

**SENTENCIA NÚM.: XXXXXX**

Ilustrísimos Sres.:

**MAGISTRADOS**

DOÑA XXXXXXXXXXXXXXXX

DOÑA XXXXXXXXXXXXXXXX

DON XXXXXXXXXXXXXXXX

En Valencia a

XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Vistos por la Sección Novena de la Ilma. Audiencia Provincial de Valencia, siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado **DOÑA XXXXXXXXXXXXXXXX**, el presenterollo de apelación número XXXXXXXXXXX, dimanante de los autos de Juicio Ordinario [ORD] - XXXXXXXXXXX, promovidos ante el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° XX BIS DE

VALENCIA, entre partes, de una, como apelante a XXXXXXXXXXXXXXXX y XXXX XXXXXXXXXXX, representado por el Procurador de los Tribunales don/ña XXXXXXXXXXX, y de otra, como apelados a BANCO SANTANDER S.A representado por el Procurador de los Tribunales don/ña XXXXXXXXXXXXXXXX, en virtud del recurso de apelación interpuesto XXXXXXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXXXXX.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La Sentencia apelada pronunciada por el Ilmo. Sr. Magistrado del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° XX BIS DE VALENCIA en fecha XXXXXX XXX, contiene el siguiente FALLO: *"DESESTIMO la demanda interpuesta por D<sup>a</sup>. XXXXXXXXXXX y D. XXXXXXXXXXX representados por la Procuradora de los Tribunales DXXXXXXXXXXXX, contra la entidad BANCO SANTANDER SA, representado por el Procurador de los Tribunales D. XXXXXXXXXXXXXXXX, y asistencia Letrada de D<sup>a</sup>. XXXXXXXXXXXXXXXX y, en consecuencia, ABSUELVO a la demandada de las pretensiones formuladas en su contra. Con expresa imposición de costas a la parte demandante. "*

**SEGUNDO.-** Que contra la misma se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación por XXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dándose el trámite previsto en la Ley y remitiéndose los autos a esta Audiencia Provincial, tramitándose la alzada con el resultado que consta en las actuaciones.

**TERCERO.-** Que se han observado las formalidades y prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.** – La Sentencia del Juzgado de Primera Instancia XX bis de Valencia de XXXXXX desestima la demanda formulada por la representación de Don XXXXXX y Doña XXXXXXXXXXXX contra BANCO DE SANTANDER SA por entender que la cláusula de imputación de gastos contenida en la escritura de XXXXXXXXXXXX no es abusiva dado que determina que éstos deberán ser soportados con arreglo a la Ley, de manera que no hay imposición, por lo que rechaza las pretensiones articuladas en la demanda e impone a los demandantes las costas de la instancia.

La representación de los actores articula su apelación con sustento en las siguientes alegaciones: 1) La entidad bancaria compareció al otorgamiento de la escritura de compraventa con subrogación, aceptando la misma, sin que pueda entenderse ajena a la operación. 2) La resolución apelada ha errado en la valoración de la cláusula dado que se refiere a la de los gastos de la compraventa, cuando la relativa al préstamo es la que aparece en la página 57 del documento (estipulación novena) y de su lectura se desprende la imposición de los gastos a la parte prestataria. Interesa la revocación de la resolución apelada y la estimación íntegra de la demanda con imposición de las costas a la entidad demandada.

La representación del Banco de Santander se opone al recurso de apelación para negar ser parte en el negocio jurídico y apunta que en la demanda no se identificaba la cláusula cuya nulidad postulaba dado que se limitó a indicar “cláusula de gastos”. Entiende que no deben imponérsele las costas a su representada y solicita la desestimación del recurso.

**SEGUNDO.** – Delimitados los términos del debate en la forma expresada, la sala se pronunciará sobre las cuestiones debatidas conforme a lo ordenado en los artículos 218 y 465.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no sin antes precisar que, ciertamente, la ambigüedad y falta de identificación concreta (con su número) de la cláusula cuya nulidad pretendía la actora ha generado el error en la valoración de la prueba en la sentencia apelada, a cuya revocación hemos de proceder.

Ciertamente, como argumenta la demandada, la actora en el alegato tercero de la demanda titulado “descripción de la cláusula de gastos” no fue todo lo precisa que requiere una buena técnica procesal. Sin embargo, de la lectura del único párrafo que integra el ordinal tercero, se desprende que la nulidad que pretende no se refiere a la compraventa y subrogación sino al préstamo, dado que la escritura es de compraventa, subrogación, novación y ampliación del préstamo. Así dijo: *“En el préstamo hipotecario el banco incluyó una cláusula de gastos que, en resumen, repercute al consumidor prestatario, sin discriminación alguna, todos los gastos derivados del préstamo hipotecario...”* Y al cuantificar su reclamación de cantidad postuló en concepto de gastos registrales, no el total del importe de la factura sino la cantidad de 94,55 euros, que, como veremos, se corresponde con los importes devengados por la modificación del préstamo y la ampliación de la hipoteca.

Dicho esto, lo cierto es que la entidad demandada intervino en el otorgamiento de la escritura (como revela su propio tenor literal) no sólo para aceptar la subrogación, sino también y especialmente, porque el préstamo en el que se subrogaba la parte compradora era objeto de modificación y de ampliación. Ello justifica su legitimación para soportar la demanda en un contexto en el que existen dos cláusulas de gastos diversas: 1) la de la



**ESTIMAMOS** el recurso de apelación formulado por la representación de Don XXXXXXXXXXXX y Doña XXXXXXXXXXXX contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia XX bis de Valencia de XXXXXXXXXXXXXXXX, que revocamos.

ESTIMAMOS la demanda formulada por la representación indicada contra BANCO DE SANTANDER SA y declaramos la nulidad de la cláusula de imposición de gastos referenciada como novena en la escritura otorgada entre las partes el XXXXXXXXXXXXXXXX en los términos expresados. CONDEMANOS a la entidad demandada a restituir a los demandantes la cantidad de 94,55 euros en concepto de aranceles registrales derivados de la ampliación y modificación de la hipoteca, y al importe de 367,43 euros más IVA al tipo del 21% en lo relativo a los aranceles notariales, con imposición a la entidad demandada de las costas de la primera instancia.

Respecto de las costas de la apelación cada parte soportará las derivadas de su intervención en el recurso y las comunes por mitad, con restitución a la recurrente del importe del depósito constituido para apelar.

Notifíquese esta resolución a las partes y, de conformidad con lo establecido en el artículo 207.4 Ley de Enjuiciamiento Civil XXXXXX, una vez transcurridos los plazos previstos, en su caso, para recurrir sin haberse impugnado, quedará firme, sin necesidad de ulterior declaración; procediéndose a devolver los autos originales, junto con certificación literal de la presente resolución y el oportuno oficio, al Juzgado de su procedencia.

Así, por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, la pronunciamos, mandamos y firmamos.