



Roj: **SAP S 26/2026 - ECLI:ES:APS:2026:26**

Id Cendoj: **39075370042026100018**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Santander**

Sección: **4**

Fecha: **08/01/2026**

Nº de Recurso: **1036/2024**

Nº de Resolución: **14/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación. Juicio ordinario**

Ponente: **MARIA JOSE ARROYO GARCIA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4 de Cantabria**

**Apelaciones juicios ordinarios 0001036/2024**

**NIG: 3907542120240005977**

**AP007**

**Calle Avda Pedro San Martin S/N Santander Tfno: 942357137 Fax: 942357143**

**Sección Civil del Tribunal de Instancia de Santander. Plaza nº 12 Procedimiento Ordinario (Contratación - 249.1.5)**

**0000432/2024 - 0**

**Puede relacionarse telemáticamente con esta**

**Admón. a través de la sede electrónica.**

**(Acceso Vereda para personas jurídicas)**

**<https://sedejudicial.cantabria.es/>**

**Intervención: Interviniente: Abogado: Procurador:**

**Apelante BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA SALVADOR SAMUEL TRONCHONI RAMOS GEMMA DONDERIS DE SALAZAR**

**Apelado Asunción María González Ceballos Paula Gutiérrez Diego**

**S E N T E N C I A nº 000014/2026**

**Presidente**

**D./D<sup>a</sup>. María José Arroyo García (Ponente)**

**Magistrados**

**D./D<sup>a</sup>. Joaquín Tafur López de Lemus**

**D./D<sup>a</sup>. Laura Cuevas Ramos**

**En Santander, a 08 de enero del 2026.**

**Vistos en trámite de apelación ante esta AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4 de Cantabria, los presentes autos de Procedimiento Ordinario (Contratación - 249.1.5), procedentes del Sección Civil del Tribunal de Instancia de Santander. Plaza nº 12, autos nº 0000432/2024 - 0, Rollo de Sala nº 0001036/2024.**

**En esta segunda instancia ha sido parte **apelante** BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA, representado por el Procurador Sr/a.GEMMA DONDERIS DE SALAZAR, y defendido por el Letrado Sr/a.SALVADOR SAMUEL**

TRONCHONI RAMOS; y parte **apelada Asunción**, representado por el Procurador Sr/a. Paula Gutiérrez Diego, y asistido del Letrado Sr/a. María González Ceballos.

Es ponente de esta resolución el lltmo. Sr. Magistrado D/Dña. María José Arroyo García.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**-Por el lltmo. Sr. Magistrado-Juez del Sección Civil del Tribunal de Instancia de Santander. Plaza nº 12, en los autos de referencia, se dictó sentencia con fecha 16 de octubre del 2024, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

*"ESTIMAR la demanda presentada por la Procuradora Sra. Gutiérrez Diego, en nombre y representación de DOÑA Asunción, contra, BBVA s.a. y en consecuencia:*

*1.-DECLARO la nulidad por abusiva del contenido de la cláusula Quinta del contrato de préstamo hipotecario de 2 de mayo de 2018, en lo relativo a los gastos del préstamo hipotecario*

*2.-CONDENO a BBVA s.a. a abonar a la demandante la cantidad de 1.079,37€ derivados de la nulidad de la estipulación quinta más los intereses moratorios desde la fecha de pago de los gastos, conforme lo establecido en la STS de 19 de diciembre de 2018, y procesales desde el dictado de sentencia.*

*3.- CONDENO a BBVA s.a. a pagar las costas."*

**SEGUNDO.**-Contra dicha sentencia la representación de la ya reseñada parte apelante interpuso, en tiempo y forma, recurso de apelación, que fue admitido a trámite por el Juzgado de Primera Instancia; y tramitado el mismo se remitieron las actuaciones a la lltma. Audiencia Provincial, previo emplazamiento de las partes, habiendo correspondido, por turno de reparto, a esta Sección, donde tras la deliberación y el fallo del recurso, quedaron las actuaciones pendientes de dictarse la resolución correspondiente.

