

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE A CORUÑA QUE POR TURNO

CORRESPONDA

DOÑA fffffff, Procuradora de los Tribunales, **colegiado Nº 0000** del ICP de A Coruña, en nombre y representación de **DOÑA MARIA ELENA cccccc** (como así haremos constar en el oportuno Poder Apud Acta que expresamente intereso); y con domicilio en Avenida del xxxxxxxx, (A Coruña); bajo la dirección letrada de **DON PABLO xxxxxx** como mejor proceda en Derecho, comparezco ante este Juzgado y **DIGO**:

Que por medio del presente escrito procedo a interponer **DEMANDA DE PROCEDIMIENTO ORDINARIO EN ACCIÓN INDIVIDUAL DE NULIDAD DE CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN Y RECLAMACIÓN DE CANTIDAD.**

contra **LA MERCANTIL “BANCO” CIF A-xxx OFICINA Nº 000** y domicilio **A EFECTO DE NOTIFICACIONES EN Calle cccc, (A Coruña) tfno 00004** y todo ello con base en los siguientes:

HECHOS:

1. Con carácter posterior a la firma del contrato aquí impugnado, el Tribunal Supremo dictó el 23 de Diciembre de 2015 la sentencia 705/2015 por la que anulaba la cláusula de gastos derivados de la constitución de hipotecas del propio demandado banco (además del Banco Popular Pastor) dictaminando **inscribir en el registro de cláusulas abusivas los contratos tipo de hipotecas de Banco Popular-Pastor y BBVA en cuanto a las cláusulas de gastos.**
2. Previamente, Demandante y demandado suscribieron un contrato de préstamo hipotecario el 25 de agosto de 2004 ante el Sr. Notario Don Rafael dddddddd. (se aporta copia del mismo como **Documento nº1**). Dicho acuerdo fue aceptado con posterioridad por el banco demandado el 31 de agosto de 2004 (**doc. nº2**) a través de aceptación de escritura unilateral.
3. En dicho préstamo, entre el clausulado general, existe en los folios 27 a 30 la cláusula quinta (abusiva, desproporcionada e impuesta unilateralmente), donde se dispone lo siguiente:
 - a. ***“5ª GASTOS: Son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación,***

*formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación (...) y ejecución de este contrato, y por los pagos y reintegros del mismo, así como por la **constitución, aceptación, conservación y cancelación de la garantía.....***

*b.La parte prestataria faculta al banco para suplir los gastos necesarios para asegurar **la correcta inscripción de la hipoteca que en este acto se constituye** y de los títulos previos a esta escritura, **así como los gastos derivados de la cancelación de cargas y anotaciones preferentes a dicha hipoteca. (...)***

c.los trabajos de preparación de antecedentes que deba realizar el banco para el otorgamiento de cancelación de la hipoteca, cuando dicho otorgamiento se solicite por el interesado una vez transcurridos tres meses desde la devolución total del préstamo.

*d. La parte prestataria queda obligada a satisfacer y resarcir al Banco cuantos daños, perjuicios, costas y gastos, procesales o de otra naturaleza, se generen u originen al banco por el incumplimiento del contrato o para el cobro del crédito, **incluyendo los gastos y costes, directos o indirectos, causados por las actuaciones del banco que tengan por objeto la reclamación de la deuda (tales como, en especial los requerimientos de pago por correo, teléfono, telegrama o notariales)** así como los derivados por los procedimientos judiciales o extrajudiciales motivados por todo ello, **incluidos los honorarios de abogado y procurador, aun cuando su intervención en las actuaciones y procedimientos judiciales o extrajudiciales no fuere preceptiva....***

*e. **Las cantidades así adeudadas al banco devengarán, desde la fecha en que este las hubiera satisfecho, y sin necesidad de reclamación, intereses de demora.....***

4. Ni que decir tiene que en virtud de la misma **la demandante se vió obligada a pagar la totalidad los gastos ordinarios de preparación de la hipoteca, que suman 8.025,79 euros de hacienda, notaría y registro y demás gastos, (OCHO MIL VEINTICINCO EUROS CON SETENTA Y NUEVE CENTIMOS)** Se aportan los siguientes documentos acreditativos del pago por mis mandantes, origen de la

presente reclamación:

