



Roj: **SAP GC 896/2025 - ECLI:ES:APGC:2025:896**

Id Cendoj: **35016370042025100181**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Palmas de Gran Canaria (Las)**

Sección: **4**

Fecha: **24/04/2025**

Nº de Recurso: **507/2024**

Nº de Resolución: **251/2025**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MIGUEL PALOMINO CERRO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Telde, núm. 1, 29-11-2023 (proc. 2024/2022),**

**SAP GC 896/2025**

#### SECCIÓN CUARTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL

C/ Málaga nº2 (Torre 3 - Planta 4<sup>a</sup>)

Las Palmas de Gran Canaria

Teléfono: 928 42 99 00

Fax.: 928 42 97 74

Email: s04audprov.ipa@justiciaencanarias.org

Rollo: Recurso de apelación

Nº Rollo: 0000507/2024

NIG: 3502642120220012840

Resolución: Sentencia 000251/2025

Proc. origen: Procedimiento ordinario Nº proc. origen: 0002024/2022-00

Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de Telde

Apelado: Ing Bank Nv; Abogado: Alvaro Alarcon Davalos; Procurador: Monica Elisabet Padron Franquiz

Apelante: Casilda ; Abogado: Daniel Reyes Santana; Procurador: Alexis Reyes Suarez

#### **SENTENCIA**

#### COMPOSICIÓN DE LA SALA:

Presidente

Don Juan José Cobo Plana

Magistrados

Don Miguel Palomino Cerro (Ponente)

Don Jesús Ángel Suárez Ramos

En Las Palmas de Gran Canaria, a 24 de abril de 2025.

Vistos por LA SECCIÓN CUARTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE LAS PALMAS los autos del ROLLO identificado con el número 507/2024, demandante del juicio ordinario que con el número 2024/2022 se siguió ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Telde, siendo apelante DOÑA Casilda , representada por el



procurador don Alexis Reyes Suárez y defendida por el letrado don Daniel Reyes Santana, y apelada ING BANK, NV, representada por la procuradora doña Mónica Padrón Fránquez y legalmente asistida por el letrado don Álvaro Alarcón Dávalos, se acuerda la presente resolución con apoyo en los siguientes

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El fallo de la resolución de primera instancia presenta el siguiente contenido:

Que desestimando la demanda formulada por la Procuradora el Procurador ALEXIS REYES SUÁREZ, en nombre y representación de Casilda contra ING BANK NV, debo absolver y absuelvo a este último de los pedimentos de la demanda, sin condenando en costas.

SEGUNDO. La referida resolución se recurrió en apelación por la indicada parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 458 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, no habiéndose practicado prueba en esta segunda instancia, se señaló para deliberación, votación y fallo el día 3 de abril de 2025.

TERCERO. Se ha tramitado el presente recurso conforme a derecho y observando las prescripciones legales. Es Ponente de la sentencia el Ilmo. Sr. don Miguel Palomino Cerro, quien expresa el parecer de la Sala.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. Planteamiento de la apelación. I. Contra la sentencia que desestima la nulidad de la cláusula de imputación de gastos derivados de la suscripción del contrato de préstamo con garantía hipotecaria concertado entre las litigantes se alza la consumidora perjudicada aduciendo error en la valoración de la prueba sobre la transparencia de la cláusula. Rechaza la afirmación contenida en la resolución recurrida de que la cláusula no realiza una indiscriminada distribución de gastos al consumidor cuando, de hecho, lo único que abonó la entidad financiera fueron los gastos registrales, lo que, según su parecer, no convierte en equitativo el reparto de gastos contenido en la cláusula cuestionada. Siendo intrascendente a estos efectos, continúa diciendo, el que no hubiera entrado en vigor la Ley 5/2019

II. El único motivo de oposición que hace valer la entidad bancaria se intitula e inicia con el siguiente planteamiento: existe un reparto equitativo de los gastos derivados del préstamo hipotecario en virtud del artículo 82.3 del TRLDCU. Las condiciones pactadas en el presente préstamo hipotecario fueron únicas en el mercado y por ello, las consideraciones de la Juzgadora a quo son correctas, pues las mismas valoran las circunstancias concretas del caso. Recordando que ING no solo asumió el pago de los gastos registrales sino también de parte de los notariales. Y se informó de ello a la cliente pues así aparece en la solicitud de hipoteca y en la FIPER (Ficha de Información Personalizada), que de contrario se rechaza haber recibido al no aportarse firmada. Y es que este tipo de productos, dice la apelada, a diferencia de la mayoría de los de mercado, proporciona ventajas adicionales, además del reparto de gastos antedicho, tales como el no cobrar una comisión de apertura, el favorecer la amortización anticipada sin penalización o el desistimiento o la cancelación por cambio de acreedor.