**TERCERO.**-En la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo para resolver el recurso, en razón a la existencia de otros asuntos civiles señalados con anterioridad.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**-Por la representación procesal de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. se interpone recurso de apelación contra la sentencia de instancia que declaró nula por abusiva la cláusula gastos incorporada al contrato de préstamo hipotecario suscrito entre los litigantes el 2 de mayo 2018, y condeno a la demandada a restituir al actor, por los gastos pagados indebidamente, la cantidad de 1.079,37 Euros.

En el único motivo del recurso se alega, no adjudicación de los gastos de forma indiscriminada, sino distribución de los mismos entre ambas partes. Cumplimiento artículo 8.2 LCGC.

**SEGUNDO.**-La circunstancia de no contener la cláusula una imposición generalizada de los gastos al prestatario, debe valorarse en sede de análisis de su compatibilidad con la normativa y jurisprudencia reguladora de la distribución de los gastos en el juicio de abusividad de la cláusula que se impone en caso de falta de negociación individual, pero en modo alguno presupone esta ni la acredita, como tampoco lo hace la información suministrada con carácter precontractual al consumidor, que únicamente puede valorarse en términos de transparencia, pero no de negociación, pues la cumplida información acerca de las condiciones impuestas de modo unilateral por el empresario no puede en ningún caso resultar indicativa de su negociación individual. Negociación individual que se alega por la apelante y que no ha demostrado.

**TERCERO.**-En lo que se refiere a la pretendida abusividad de la cláusula, la STS de 22 de julio de 2024, declara que "1.- El art. 3.1 de la Directiva 93/13/CEE, sobre cláusulas abusivas en contratos con consumidores, establece:

"Las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas si, pese a las exigencias de la buena fe, causan en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato".

De manera concorde, el art. 82.1 TRLCU dispone:

"Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato".

2.- Asimismo, el art. 6.1 de la Directiva 93/13/CEE obliga a los Estados miembros a establecer que no vincularán al consumidor, en las condiciones estipuladas por sus derechos nacionales, las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional y dispondrán que el contrato siga siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, si éste puede subsistir sin las cláusulas abusivas (principio de no vinculación de las cláusulas abusivas).

La jurisprudencia del Tribunal de Justicia ( *STJUE de 30 de mayo de 2013, Dirk Frederik Asbeek Brusse, C-488/11* , apartado 44, con cita de resoluciones anteriores, *STJUE de 6 de octubre de 2009, Asturcom Telecomunicaciones, C-40/08* , apartado 42, y *ATJ de 16 de noviembre de 2010, Pohotovost, C-76-10* , apartado 50; y *SSTJUE de 21 de diciembre de 2016, Gutiérrez Naranjo, asuntos acumulados C-154/15 , C-307/15 y C-308/15* ; y *26 de enero de 2017, Banco Primus, C-421/14* ) afirma que el art. 6.1 debe ser considerado como una norma equivalente a las disposiciones nacionales que en el ordenamiento jurídico interno tienen rango de normas de orden público; consideración que extiende a todas las disposiciones de la Directiva que sean indispensables para la realización del objetivo pretendido por el precepto (principio de equivalencia).

3.- Como advierten, entre otras muchas, las *SSTJUE de 26 de enero de 2017, C-421/14, Banco Primus* , y *de 3 de octubre de 2019, C-621/17, Gyula Kiss* , a efectos del juicio de abusividad, para determinar si una cláusula causa en detrimento del consumidor un "desequilibrio importante" entre los derechos y las obligaciones de las partes que se derivan del contrato, deben tenerse en cuenta, en particular, las normas aplicables en Derecho nacional cuando no exista un acuerdo de las partes en ese sentido, para analizar si el contrato deja al consumidor en una situación jurídica menos favorable que la prevista por el Derecho nacional vigente.

Y respecto a en qué circunstancias se causa ese desequilibrio "contrariamente a las exigencias de la buena fe", habrá que comprobar si el profesional podía estimar razonablemente que, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, éste aceptaría una cláusula de ese tipo en el marco de una negociación individual.