- a. Documento nº3 devolución provisión fondos
- b. Documento nº4: liquidación informativa de gastos
- c. Documento nº 5 MODELO 600 impuesto Actos J. Docs.
- d. Documento nº6, 7 y 8 y 9 facturas registrador
- e. Documento nº10 factura gestoría
- f. Documento nº11, 12 y 13 facturas notaría

5. Se ha intentado por activa y por pasiva negociar de manera verbal con los demandados, pero estos, no han ofrecido acuerdo razonable alguno. Siendo pues, inaceptable el mantenerse en tal situación (tras la Sentencia del Supremo) no ha quedado más remedio que interponer la presente litis con base en los siguientes:

FUNDAMENTOS:

DE FORMA

1. **COMPETENCIA OBJETIVA:** Es competente el Juzgado de Primera Instancia ex art. 45 LECiv.
2. **COMPETENCIA TERRITORIAL:** Corresponde a los Juzgados de A Coruña en virtud de los arts. 50 y 51 LECiv, ya que el lugar donde se celebró el contrato origen de la presente litis fue en el partido judicial de Culleredo, dependiente en cuanto a primera instancia de los Juzgados de A Coruña.
3. **Es competente el Juzgado de lo Civil por aplicación a contrario sensu del art. 23.2 d) de la Ley 7/2015 de 21 de Julio por la que se reforma la LOPJ, (cuya redacción anterior atribuía la competencia de este tipo de acciones a los Juzgados de lo Mercantil), y siendo que actualmente dicha posibilidad – Mercantil- se restringe únicamente a las acciones colectivas, quedando las individuales (como la presente) al conocimiento del Juzgado de lo Civil.**

4. Están legitimados activa y pasivamente demandantes y demandados por ser los intervinientes en el contrato de crédito hipotecario, cuya estipulación QUINTA dá origen a la presente litis.

DE FONDO:

1. El fundamento principal de la presente demanda **es la acción individual de nulidad contractual de la cláusula de gastos** (Cláusula Quinta del préstamo hipotecario, reproducida en el hecho 3º de esta demanda) impuesta de manera abusiva y desproporcionada a la demandante, sin posibilidad de ser negociada y en el seno de un contrato de adhesión de préstamo hipotecario.
2. Lo abusivo de dicha cláusula viene derivado de varias cuestiones:
 - a. La disposición siguiente: ***“Son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación (...) y ejecución de este contrato, constitución, aceptación, conservación y cancelación de la garantía.....La parte prestataria faculta al banco para suplir los gastos necesarios para asegurar la correcta inscripción de la hipoteca que en este acto se constituye y de los títulos previos a esta escritura, así como los gastos derivados de la cancelación de cargas y anotaciones preferentes a dicha hipoteca. (...)***
 - b. Implica que es el prestatario quien asume TODOS los gastos -sin excepción- de LA GARANTÍA Y/O HIPOTECA. Recordemos que una cosa es la compraventa y otra la garantía que supone el contrato de préstamo hipotecario y su necesidad de ser elevada a público para tener efectividad jurídica. Así es, y a nadie se le escapa que, si bien un adquirente de vivienda puede o no inscribir su derecho en el registro; EL BANCO DEBE EFECTUAR LA INSCRIPCIÓN DE SU HIPOTECA necesariamente para poder garantizar su crédito frente a terceros y su debida prelación frente al resto de acreedores. Es por ello, que si bien el nuevo propietario se ve favorecido por la inscripción, el verdadero promotor y sujeto pasivo de la misma es EL BANCO HIPOTECANTE. **Si el**

hecho imponible del impuesto de Actos Jurídicos documentados es aquella inscripción y **el sujeto pasivo es la entidad hipotecante**, es totalmente abusivo hacer recaer LA TOTALIDAD DE LOS GASTOS GENERADOS PRIMARIAMENTE SOBRE EL HIPOTECADO, que, por cierto, ya tiene que asumir el pago del I.V.A. (si la vivienda es nueva) o del impuesto de transmisiones patrimoniales (si es de segunda mano), no entendiendo –de conformidad con la buena fe contractual- porqué el banco de manera abusiva impone el pago de sus propios tributos al hipotecado. Igual cabe decir de los gastos de notaría y registro, pero que mejor explicación que la que ha dado recientemente el Tribunal Supremo para ilustrar lo aquí reclamado RESPECTO A ESTA MISMA CLAUSULA QUINTA DE LOS CONTRATOS TIPO DEL B.B.V.A.:

