



Procurador de los Tribunales

Abogado: JORGE MUÑOZ GÓMEZ

Mi ref:

F. Notificación: 07/05/2026

Sección Civil del TI de Barcelona. Plaza nº 50

Avenida Gran Vía de les Corts Catalanes, 111, edifici C, planta 11 - Barcelona - C.P.: 08075

TEL.: 935549450

FAX: 935549550

EMAIL:instancia50.barcelona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0951000000730925

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Sección Civil del TI de Barcelona. Plaza nº 50

Concepto: 0951000000730925

N.I.G.: 0801942120240295987

Juicio verbal (Acciones individuales relativas a condiciones generales de contratación art.250.1.14) 7309/2025 -F

Materia: Condiciones grales. incluidas contratos financiaamiento con garantías reales inmob. Persona física

Parte demandante/ejecutante:

Parte demandada/ejecutada: CAIXABANK SA

Procurador/a:

Procurador/a:

Abogado/a: Jorge Muñoz Gomez

Abogado/a: A

SENTENCIA Nº 2137/2026

Magistrada: Rosa Font Flotats

Barcelona, 2 de mayo de 2026

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La actora interpuso demanda de juicio ordinario frente a la demandada reclamando que se declare la nulidad de las cláusulas de gastos y la comisión de apertura condenando a la entidad demandada al pago de los gastos indebidamente satisfecho por la aplicación indebida de las cláusulas, todo ello más intereses y costas.

Admitida la demanda por decreto, se dio traslado al demandado para contestarla en el plazo de 20 días.

SEGUNDO.- La demandada presentó escrito de contestación a la demanda. Por diligencia se convocó a las partes para la celebración de la audiencia previa al juicio. Tras su celebración, y propuesto únicamente documental, quedaron las actuaciones concluidas para sentencia.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:

779XPSEC69S3UI0

Data i hora
03/05/2026
09:23

Signat per Font Flotats, Rosa;





FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- PRETENSIONES DE LAS PARTES.

La actora ejercita acción por la que solicita que se declare la nulidad de las siguientes cláusulas incorporadas al préstamo hipotecario: 1º) La cláusula quinta que establece que son de exclusiva cuenta de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos derivados del préstamo hipotecario; 2º) La cláusula cuarta que establece una comisión de apertura; La actora fundamenta la nulidad de la cláusula en la falta de transparencia o en la existencia de un desequilibrio manifiesto, todo ello con base a la legislación protectora de los consumidores y usuarios, Directiva 93/13 y artículos 82 y ss del TRLCU.

En cuanto al préstamo de 1996, la parte demandada se opone a la demandada alegando la inaplicabilidad de la directiva dada la fecha de contratación del préstamo. La parte demandada se allana a la nulidad de la cláusula de gastos de los préstamos de 2004 y 2006 y a la restitución de los importes reclamados de 429,40 euros y 649,89 euros con sus intereses legales.

SEGUNDO.- CLÁUSULA DE GASTOS.

En el momento de la contratación del préstamo de 1996 no estaba vigente la Directiva 93/13 que se promulgó en fecha 5 de abril de 1993 (publicación en el DOCE de 21 de abril) y que se traspuso a nuestro ordenamiento mediante la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, que entró en vigor a los 20 días de la publicación en el BOE, esto es, el 4 de mayo de 1998

El art. 10 bis LGCU, que estaba vigente en el momento de consumación del contrato contenía un listado de cláusulas abusivas, entre las cuales, la 22 [«La imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por Ley imperativa corresponda al profesional»].

Por tanto, la cláusula es nula ya que supuso una imposición al prestatario puesto que de haber existido una negociación el prestatario no tendría que haber pagado los gastos de la operación conforme a las disposiciones legales vigente (Arancel de los notarios, Arancel de los Registradores, Código Civil) lo que genera un desequilibrio importante y por ello la nulidad de la cláusula por abusiva.