III. En la escritura en que se contiene la cláusula discutida se establece el siguiente reparto de asunción de gastos. Para la parte prestataria, y en lo que atañe al objeto del proceso:

Y para el banco:

SEGUNDO. Tesis que observa esta sala en relación con la cláusula litigiosa. En nuestra sentencia de primero de julio de 2024 -Rollo 887/2023- recordábamos la tesis que sobre la cuestión controvertida mantiene esta sala al decir:

Gastos Notariales, Registrales, de Gestoría y Tasación.

21. "[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", Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Cuarta) de 16 de julio de 2020, en los asuntos acumulados C-224/19 y C-259/19, "CY y Caixabank, S.A." .

22. En cuanto a los gastos notariales y de copias, "de acuerdo con las normas de Derecho nacional aplicables en defecto de cláusula, 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", Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo del 24 de julio de 2020, Sentencia: 457/20, Recurso 1.053/18.

"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", Sentencia citada.

23. "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 [...] Por tanto, de acuerdo con las normas de Derecho nacional aplicables en defecto de cláusula, 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", Sentencia citada.

24. Respecto a los honorarios de la Gestoría "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", Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo del 26 de octubre de 2020, Sentencia: 555/2020 Recurso: 474/2018.

25. "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 [...] 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 [...] 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)", Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo del 27 de enero de 2021, Sentencia: 35/2021 Recurso: 1926/2018.

TERCERO. Aplicación al caso. I. Tras el análisis de la cláusula litigiosa, la sala discrepa de la consideración que hace la magistrada de la primera instancia puesto que, en globo e indiscriminadamente, se imputa a la parte prestataria el pago de todos los gastos que no son de incumbencia directa e indiscutida del banco (el pago de gastos registrales de inscripción de hipoteca y la obtención de copias de la escritura que reclame la propia entidad). De modo que consideramos procedente revocar la resolución de la primera instancia y analizar el fondo de la cuestión conforme a los parámetros expuestos en el apartado anterior.

II. Por otro lado, de la lectura de la cláusula no observamos, como se indica en la cuestión previa del escrito de contestación a la demanda, y asume la resolución recurrida, que la prestataria solo asumiese el 50% de los aranceles notariales, además de los, íntegros, de gestión y tasación; de hecho, le imputa el pago de la totalidad de los tres conceptos.

III. Por consiguiente, la solución al litigio ha de proporcionarse de conformidad con la doctrina antes expuesta puesto que ni la pretendida distribución equitativa de gastos, que como hemos dicho no consideramos tal, ni el que no se hayan cobrado de la prestataria otros conceptos (comisiones, amortización anticipada, gastos de estudio, etc) permiten conculcar la eficacia de tal doctrina, inspirada en las resoluciones de los altos tribunales europeo y español. Por tanto, procede estimar la demanda, en la que se reclama la devolución de la mitad de los gastos notariales y la totalidad de los de gestión (gestoría), con sus intereses, previa declaración de nulidad de la cláusula.

CUARTO. Prescripción de la acción restitutoria. I. Esta excepción hecha valer en el escrito de contestación a la demanda ha de rechazarse habida cuenta de que el TJUE ya se ha pronunciado al respecto, habiendo incluso el Tribunal Supremo de España acogido, y acotado, la decisión adoptada por el referido órgano supranacional.