3. **el Tribunal Supremo, en su Sentencia 705/2015 de 23 de Diciembre** dispuso lo siguiente respecto de los contratos tipo de hipoteca del Banco Popular Pastor y BBVA:

“Fundamento Jurídico 1º:

Desarrollo del litigio.-

- La Organización de Consumidores y Usuarios (en adelante, OCU) presentó demanda contra "Banco Popular Español, S.A." y "BBVA, S.A.", en la que solicitaba que se dictase sentencia con los siguientes pronunciamientos: 1º) Declaración del carácter abusivo, y en consecuencia la nulidad, de determinadas estipulaciones de contratos bancarios, teniéndose por no puestas. 2º) Orden de cesación en el empleo y difusión de las condiciones generales de la contratación declaradas nulas, debiendo eliminar las entidades demandadas de sus condiciones generales las estipulaciones reputadas nulas u otras análogas con idéntico efecto, así como abstenerse de utilizarlas en lo sucesivo.(.....) 4º) Libramiento de mandamiento al Registro de Condiciones Generales de la Contratación para la inscripción de la sentencia en el mismo, según lo previsto por el artículo 22 LCGC.

Fundamento Jurídico 5º hecho 25

25 Amparado en el art. 477.1 LEC, denuncia infracción del art. 89.3 TRLGCU.

En este motivo se cuestiona la aplicación de los supuestos de abusividad previstos en las letras a y c del artículo 89.3 TRLGCU, ya que solo se refieren a contratos de compraventa de viviendas. Asimismo, se aduce que la cláusula se limita a recoger unas atribuciones de gastos o costes a los prestatarios ya previstos en las leyes para determinadas prestaciones realizadas en su favor. Así, se argumenta que el único tributo derivado del contrato de préstamo es el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, cuyo sujeto pasivo es el prestatario. En cuanto a los gastos, teniendo en cuenta que la garantía constituida es una hipoteca unilateral, a tenor del artículo 141 LH, los gastos derivados de esta actuación le corresponden al prestatario, como sucede con los honorarios de notario y registrador. E igual ocurre con las primas del contrato de seguro de daños del bien hipotecado previsto en el artículo 8 de la Ley del Mercado Hipotecario; y con los servicios complementarios realizados a favor del prestatario y a solicitud de éste, como el informe de antecedentes previo a la cancelación de la hipoteca solicitada por el prestatario.

Hecho 26 - La cláusula cuestionada es del siguiente tenor:

" Son de cuenta exclusiva de la parte prestataria todos los tributos, comisiones y gastos ocasionados por la preparación, formalización, subsanación, tramitación de escrituras, modificación -incluyendo división, segregación o cualquier cambio que suponga alteración de la garantía- y ejecución de este contrato, y por los pagos y reintegros derivados del mismo, así como por la constitución, conservación y cancelación de su garantía, siendo igualmente a su cargo las primas y demás gastos correspondientes al seguro de daños, que la parte prestataria se obliga a tener vigente en las condiciones expresadas en la cláusula 11ª.

La parte prestataria faculta al banco para suplir los gastos necesarios para asegurar la correcta inscripción de la hipoteca que en este acto se constituye y de los títulos previos a esta escritura, así como los gastos derivados de la cancelación de cargas y anotaciones preferentes a dicha hipoteca. Los gastos suplidos podrán ser cargados en cuenta a la parte prestataria en la forma y condiciones que se indican al final de esta cláusula.

Los mencionados servicios complementarios que, a solicitud de la parte prestataria, el Banco decida libremente realizar, serán facturados por éste con arreglo a las tarifas de comisiones y gastos que tenga vigentes el Banco en el momento de dicha solicitud. En todo caso, se considerará que constituyen un servicio objeto de facturación los trabajos de preparación de antecedentes que deba realizar el Banco para el otorgamiento de la escritura de cancelación de hipoteca.

