



Roj: **SAP S 532/2026 - ECLI:ES:APS:2026:532**

Id Cendoj: **39075370042026100193**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Santander**

Sección: **4**

Fecha: **25/03/2026**

Nº de Recurso: **20/2025**

Nº de Resolución: **203/2026**

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

Ponente: **LAURA CUEVAS RAMOS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4 de Cantabria

Apelaciones juicios verbales 000020/2025

NIG: 3908741120240005629

AP007

Calle Avda Pedro San Martin S/N Santander Tfno: 942357119 Fax: 942357143

Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Torrelavega. Plaza nº 6 Juicio verbal (condiciones generales contratación - 250.1.14)

0000943/2024 - 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 Loreto SANDRA COMEAUS LASTRA Luisa María Diaz Gómez

Apelante Íñigo SANDRA COMEAUS LASTRA Luisa María Diaz Gómez

Apelado BANCO SANTANDER SA EDUARDO PERDIGUERO BORRELL Raul Vesga Arrieta

S E N T E N C I A nº 000203/2026

Presidente

D./D^a. María José Arroyo García

Magistrados:

D./D^a. Laura Cuevas Ramos (Ponente)

D./D^a. Carlos Martínez de Marigorta Menéndez

En Santander, a 25 de marzo del 2026.

Vistos en trámite de apelación ante esta AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4 de Cantabria, los presentes autos de Juicio verbal (condiciones generales contratación - 250.1.14), procedentes del Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Torrelavega. Plaza nº 6 , autos nº 0000943/2024 - 0, Rollo de Sala nº 000020/2025.

En esta segunda instancia ha sido parte apelante Loreto , Íñigo , representado por el Procurador Sr/a. Luisa María Diaz Gómez, Luisa María Diaz Gómez, y defendido por el Letrado Sr/a.SANDRA COMEAUS LASTRA,



SANDRA COMEAUS LASTRA; y parte apelada BANCO SANTANDER SA, representado por el Procurador Sr/a. Raul Vesga Arrieta, y asistido del Letrado Sr/a. EDUARDO PERDIGUERO BORRELL.

Es ponente de esta resolución la Iltrma. Sra. Magistrada Dña. Laura Cuevas Ramos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Por el Iltrmo. Sr. Magistrado-Juez del Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Torrelavega. Plaza nº 6 , en los autos de referencia, se dictó sentencia con fecha 22 de noviembre del 2024, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"**QUE DESESTIMANDO** la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales LUISA DIAZ GOMEZ, en nombre y representación de Loreto y Íñigo contra BANCO SANTANDER SA **DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO** al expresado demandado de los pedimentos formulados frente a él.

Todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandante."

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 Iltrma. 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

Se admiten los de la sentencia de instancia, en cuanto no se opongan a los de la presente resolución; y

PRIMERO. - Resumen de antecedentes. Planteamiento del recurso.

1. Dña. Loreto y D. Íñigo presentaron demanda de juicio ordinario contra BANCO SANTANDER S.A, en ejercicio de la acción de nulidad, por abusiva de la Cláusula QUINTA, de Gastos (CUARTA), incluida en la escritura de compraventa con subrogación de préstamo con garantía hipotecaria, suscrito entre ambas partes en fecha 26 de abril de 2011. Acumuladamente, ejercita acción de reclamación de la cantidad de 370,84 € abonada en virtud de la indebida aplicación de dicha cláusula.

2. La demandada se personó en las actuaciones, sin contestar a la demanda en tiempo y forma, por lo que fue declarado en rebeldía.

3. La sentencia de la Plaza nº 6, Sección Civil y de Instrucción, del Tribunal de Instancia de Torrelavega, de 22 de noviembre de 2024, desestima íntegramente la demanda, con expresa condena en costas a la parte actora.

Razona la Juez de Instancia sus conclusiones y decisión en que, tratándose de una escritura de compraventa con subrogación en préstamo hipotecario, en la que el Banco no fue parte, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, carece de legitimación pasiva.