En el resto de préstamos, la nulidad debe estimarse a la vista del allanamiento de la parte demandada.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:
STFFN359779XPSEC69S3UI0

Data i hora
03/05/2026
09:23

Signat per Font Flotats, Rosa;





Cuestión distinta de la examinada es la relativa a la extensión de la obligación restitutoria. Conforme ha señalado la STJUE de 21 de diciembre de 2016 el alcance de la declaración de nulidad -que es el previsto en el artículo 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007- comporta, la restitución al consumidor de los gastos que hubiera satisfecho en aplicación de dicha cláusula y que según la normativa vigente correspondiera asumir al empresario así como la imposibilidad de devengo de nuevos gastos en aplicación de la cláusula declarada abusiva. Por tanto, la nulidad no implica que la entidad bancaria deba cargar con la totalidad de los gastos sino que ésta debe proceder a pagar aquellos gastos cuyo pago debió abonar y no abonó amparándose en la cláusula declarada abusiva. Deberemos acudir pues bien a las normas imperativas que establecen quién debe asumir el gasto o, a falta de norma imperativa, a las normas legales que regulen el concreto gasto en que el acreedor es un tercero ajeno al contrato (caso de los aranceles de Notario y Registrador)

La doctrina jurisprudencial ha ido fijando diversos criterios relevantes (cfr. SSTs 147 y 148/2018 de 15 de marzo, y SSTs 44, 46, 47, 48 y 49/2019 de 23 de enero) que exponremos a continuación. No obstante, antes de ello resulta pertinente precisar que, a la vista de la STJUE de 16 de julio de 2020 (C-224/19 y C-259/19, & 54 y 55), no es contrario a la Directiva 93/13 el que, declarada la abusividad de la cláusula de gastos, el juez nacional niegue la devolución de la totalidad de los gastos de constitución y cancelación de hipoteca si, como sucede en derecho español, en aplicación de las disposiciones de derecho nacional que regulen el reparto de los gastos de constitución y cancelación de hipoteca.

No obstante, la citada sentencia ha determinado una revisión de la doctrina jurisprudencial relativa a la imputación de gastos: mientras que en relación con los gastos de notaría, registro e impositivos, el Tribunal Supremo ha mantenido tras la sentencia los criterios antes fijados al existir una norma legal que determina a quién corresponde el pago (STS de 24/7/2020), en cuanto a los gastos de gestoría ha entendido que, no existiendo ninguna previsión normativa, no cabe negar al consumidor la devolución de las cantidades abonadas en virtud de la cláusula declarada abusiva. Dicha doctrina queda plasmada en las SSTs de 26/10/2020 y de 27/1/2021, indicándose en esta última, fundamento jurídico apartado tercero, lo que sigue:

“Hemos de entrar, a continuación, en el análisis de cada uno de los gastos cuestionados.

Por lo que se refiere al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, la sentencia 48/2019, de 23 de enero, recuerda y ratifica la



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: [REDACTED]I359779XPSEC69S3UI0	
Data i hora 03/05/2026 09:23	Signat per Font Flotats, Rosa;		





jurisprudencia contenida en las sentencias 147/2018 y 148/2018, de 15 de marzo, según la cual:

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

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

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

»c) En cuanto al derecho de cuota fija, por los actos jurídicos documentados del timbre de los folios de papel exclusivo para uso notarial en los que se redactan la matriz y las copias autorizadas, habrá que distinguir entre el timbre de la matriz y el de las copias autorizadas. Respecto de la matriz, corresponde el abono del impuesto al prestatario (...). Mientras que, respecto de las copias, habrá que considerar sujeto pasivo a quien las solicite.

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

De acuerdo con esta doctrina, la declaración de nulidad de la cláusula quinta relativa a los gastos no podía conllevar la atribución de todos los derivados del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados al banco prestamista (1.953,60 euros), pues, con las matizaciones examinadas, el principal sujeto pasivo obligado al pago de este tributo era el prestatario.

4. En cuanto a los gastos de notaría, en la sentencia 48/2019, de 23 de enero, concluimos que, como «la normativa notarial (el art. 63 Reglamento Notarial, que remite a la norma sexta del Anexo II del RD 1426/1989, de 17 de noviembre) 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



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: [REDACTED]TFFN359779XPSEC69S3UI0	
Data i hora 03/05/2026 09:23		Signat per Font Flotats, Rosa;	





prestamista -por la garantía hipotecaria-, es razonable distribuir por mitad el pago de los gastos que genera su otorgamiento».