La parte prestataria queda obligada a satisfacer y resarcir al Banco cuantos daños, perjuicios, costas y gastos procesales o de otra naturaleza, se generen u originen al Banco por incumplimiento del contrato o para el cobro del crédito, incluyendo los gastos y costes directos o indirectos, causados por las actuaciones del Banco que tengan por objeto la reclamación de la deuda (tales como, en especial, los requerimientos de pago por correo, teléfono, telegrama, notariales), así como los derivados de los procedimientos judiciales o extrajudiciales motivados por todo ello, incluidos los honorarios de Abogado y Procurador aún cuando su intervención en las actuaciones y procedimientos judiciales o extrajudiciales no fuere preceptiva.

El Banco queda facultado para cargar en cuenta o reclamar en cualquier momento a la parte prestataria cuantas cantidades se le adeuden por los conceptos antes indicados. Las cantidades así adeudadas al BANCO devengarán, desde la fecha en que éste las hubiera satisfecho y sin necesidad de reclamación, intereses de demora con arreglo a la cláusula 6ª, y quedarán garantizadas con arreglo a la cifra prevista para gastos y costas en la cláusula 9ª".

Decisión de la Sala :

H.27- En primer lugar, resulta llamativa la extensión de la cláusula, que pretende atribuir al consumidor todos los costes derivados de la concertación del contrato, supliendo y en ocasiones [como veremos] contraviniendo, normas legales con previsiones diferentes al respecto.

El art. 89.3 TRLGCU califica como cláusulas abusivas, en todo caso, tanto "La transmisión al consumidor y usuario de las consecuencias económicas de errores administrativos o de gestión que no le sean imputables" (numero 2º), como "La imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario" (numero 3º). El propio artículo, atribuye la consideración de abusivas, cuando se trate de compraventa de viviendas (y la financiación es una faceta o fase de dicha adquisición, por lo que la utilización por la Audiencia de este precepto es acertada), a la estipulación de que el consumidor ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al empresario (art. 89.3.3º letra a) y la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario (art. 89.3.3º letra c). Asimismo, se consideran siempre abusivas las cláusulas que tienen por objeto imponer al consumidor y usuario bienes y servicios complementarios o accesorios no solicitados (art. 89.3.4º) y, correlativamente, los incrementos de precio por servicios accesorios, financiación, aplazamientos, recargos, indemnización o

penalizaciones que no correspondan a prestaciones adicionales susceptibles de ser aceptados o rechazados en cada caso expresados con la debida claridad o separación (art. 89.3.5º).

28- Sobre tales bases legales, no cabe considerar que la sentencia recurrida haya vulnerado ninguna de las normas legales citadas como infringidas, al declarar la abusividad de la cláusula. Baste recordar, en lo que respecta a la formalización de escrituras notariales e inscripción de las mismas (necesaria para la constitución de la garantía real), que **tanto el arancel de los notarios, como el de los registradores de la propiedad, atribuyen la obligación de pago al solicitante del servicio de que se trate o a cuyo favor se inscriba el derecho o solicite una certificación. Y quien tiene el interés principal en la documentación e inscripción de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria es, sin duda, el prestamista, pues así obtiene un título ejecutivo (artículo 517 LEC), constituye la garantía real (arts. 1875 CC y 2.2 LH) y adquiere la posibilidad de ejecución especial (art. 685 LEC). En consecuencia, la cláusula discutida no solo no permite una mínima reciprocidad en la distribución de los gastos producidos como consecuencia de la intervención notarial y registral, sino que hace recaer su totalidad sobre el hipotecante, a pesar de que la aplicación de la normativa reglamentaria permitiría una distribución equitativa, pues si bien el beneficiado por el préstamo es el cliente y dicho negocio puede conceptuarse como el principal frente a la constitución de la hipoteca, no puede perderse de vista que la garantía se adopta en beneficio del prestamista. Lo que conlleva que se trate de una estipulación que ocasiona al cliente consumidor un desequilibrio relevante, que no hubiera aceptado razonablemente en el marco de una negociación individualizada; y que, además, aparece expresamente recogida en el catálogo de cláusulas que la ley tipifica como abusivas (art. 89.2 TRLGCU).**

En la sentencia 550/2000, de 1 de junio, esta Sala estableció que **la repercusión al comprador/consumidor de los gastos de constitución de la hipoteca era una cláusula abusiva y, por tanto, nula.** Y si bien en este caso la condición general discutida no está destinada a su inclusión en contratos seriados de compraventa, sino de préstamo con garantía hipotecaria, la doctrina expuesta es perfectamente trasladable al caso.