4. La parte actora interpone recurso de apelación, exclusivamente en relación con el pronunciamiento sobre imposición de las costas a la actora alegando: (i) los actores se han visto obligados a presentar la demanda, contratando a los preceptivos profesionales, porque la demandada no atendió a su requerimiento; (ii) la demandada desde un primer momento aceptó su legitimación pasiva, como puede verse en su contestación a la reclamación previa que le dirigieron, en la que lo único que hace es dar argumentos para no aceptar la reclamación; (iii) no se ha dado cumplimiento a lo previsto en el RDL 1/2017, puesto que en el plazo establecido no se dio contestación alguna, incumpliendo lo previsto en el mismo, cuando los actores lo han cumplido estrictamente; (iv) tras las numerosísimas sentencias analizando la cláusula objeto de litis, entendemos que el análisis efectuado por la juez de instancia no es apropiado, no se ajusta a los criterios fijados para analizar los controles de transparencia material y la abusividad, y no vela por la defensa de los consumidores, puesto que, reiteran, la entidad aceptó su legitimación; (v) por lo expuesto y existiendo serias dudas de hecho y de derecho, no procede la condena en costas.

5. La parte demandada formula expresa oposición al recurso instando su desestimación.

SEGUNDO. - Resolución del recurso. Procedencia de la imposición de costas a la parte actora.



Si bien la apelante manifiesta recurrir exclusivamente el pronunciamiento sobre las costas, lo cierto es que también combate la conclusión de la sentencia sobre la falta de legitimación pasiva de la actora, de forma que entendemos necesario entrar también en dicha cuestión.

Para dar respuesta al recurso, hemos de partir de los siguientes antecedentes: (i) mediante escritura pública denominada de compraventa y subrogación suscrita en fecha 26 de abril de 2011, los compradores, D. Íñigo y Dña. Loreto, como compradores, se subrogaron en el contrato de préstamo contraído por la promotora vendedora, VIVEDA SANTILLANA S.A, en fecha 10 de agosto de 2006, al cual se hace referencia en el apartado de cargas de la escritura de compraventa y subrogación; (ii) en dicha escritura no se incluye una Cláusula Quinta que imponga a la prestataria el pago de los gastos del préstamo, una Cláusula SEXTA, según la cual todos los gastos de que se deriven "del presente otorgamiento" - de una escritura de compraventa y subrogación, no de préstamo - serán de cuenta y cargo de parte compradora, a excepción del impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que serán de cuenta a la vendedora; (iii) el Banco no tuvo intervención alguna en el otorgamiento de la escritura de compraventa y subrogación, ni siquiera a efectos de aceptar la misma; (iv) en fecha 15 de marzo de 2024 los actores dirigieron al Banco reclamación previa, sobre nulidad y devolución de los actores dirigieron al Banco una reclamación de la Cláusula QUINTA del contrato de préstamo, y de devolución de las cantidades abonada en dicho contrato, contestando el Banco a tal reclamación, referida a un contrato de préstamo; (v) la factura de la Gestoría aportada, si bien se refiere a un contrato de préstamo, indica como fecha de la firma el 26 de abril de 2011, esto es, la de la firma de la escritura de compraventa con subrogación; (vi) las facturas de Notaría y Registro se giran por compraventa de vivienda y subrogación en hipoteca.

Las circunstancias descritas determinan que no podamos sino compartir la decisión de la juez de instancia de negar la legitimación pasiva de la demandada para soportar la reclamación.

En relación con la intervención del acreedor hipotecario, que interviene en la escritura de compraventa y subrogación para aceptar el pacto de subrogación la STS 403/2024, de 19 de marzo, dice lo siguiente;

"1.- Como hemos señalado en las Sentencias n.º 303/2020, de 15 de junio y n.º 314/2020, de 17 de junio, la mera aprobación por el acreedor de la novación por cambio de deudor - asunción de deuda-, dentro del ámbito del art. 1205 CC, no pasa del efecto liberatorio o de expromisión del deudor original, sin presuponer por sí misma ningún otro cambio objetivo en las condiciones pactadas, ni en el préstamo inicial ni en la compraventa, cuyo pago se articula, total o parcialmente, mediante dicha subrogación. Por otra parte, el pacto de subrogación en la obligación garantizada por la hipoteca, como forma de pago de parte del precio de la compraventa entre vendedor y comprador, no presupone ni determina por sí mismo la condición de parte en dicho contrato del acreedor hipotecario. Como declaramos en la sentencia núm. 552/2003, de 10 de junio, de la "asunción de deuda puede resultar una exoneración del deudor primitivo (asunción liberatoria) o bien la vinculación de ambos deudores frente al acreedor (asunción cumulativa)". El consentimiento del acreedor, concurrente en este caso, libera de responsabilidad al deudor original, pero no convierte a aquél en parte del contrato de compraventa.