4.- En lo que se refiere en particular a la abusividad de la cláusula de gastos hipotecarios, ya advertimos en la *sentencia de Pleno 705/2015, de 23 de diciembre* (posteriormente reproducida por otras muchas), que la atribución indiscriminada del pago de todos los gastos al consumidor, incluso con contravención de normas legales con previsiones contrarias al respecto, resultaba abusiva.

A su vez, la *STJUE de 16 de julio de 2020 (asuntos acumulados C-224/19 y C-259/19)* declaró que:

" ;[e]l artículo 6, apartado 1, y el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a que, en caso de nulidad de una cláusula contractual abusiva que impone al consumidor el pago de la totalidad de los gastos de constitución y cancelación de hipoteca, el juez nacional niegue al consumidor la devolución de las cantidades abonadas en virtud de esta cláusula, salvo que las disposiciones de Derecho nacional aplicables en defecto de tal cláusula impongan al consumidor el pago de la totalidad o de una parte de esos gastos".

La cláusula litigiosa no hace una atribución indiscriminada, sino que establece un reparto.

**CUARTO.**-Continúa diciendo la referida sentencia del Tribunal Supremo: " 5.- Cuando se celebró el contrato que incluía la cláusula antes transcrita (16 de enero de 2019), no existía una legislación clara sobre la distribución de los gastos hipotecarios entre las partes y estaba todavía en proceso de formación la jurisprudencia de esta Sala que estableció los criterios que debían regir para la distribución de gastos e impuestos derivados de la celebración de los préstamos hipotecarios con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y que quedaron plasmados varios días después en las *sentencias de Pleno 44/2019 , 46/2019 , 47/2019 , 48/2019 y 49/2019, todas de 23 de enero ; con matizaciones posteriores respecto de los gastos de gestión (sentencia 555/2020, de 26 de octubre ) y de tasación (sentencia de Pleno 35/2021, de 27 de enero )*. Y también estaba en trámite la aprobación legislativa de dicha Ley 5/2019, que acabó atribuyendo el pago de todos los gastos al prestamista, salvo los de tasación.

En las citadas *sentencias de 23 de enero de 2019* , al examinar si el contrato dejaba al consumidor en peor condición que la prevista por el Derecho nacional vigente, declaramos:

" ;[r]esulta claro que, si no existiera la cláusula controvertida, el consumidor no tendría que pagar todos los gastos e impuestos de la operación, puesto que en virtud de las disposiciones de Derecho español aplicables (Arancel de los notarios, Arancel de los Registradores, Código Civil, etc.) no le corresponde al prestatario en todo caso el abono de la totalidad de tales gastos y tributos, por lo que la introducción de dicha estipulación implica un desequilibrio importante entre los derechos y las obligaciones de las partes en el contrato, que determina su abusividad".

6.- Como declaramos en la *sentencia 457/2020, de 24 de julio* , esta doctrina jurisprudencial de la Sala fue confirmada por la *STJUE de 16 de julio de 2020, en los asuntos acumulados C-224/19 y C-259/19* . Y respecto de

la distribución de gastos e impuestos entre las partes, las consecuencias prácticas de la citada jurisprudencia fueron las siguientes:

(i) Por lo que se refiere al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, las *sentencias de Pleno 147/2018 y 148/2018, de 15 de marzo, y 48/2019, de 23 de enero*, establecieron que, por Ley, el sujeto pasivo del impuesto respecto de la constitución de la hipoteca en garantía de un préstamo, con anterioridad a la Ley de Contrato de Crédito Inmobiliario, era el prestatario.

(ii) Los gastos de notaría, conforme a la normativa notarial ( *art. 63 Reglamento Notarial*, que remite a la norma sexta del Anexo II del RD 1426/1989, de 17 de noviembre ), deben ser abonados por los interesados, que en el caso del préstamo hipotecario son ambas partes, por lo que deben abonarse por mitad. Criterio que vale tanto para la escritura de otorgamiento como para la de modificación del préstamo hipotecario.

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.

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.