29- En lo que respecta a los tributos que gravan el préstamo hipotecario, nuevamente no se hace distinción alguna. El art. 8 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados dispone que estará obligado al pago del impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario: en las

transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere (letra a); **y en la constitución de derechos reales, aquel a cuyo favor se realice este acto (letra c)**, aclarando que, en la constitución de préstamos de cualquier naturaleza, el obligado será el prestatario (letra d). Por otro lado, el art. 15.1 del texto refundido señala que la constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributarán exclusivamente, a los efectos de transmisiones patrimoniales, por el concepto de préstamo. **Pero el art. 27.1 de la misma norma sujeta al impuesto de actos jurídicos documentados los documentos notariales, indicando el art. 28 que será sujeto pasivo del impuesto el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan.**

De tal manera que la entidad prestamista no queda al margen de los tributos que pudieran devengarse con motivo de la operación mercantil, sino que, al menos en lo que respecta al impuesto sobre actos jurídicos documentados, será sujeto pasivo en lo que se refiere a la constitución del derecho y, en todo caso, la expedición de las copias, actas y testimonios que interese y que, a través de la cláusula litigiosa, carga indebidamente sobre la otra parte contratante. En su virtud, tanto porque contraviene normas que en determinados aspectos tienen carácter imperativo, como porque infringe el art. 89.3 c) TRLGCU, que considera como abusiva la estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario, la declaración de nulidad efectuada por la Audiencia es plenamente ajustada a derecho.

Ya dijimos en la sentencia 842/2011, de 25 de noviembre , si bien con referencia a un contrato de compraventa de vivienda, que la imputación en exclusiva al comprador/consumidor de los tributos derivados de la transmisión, era una cláusula abusiva, por limitar los derechos que sobre distribución de la carga tributaria estaban previstos en la legislación fiscal, por lo que la condición general que contuviese dicha previsión debía ser reputada nula (...).”

4. Sentada la anterior Doctrina del Tribunal Supremo, y a modo de concreción en el caso que nos ocupa, afirmamos lo siguiente: **La Cláusula quinta de la hipoteca suscrita entre demandante y demandado** (Doña Elena y Banco):
- **no ha sido negociada sino impuesta dentro de un contrato tipo, y para más inri DICHA CLAUSULA HA SIDO EXPRESAMENTE INVALIDADA POR**

EL TRIBUNAL SUPREMO con los efectos recogidos en el artículo 20 de la LGCC:

Artículo 20. Efectos de la sentencia.

1. La sentencia estimatoria obtenida en un proceso incoado mediante el ejercicio de la acción de cesación, impondrá al demandado la obligación de eliminar de sus condiciones generales las cláusulas que declare contrarias a lo prevenido en esta Ley o en otras leyes imperativas, y la de abstenerse de utilizarlas en lo sucesivo. Por otra parte, aclarará la eficacia del contrato.

(...) 3. Si la acción ejercitada fuera la declarativa, la sentencia declarará el carácter de condición general de la cláusula o cláusulas afectadas y dispondrá su inscripción en el Registro de Condiciones Generales.

4. La sentencia dictada en recurso de casación conforme al artículo 18, apartado 3 de esta Ley, una vez constituya doctrina legal, vinculará a todos los jueces en los eventuales posteriores procesos en que se inste la nulidad de cláusulas idénticas a las que hubieran sido objeto de la referida sentencia, siempre que se trate del mismo predisponente.