El mismo criterio resulta de aplicación a 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, como el interesado en la liberación del gravamen es el prestatario, a él le corresponde este gasto.

Y por lo que respecta a 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.

De acuerdo con este criterio jurisprudencial, que se acomoda plenamente a la doctrina expuesta en la sentencia del TJUE de 16 de julio de 2020, los gastos notariales generados por el otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario debían repartirse por mitad, razón por la cual el banco demandado sólo podía ser condenado a reintegrar la mitad (304,60 euros, tras redondear los céntimos).

5. Por lo que respecta a los gastos del registro de la propiedad, el arancel de los Registradores de la Propiedad regulado en el RD 1427/1989, de 17 de noviembre, los imputa directamente a aquél a cuyo favor se inscriba o anote el derecho. Partiendo de lo anterior, en la sentencia 48/2019, de 23 de enero, concluimos:

«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.

De acuerdo con esta doctrina, la obligación de satisfacer estos gastos correspondía al banco prestamista, por lo que era procedente su condena a reponer a los prestatarios demandantes el importe de lo pagado en tal concepto (226,56 euros).

6. Por lo que respecta a los gastos de gestoría, en la sentencia 49/2019, de 23 de enero, entendimos que como «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».



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: STFFN359779XPSEC69S3UI0	
Data i hora 03/05/2026 09:23		Signat per Font Flotats, Rosa;	





Este criterio no se acomoda bien a la doctrina contenida en la sentencia del TJUE de 16 de julio de 2020, porque con anterioridad a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de Contratos de Crédito Inmobiliario, no existía ninguna previsión normativa sobre cómo debían abonarse esos gastos de gestoría. En esa situación, ante la falta de una norma nacional aplicable en defecto de pacto que impusiera al prestatario el pago de la totalidad o de una parte de esos gastos, no cabía negar al consumidor la devolución de las cantidades abonadas en virtud de la cláusula que se ha declarado abusiva.

Como la sentencia recurrida se ajusta a este criterio, pues atribuye todos los gastos de gestoría (508,20 euros) al banco prestamista, el motivo debe ser desestimado en este extremo.

7. Los denominados gastos de tasación son el coste de la tasación de la finca sobre la que se pretende constituir la garantía hipotecaria. Aunque la tasación no constituye, propiamente, un requisito de validez de la hipoteca, el art. 682.2.1º LEC requiere para la ejecución judicial directa de la hipoteca, entre otros requisitos:

«Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario».

La exigencia de la tasación de la finca de conformidad con la Ley de Mercado Hipotecario y su constancia mediante la correspondiente certificación es, además, un requisito previo para la emisión de valores garantizados. Así se desprende del art. 7 de la Ley, cuyo apartado 1 dispone lo siguiente:

«Para que un crédito hipotecario pueda ser movilizado mediante la emisión de los títulos regulados en esta Ley, los bienes hipotecados deberán haber sido tasados por los servicios de tasación de las Entidades a que se refiere el artículo segundo, o bien por otros servicios de tasación que cumplan los requisitos que reglamentariamente se establecerán».

El apartado 2 de este art. 7, encomienda al Ministerio de Economía y Comercio, «las normas generales sobre tasación de los bienes hipotecables, a que habrán de atenerse tanto los servicios de las



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: [REDACTED] FN359779XPSEC69S3UI0	
Data i hora 03/05/2026 09:23		Signat per Font Flotats, Rosa;	





Entidades prestamistas como las Entidades especializadas que para este objeto puedan crearse».

Ni el RD 775/1997, de 30 de mayo, sobre régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, ni la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles, contienen disposición normativa alguna sobre quién debe hacerse cargo del coste de la tasación.

De ahí que, de acuerdo con la STJUE de 16 de julio de 2020, ante la falta de una norma nacional aplicable en defecto de pacto que impusiera al prestatario el pago de la totalidad o de una parte de esos gastos, no cabía negar al consumidor la devolución de las cantidades abonadas en virtud de la cláusula que se ha declarado abusiva.

Cuando resulte de aplicación la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, los gastos de tasación corresponderán al prestatario, por haberlo prescrito así en el apartado i) de su art. 14.1.e)».

