 de Madrid. 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.