- **Es desproporcionada y (por ende) abusiva ya que establece que TODOS, absolutamente todos los gastos derivados del presente contrato hipotecario serán de cuenta del comprador, incluso los gastos de abogado y procurador aún no siendo necesaria su intervención y/o llamadas telefónicas derivadas de gestiones de cobro.** Por lo tanto es **ES ILEGAL**, en tanto que impone al comprador el pago hasta de la factura telefónica del banco hipotecante, o de los honorarios de abogado y procurador aún cuando no sean necesarios.
- **Pero lo importante de la presente litis es que se imponga a la demandante todos los gastos derivados de la constitución y aseguramiento de la hipoteca, cuyo único interesado (en su constitución como garantía) es el banco.** Y aunque el comprador de vivienda tiene cierto interés en la inscripción registral, como ya hemos dicho, no es menos cierto que el verdadero interesado (para proteger su crédito hipotecario) es el propio banco; ya que es obvio que en el supuesto de no inscribir la hipoteca en el registro de la propiedad no tendría manera de hacer valer lo prestado frente a terceros, ni la

garantía que supone la reserva de dominio sobre la vivienda hipotecada. Así pues, insistimos en que si bien un comprador puede adquirir de pleno derecho sin necesidad de registrar la vivienda, no ocurre lo mismo con el banco, el cual no podría tener un crédito hipotecario con reserva de dominio y eficacia “erga omnes” sin la correspondiente anotación registral. Desde ese punto de vista, lo ilícito es imponer la totalidad de los gastos al comprador, sobre todo si corresponden al banco demandado por su inscripción de derechos reales en el Registro de la Propiedad. Al respecto dice el **TRLGDCU**:

Artículo 89. Cláusulas abusivas que afectan al perfeccionamiento y ejecución del contrato.

En todo caso tienen la consideración de cláusulas abusivas:

(....)

2. La transmisión al consumidor y usuario de las consecuencias económicas de errores administrativos o de gestión que no le sean imputables.

3. La imposición al consumidor de los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario. En particular, en la compraventa de viviendas:

a) La estipulación de que el consumidor ha de cargar con los gastos derivados de la preparación de la titulación que por su naturaleza correspondan al empresario (obra nueva, propiedad horizontal, hipotecas para financiar su construcción o su división y cancelación).

b) La estipulación que obligue al consumidor a subrogarse en la hipoteca del empresario o imponga penalizaciones en los supuestos de no subrogación.

c) La estipulación que imponga al consumidor el pago de tributos en los que el sujeto pasivo es el empresario.

5. Lo abusivo de la cláusula provoca la nulidad de la misma con los efectos concretos regulados en el artículo 10 de la LGCC:

“10.1. La no incorporación al contrato de las cláusulas de las condiciones generales o la declaración de nulidad de las mismas no determinará la ineficacia total del contrato, si éste puede subsistir sin tales cláusulas, extremo sobre el que deberá pronunciarse la sentencia.

2. La parte del contrato afectada por la no incorporación o por la nulidad se integrará con arreglo a lo dispuesto por el artículo 1258 del Código Civil y disposiciones en materia de interpretación contenidas en el mismo.

6. El banco demandado con toda seguridad alegará prescripción de la presente acción. No podemos menos que anticiparnos, manifestando nuestro total desacuerdo: **No cabe hablar de prescripción sino de caducidad**. Estamos ante un contrato de tracto sucesivo donde la perfección no coincide con la consumación, sino que **esta consumación se difiere hasta la finalización del contrato, es decir: cuando se devuelva la totalidad de lo prestado. Es a partir de entonces cuando cabe hablar del transcurso del plazo de caducidad de la acción de nulidad** (4 años) establecido en el 1301 del Código Civil. Teniendo en cuenta que el presente préstamo hipotecario está en la mitad de su vida contractual, en ningún caso podría prosperar dicha excepción procesal.
7. En virtud del artículo 1303 y 1306.2º C. Civil mi mandante están legitimada a reclamar la totalidad de lo abonado en concepto de gastos de preparación de la escritura de hipoteca y compraventa, más el interés legal (ex 1303 y 1108 Código Civil) hasta la fecha de la eventual sentencia condenatoria, y a partir de ahí, para el caso de estimarse la presente demanda, los intereses del 576 LECiv.

“Artículo 1303

Declarada la nulidad de una obligación, los contratantes deben restituirse recíprocamente las cosas que hubiesen sido materia del contrato, con sus frutos, y el precio con los intereses, salvo lo que se dispone en los artículos siguientes.

Artículo 1305

Cuando la nulidad provenga de ser ilícita la causa u objeto del contrato, (.....)