Así, entre otras también recientes, en la sentencia de 5 de marzo de 2025, Ponente Sr. Sarazá Jiménez ( ROJ: STS 836/2025 - ECLI:ES:TS:2025:836), se limita el campo de aplicación de dicha doctrina a la materia regulada por legislación comunitaria, en concreto en el ámbito de cláusulas abusivas establecidas en negocios jurídicos con consumidores, y dentro de este ámbito de aplicación la sentencia del mismo día, Ponente Sr. Vela Torres ( ROJ: STS 841/2025 - ECLI:ES:TS:2025:841) establece que:

La sentencia recurrida considera que la acción de restitución de los gastos hipotecarios indebidamente abonados por la parte prestataria, por virtud de la cláusula de gastos declarada nula, ha prescrito, iniciándose el plazo de prescripción en atención a la fecha del pago, oponiéndose así a la jurisprudencia de esta sala, que, examinando la doctrina del TJUE, sentencias de 25 de abril de 2024 (C-561/21, que responde a la cuestión prejudicial planteada por la Sala), 25 de enero de 2024 (C-810/21, C-811/21, C-812/21 y C-813/21) y 25 de abril de 2024 (C-484/2), en la Sentencia de Pleno 857/2024, de 14 de junio establece que, «salvo en aquellos casos en que la entidad prestamista pruebe que, en el marco de sus relaciones contractuales, ese concreto consumidor pudo conocer en una fecha anterior que esa estipulación (cláusula de gastos) era abusiva, el día inicial del plazo de prescripción de la acción de restitución de gastos hipotecarios indebidamente pagados por un consumidor será el de la firmeza de la sentencia que declara la nulidad de la cláusula que obligaba a tales pagos.

(El subrayado en nuestro).

II. De modo que la prescripción invocada habría requerido que el banco hubiera acreditado que la deudora hipotecaria conoció o pudo conocer que la estipulación cuestionada era abusiva para, a contar de dicha fecha, comenzar el cómputo del plazo de prescripción de la acción. Sin que a estos efectos pueda acogerse la tesis de que el que en los últimos años gran parte de los los tribunales vengan declarando dicha nulidad implica un conocimiento generalizado por la población de tal contingencia.

En el supuesto que analizamos cabe entender que la clienta bancaria conoció de la eventual nulidad de la cláusula con anterioridad a la interposición de la demanda; en concreto cuando en octubre de 2022 solicitó del banco su eliminación del contrato. Pudiéndose fijar como dies a quo para el cómputo del plazo de cinco años de prescripción la data de dicha misiva. Más como quiera que la demanda se interpuso en 2023, consideramos que la acción se interpuso en plazo, antes del transcurso de los cinco años que prevé el artículo 1964 del Código Civil, por lo que su ejercicio no había prescrito.

QUINTO. Costas de primera instancia. La estimación de la demanda comporta la imposición a la apelada del pago de las costas derivadas en dicha instancia ex artículo 394 de la LEC.

SEXTO. Costas de segunda instancia. La estimación del recurso comporta no imponer el pago de las costas generadas en esta alzada - artículo 398.2 de la LEC-.

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

## FALLAMOS

Que estimando la demanda formulada por DOÑA Casilda contra la sentencia pronunciada el 29 de noviembre de 2023 por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Telde en el juicio ordinario registrado con el número 2024/2022, debemos revocar y revocamos dicha resolución, dejándola sin efecto y acordando en su lugar, con íntegra estimación de la demanda interpuesta por DOÑA Casilda :

- que debemos declarar y declaramos nula la cláusula quinta, Gastos, contenida en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria suscrito el 11 de febrero de 2019 por las partes,
- que debemos condenar y condenamos a ING BANK NV a la restitución a la actora de la suma de 658,15 euros, más los intereses legales respectivos devengados desde la fecha del pago de las facturas de gastos notariales y de gestoría, y
- que debemos imponer e imponemos a la demandada el pago de las costas de la primera instancia.

No se imponen costas en alzada.

Llévese certificación de la presente sentencia al rollo de esta sala y a los autos de su razón y notifíquese a las partes haciéndoles saber que contra la misma podrán interponer recurso de casación (conforme a los arts. 477 y sig. LEC), cuyo conocimiento corresponde a la Sala Primera del Tribunal Supremo. Deberán interponerse ante este Tribunal en el plazo de veinte días a contar desde la notificación de esta sentencia, debiéndose cumplir los requisitos previstos en el Capítulo V del Título IV del Libro II de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Al tiempo de interponerse será precisa, bajo perjuicio de no darse trámite, la constitución de un depósito de cincuenta



euros, debiéndose consignar en la oportuna entidad de crédito y en la «Cuenta de Depósitos y Consignaciones» abierta a nombre de este Tribunal, lo que deberá ser acreditado»

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

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.