En definitiva, sobre los gastos finalmente reclamados, conforme a los criterios señalados, y partiendo de la documental aportada con la demanda, no contradicha de adverso, se habrá de reconocer el reintegro del 50% de los concernientes a Notaría y el 100% de los gastos derivados de los servicios de gestión, los aranceles registrales y gastos de tasación.

Por ello, procederá la devolución del importe de 198,06 euros de notaría y 208,27 euros de gestoría (la mitad, pues la otra mitad debe imputarse a la gestión de la compraventa, negocio jurídico del que no fue parte la entidad bancaria y cuyos gastos no pueden ser repercutidos) en cuanto al préstamo de 1996; el importe de 147,08 euros de notaría, 103,68 euros de registro y 178,64 euros de gestoría en cuanto al préstamo de 2004; el importe de 212,39 euros de notaría, 182,30 euros de registro y 255,20 euros de gestoría en cuanto al préstamo de 2006. El abono se desprende de la liquidación de la gestoría/facturas, que se considera suficiente, más cuando consta la normal constitución de la garantía. En definitiva, procede otorgar 406,33 euros, 429,40 euros y 649,89 euros respectivamente, con sus intereses legales.

CUARTO.- COMISIÓN DE APERTURA

En el momento de la contratación del préstamo de 1996 no estaba vigente la Directiva 93/13 que se promulgó en fecha 5 de abril



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: [REDACTED]TFFN359779XPSEC69S3UI0	
Data i hora 03/05/2026 09:23	Signat per Font Flotats, Rosa;		





de 1993 (publicación en el DOCE de 21 de abril) y que se traspuso a nuestro ordenamiento mediante la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación, que entró en vigor a los 20 días de la publicación en el BOE, esto es, el 4 de mayo de 1998

El art. 10 bis LGCU, que estaba vigente en el momento de consumación del contrato contenía un listado de cláusulas abusivas, entre las cuales, la Cláusulas que imponen obligaciones desproporcionadas al consumidor frente al empresario.

Por tanto, la cláusula es nula ya que, pese a ser clara, causa un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes dado que el importe cobrado no cumple los parámetros expuestos por el TS, al alcanzar el 2% del capital prestado, por lo que debe declararse nula por abusiva, acordando la devolución del importe cobrado (cuya acreditación se considera suficiente mediante la propia escritura) de 961,60 €..

SEXTO.- COSTAS. En cuanto a las costas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 394 de la LEC, al estimarse totalmente la demanda, se imponen a la demandada.

Por lo expuesto:

FALLO

Estimando la demanda interpuesta por FRAM [REDACTED]
frente a CaixaBank, S.A.:

1º) Declaro la nulidad, por abusiva, de la cláusula relativa a los gastos del contrato de préstamo hipotecario suscrito el 6 de septiembre de 1996, el suscrito el 28 de mayo de 2004 y el suscrito el 7 de julio de 2006, condenando a la demandada a devolver el importe de 406,33 euros, 429,40 euros y 649,89 euros respectivamente, con sus intereses legales desde la fecha del pago.

2º) Declaro la nulidad, por abusiva, de la comisión de apertura, condenando a la demandada a abonar el importe de 961,60 €, con sus intereses legales desde la fecha del pago.

Con imposición de costas a la demandada.

Notifíquese la presente resolución a las partes.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: [REDACTED] FFN359779XPSEC69S3UI0	
Data i hora 03/05/2026 09:23	Signat per Font Flotats, Rosa;		





Frente a la presente resolución, cabe interponer recurso de apelación en el plazo de 20 días, contados desde el siguiente hábil a la fecha de su notificación, que se preparará en este Juzgado, y del que conocerá, en su caso, la Ilma Audiencia Provincial de Barcelona.

Lo acuerda, manda y firma Rosa María Font Flotats, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº50 de esta ciudad y de su partido.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por la Sra. Juez que la dictó, estando la misma celebrando audiencia pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, la secretaria judicial, doy fe.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació: [REDACTED]FFN359779XPSEC69S3UI0	
Data i hora 03/05/2026 09:23		Signat per Font Flotats, Rosa;	