Artículo 1306

Si el hecho en que consiste la causa torpe no constituyere delito ni falta, se observarán las reglas siguientes:

1.ª Cuando la culpa esté de parte de ambos contratantes, ninguno de ellos podrá repetir lo que hubiera dado a virtud del contrato, ni reclamar el cumplimiento de lo que el otro hubiese ofrecido.

2.ª Cuando esté de parte de un solo contratante, no podrá éste repetir lo que hubiese dado a virtud del contrato, ni pedir el cumplimiento de lo que se le hubiera ofrecido. El otro, que fuera extraño a la causa torpe, podrá reclamar lo que hubiera dado, sin obligación de cumplir lo que hubiera ofrecido.

8. El fundamento de la reclamación de la totalidad de lo injustamente abonado (incluso de los gastos de la compraventa) es la consecuencia lógica de la nulidad de la cláusula abusiva de gastos y su devolución por la entidad demandada, junto con los demás efectos legales que expresamente se interesan, en concreto nos referimos tanto a los antecitados del Código Civil como al Art. 24 de la Ley 7/1998 de 13 de abril General de Condiciones Generales de la Contratación:

Artículo 24. Régimen sancionador: *“La falta de inscripción de las condiciones generales de la contratación en el Registro regulado en el capítulo III cuando sea obligatoria o la persistencia en la utilización o recomendación de condiciones generales respecto de las que ha prosperado una acción de cesación o retractación, será sancionada con multa del tanto al duplo de la cuantía de cada contrato por la Administración del Estado, a través del Ministerio de Justicia, en los términos que reglamentariamente se determinen, en función del volumen de contratación, del número de personas afectadas y del tiempo transcurrido desde su utilización.”*

9. **Cantidades que se reclaman (doc nº3 y doc nº14): 8.025,79 euros de hacienda, notaría y registro y demás gastos, más los intereses legales de los mismos desde la fecha de su abono al banco/cargo en cuenta.**
10. **La CUANTÍA de la presente demanda es a efectos del art. 251 LECiv de 8.025,79 euros (OCHO MIL VEINTICINCO EUROS CON SETENTA Y NUEVE CENTIMOS). En virtud del art.249.2 LECiv. es procedente EL JUICIO ORDINARIO.**

11. Costas: En virtud del art. 394 LECiv. corresponde su imposición al demandado junto con el interés legal del 1108 C. Civ. desde la firma del contrato hasta sentencia, y a partir de ahí el del 576 LECiv.

Por todo lo expuesto

SOLICITO respetuosamente al JUZGADO que teniendo por presentada DEMANDA DE PROCEDIMIENTO ORDINARIO EN ACCIÓN INDIVIDUAL DE NULIDAD DE CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN Y RECLAMACIÓN DE CANTIDAD contra el **“BANCO “** y previos los trámites dicte Sentencia estimando íntegramente la misma y:

1 Declare la nulidad de la cláusula 5ª en cuanto a los gastos de constitución de hipoteca en su totalidad (aportado como documento nº1) por su carácter abusivo al imponer el abono de la totalidad de los gastos de dicho contrato a los demandantes; **así como declarar la subsistencia del resto del préstamo hipotecario.**

2 Que se condene al demandado a eliminar dichas cláusulas del contrato de préstamo hipotecario así como a asumir todos los gastos, tributos, tasas y/o honorarios que correspondan al elevar a público y/o inscripción registral de tal modificación.

3 Que se condene al demandado al reintegro a la demandante de OCHO MIL VEINTICINCO EUROS CON SETENTA Y NUEVE CENTIMOS en concepto de gastos de hipoteca y compraventa, junto con el INTERES LEGAL desde el cargo en cuenta de dichas cantidades hasta la Sentencia definitiva, además de las COSTAS del presente procedimiento y el interés del 576 LECiv.

Por ser de Justicia que respetuosamente se interesa en A Coruña a 14 de Marzo de 2017

OTROSI DIGO: Que en virtud del **art. 24 de la Ley 7/1998 General de Condiciones Generales de la Contratación** se dé parte al Ministerio Fiscal para que ejercite las acciones correspondientes e inste los procedimientos sancionadores del Ministerio de Justicia contra el demandado **“BANCO” CIF A-2**

Fdo. Ltdo Fdo Proc