(iii) En lo que se refiere a los gastos del Registro de la Propiedad, el Arancel de los Registradores de la Propiedad atribuye el gasto a quien a cuyo favor se inscriba o anote el derecho. Como la garantía hipotecaria se inscribe a favor del banco prestamista, será a éste al que corresponda el pago de los gastos que ocasione la inscripción del contrato de préstamo hipotecario. Mientras que como la inscripción de la escritura de cancelación libera el gravamen y, por tanto, se inscribe en favor del prestatario, a él le corresponde este gasto.

(iv) Respecto de los gastos de gestoría, con anterioridad a la Ley 5/2019 no había ninguna norma legal que atribuyera su pago a ninguna de las partes. En consecuencia, en aplicación de la jurisprudencia del TJUE, a partir de la *sentencia 555/2020, de 26 de octubre*, establecimos que su pago debe atribuirse íntegramente a la entidad prestamista.

(v) Por último, en lo que respecta a los gastos de tasación, la legislación anterior a la Ley 5/2019 tampoco contenía previsión al respecto, por lo que, también en aplicación de la jurisprudencia del TJUE, la *sentencia de Pleno 35/2021, de 27 de enero*, estableció que su pago correspondía al prestamista".

**QUINTO.**-Pues bien, sobre esta base, la distribución de gastos que se hace en la cláusula litigiosa, sobre todo en lo relativo a los gastos de notaría, tasación y gestoría, que es a lo que se ciñe la demanda, no se ajusta a dicha situación normativa y jurisprudencial anterior a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, por lo que dejaba a los prestatarios/consumidores en peor situación que la prevista en el Derecho nacional vigente en esa fecha. Es por ello que procede declarar su abusividad, conforme a la jurisprudencia del TJUE y del Tribunal Supremo antes expuesta.

El hoy recurrente respecto a los gastos notariales asume exclusivamente los gastos de las copias por él solicitadas, imponiendo los demás al consumidor. Lo mismo debemos decir respecto a los gastos de gestoría y tasación que los impone íntegramente al consumidor, contradiciendo la normativa y la jurisprudencia.

Es por ello que el motivo de recurso se desestima.

**SEXTO.**-Conforme al art. 398 y 394 LEC procede imponer las costas procesales de esta alzada a la parte apelante.

## FALLO

**Que debemos desestimar y destimamos** el recurso de apelación formulado por la representación procesal de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A contra la ya citada sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 12 de Santander en el procedimiento ordinario número 432/2024, procediendo a imponer las costas procesales de esta alzada a la parte apelante.

Contra esta Sentencia cabe interponer **recurso de casación**, ante este Tribunal, en el plazo de los **veinte días** siguientes al de su notificación.

El escrito de interposición deberá ajustarse al contenido y requisitos previstos en el artículo 481 LEC, modificado por Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, y a los requisitos formales establecidos en el Acuerdo de 14 de septiembre de 2023, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 8 de septiembre de 2023, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión y otras condiciones extrínsecas de los escritos de recurso de casación y de oposición civiles (BOE de 21 de septiembre de 2023).

Para la admisión del recurso es necesario que, al interponerse el mismo, se haya consignado como depósito, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado en el Banco de Santander, con referencia a la cuenta expediente nº 3907000000103624, la cantidad de **50 euros**, lo cual deberá ser acreditado.

Así por esta nuestra Sentencia lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACION.**-La precedente Sentencia ha sido leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente en el día de su fecha de lo que yo el/La Letrado/a de la Administración de Justicia doy fe.

*De conformidad con lo dispuesto por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, las partes e intervinientes en el presente procedimiento judicial quedan informadas de la incorporación de sus datos personales a los ficheros jurisdiccionales de este órgano judicial, responsable de su tratamiento, con la exclusiva finalidad de llevar a cabo la tramitación del mismo y su posterior ejecución. El Consejo General del Poder Judicial es la autoridad de control en materia de protección de datos de naturaleza personal contenidos en ficheros jurisdiccionales.*

FONDO DOCUMENTAL CEND