2.- Por tanto, siendo ajeno el banco acreedor al pacto de subrogación establecido en el contrato de compraventa entre comprador y vendedor, del que aquél no ha sido parte aunque lo aprobase, la pretensión de nulidad de la cláusula tercera de la escritura de compraventa con subrogación y modificación de préstamo hipotecario donde intervenía la entidad demandada, y que imponía a "la parte compradora" el pago de todos los gastos derivados de la compraventa y subrogación del préstamo hipotecario, no debe prosperar.

3.- En este caso la estipulación de la escritura de compraventa con pacto de subrogación y novación modificativa del préstamo, que debe estimarse abusiva frente a la demandada, es la que imputa de forma genérica al prestatario los gastos vinculados a la novación, a los que no es ajena la entidad bancaria, a diferencia del resto, siendo tal cláusula la que se declara nula por la sentencia recurrida, estableciendo, en situación similar, la sentencia de esta Sala 782/2022 de 16 de noviembre, únicamente la restitución al prestatario de los gastos de novación del préstamo".

Y la más cercana STS 966/2024, de 9 de julio, insistiendo en los argumentos de la anterior, vuelve a indicar que

"Por tanto, siendo ajeno el banco acreedor al pacto de subrogación establecido en el contrato de compraventa entre comprador y vendedor, del que aquél no ha sido parte, aunque lo aprobase, sin ser nula la cláusula tercera de la escritura de compraventa que establece la subrogación, los gastos afrontados por tal acuerdo no debe soportarlos la entidad demandada, que tampoco impone su pago. En situación muy similar, en la sentencia 403/2024 de 19 de marzo, rechazamos motivo de casación también dirigido a la percepción de los gastos de subrogación".

Aplicando tal doctrina al presente caso, resulta que, si bien es cierto que la parte actora insta la nulidad de una Cláusula QUINTA, de gastos de un contrato de préstamo, la realidad es que la nulidad pretendida se refiere a la



escritura de compraventa de subrogación, escritura distinta a la de préstamo y a la que se refieren los gastos que le fueron facturados y que pretende cobrar, en cuya Cláusula SEXTA se hacía una imputación de gastos al comprador, y a al cual el Banco es absolutamente ajeno evidente la falta de legitimación pasiva de la entidad bancaria, en cuanto ajena a un negocio del que no fue parte y en el que no intervino, ni siquiera para aprobarlos. Entendemos que la parte incurre en una evidente conclusión entre escrituras y negocios jurídicos, y si bien el banco habría tenido legitimación para soportar la acción fundada en el contrato de préstamo hipotecario, no la tiene para soportar la acción fundada en la escritura de compraventa con subrogación en la que.

Dicho lo anterior, es claro que las costas de la demanda han de imponerse a los actores y ello porque, aunque existió una reclamación previa al Banco, la misma se refería a la nulidad de una cláusula de gastos de un préstamo, y en este caso la nulidad se refiere a una cláusula que, como hemos dicho, no existe y de un negocio de compraventa con subrogación en préstamo al que el banco fue absolutamente ajeno. Así, podemos concluir que el objeto del procedimiento es absolutamente distinto del de la reclamación previa, por lo cual, aunque ello pueda deberse a un error de la parte por confusión de las escrituras, aquella es inhábil para exonerar los actores del pago de las costas del procedimiento.

Desestimamos el recurso.

TERCERO. - Costas procesales.

Desestimado el recurso, en aplicación del art. 394.1 LEC, por remisión del art. 398.1 del mismo cuerpo legal, se imponen a la apelante las costas de esta alzada.

Así, en ejercicio de la potestad jurisdiccional que nos ha conferido la Constitución Española, y en nombre de Su Majestad El Rey.,

FALLAMOS

1. DESESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto por Dña. Loreto y D. Íñigo, contra la sentencia de Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Torrelavega. Plaza nº 6, de 22 de noviembre de 2024, que debemos confirmar y confirmamos en todos sus términos.

2. Imponer a la apelante las costas del recurso de apelación.

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 3907000000002025, 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.