



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Sección: B1

**JUZGADO DE LO MERCANTIL Nº 1 DE ZARAGOZA**

Pza. Expo, 6 - 2ª Plta. Escalera F, Zaragoza  
Zaragoza  
Teléfono: 976 20 87 02, 976 20 87 03  
Email.: mercantil1zaragoza@justicia.aragon.es  
Modelo: VE060

Proc.: **JUICIO VERBAL (250.2)**

Nº: **000092/2019**

NIG: 5029747120190000154

Resolución: Sentencia 000085/2019

Intervención:	Interviniente:	Procurador:	Abogado:
Demandante	ASOCIACION DE USUARIOS DE BANCOS, CAJAS Y SEGUROS DE ESPAÑA	[REDACTED]	[REDACTED]
Demandado	BANTIERRA	[REDACTED]	[REDACTED]

**SENTENCIA Nº 000085/2019**

En Zaragoza, a 07 de mayo del 2019.

D. Juan Pablo Rincón Herrando, Magistrado Juez del Juzgado de lo Mercantil número 1 de los de esta ciudad y su Partido, ha visto los presentes autos de juicio verbal nº 92/19-B sobre nulidad de condiciones de contratación y reclamación de cantidad instado por Adicae representada por el Procurador D. [REDACTED] contra Caja Rural de Aragón, Soc. Coop. de Crédito (Bantierra) representada por el Procurador D. [REDACTED].

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que en fecha 27 de febrero de 2019 se presentó demanda ante la oficina de reparto del Juzgado Decano de esta ciudad, que por turno correspondió a este Juzgado, suscrita por el expresado demandante, contra el también indicado demandado, en base a los hechos y fundamentos de derecho expuestos en el referido escrito y terminaba suplicando que se dictara sentencia en los términos que hacía constar y costas.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda se emplazó a la parte demandada para que compareciera y contestara la demanda.

**TERCERO.-** La demandada se allanó a la demanda, solicitando la no imposición de costas, con todo lo cual, quedaron los autos conclusos para dictar sentencia, instando la demandante el allanamiento parcial, petición que fue denegada, así como el planteamiento de cuestión prejudicial.

**CUARTO.-** En la tramitación de los presentes autos se han observado todas las prescripciones legales.

Firmado por:  
JUAN PABLO RINCON HERRANDO

Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación: https://psp.justicia.aragon.es/SCDD/index.html

Fecha: 07/05/2019 13:41

CSV: 5029747001-dd2298e04d85690bb2e3d78a20073d7f8x8zAA==



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

## FUNDAMENTOS JURIDICOS

**PRIMERO.-** Ejercitada por Adicae contra Caja Rural de Aragón, Soc. Coop. de Crédito (Bantierra) demanda de nulidad y cesación de condición general de contratación, con devolución de las cantidades indebidamente cobradas, la parte demandada se ha allanado a la demanda. Sentado lo anterior, al amparo de lo dispuesto en los artículos 19 y 21 de la LEC, deben tenerse por acreditados los hechos descritos en la demanda y en consecuencia, acogiendo los fundamentos jurídicos alegados por la demandante, es procedente estimar íntegramente la demanda. Cabe indicar que dado el contenido del suplico, donde pide que en ejecución de sentencia se fijen las cantidades indebidamente cobradas, el allanamiento debe entenderse como total, sin perjuicio de lo que se resuelva en dicha ejecución.

**SEGUNDO.-** En lo concerniente a las costas, dado que ha existido allanamiento por parte de la demandada y no justificándose requerimiento previo fehaciente de la totalidad de pedimentos de la demanda no procede hacer expresa condena ex artículo 395 LEC.

Vistos los artículos citados y demás de pertinente aplicación.

## FALLO

Que estimando la demanda interpuesta por Adicae contra Caja Rural de Aragón, Soc. Coop. de Crédito (Bantierra)

1º) Se declara el carácter abusivo y, en consecuencia, la nulidad de las condiciones generales de la contratación identificadas en el hecho tercero de la demanda, teniéndose por no puestas:

*“Cláusula: Gastos a cargo de los prestatarios: Serán a cargo de la parte prestataria todos los gastos que se originen como:*

- a) Los gastos de tasación y valoración de las fincas a hipotecar.*
- b) Aranceles notariales y Registrales con una primera copia liquidada e inscrita con certificación de cargas para la Entidad acreedora, relativos a la constitución, subsanación y rectificación modificación o los de carta de pago y cancelación en su día de la hipoteca. La parte prestataria faculta expresamente a la representación legal de la Caja, para que pueda subsanar, modificar o sustituir cualesquiera datos relativos a la descripción de los bienes o particularidades del presente documento. Este apoderamiento es irrevocable, hasta la perfecta inscripción de la presente escritura en el Registro de la propiedad correspondiente.*
- c) Los impuestos de todas clases que hoy gravan o en lo sucesivo graven el capital y los intereses de esta clase de contratos.*
- d) Los gastos de tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y la oficina Liquidadora de Impuestos, junto con los de las previas que fueren*

Firmado por:  
JUAN PABLO RINCON HERRANDO

Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación: <https://psp.justicia.aragon.es/SCDD/index.html>

Fecha: 07/05/2019 13:41

CSV: 5029747001-dd2298e04d85690bb2e3d78a20073d7fsx8zAA==



COMUNIDAD AUTÓNOMA  
DE ARAGÓN



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

Firmado por:  
JUAN PABLO RINCON HERRANDO

Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación: <https://psp.justicia.aragon.es/SCDD/index.html>

Fecha: 07/05/2019 13:41

CSV: 5029747001-dd2298e04d85690bb2e3d78a20073d7f7sx8zAA==

*necesario efectuar por imperativo legal para la inscripción de la hipoteca. Y ello a través de la Gestoría que la Caja y la parte prestataria acepten de mutuo acuerdo.*

*e) Los gastos derivados de la conservación de lo hipotecado, que correspondan a la parte prestataria o hipotecante como consecuencia de la titularidad del dominio u otro derecho real sobre el bien hipotecado, así como del seguro de riesgo de incendios, durante la vigencia de este contrato, de la/s finca/s hipotecada/s por cantidad no inferior al valor que se expresa al reseñarla, debiendo comunicar a la Compañía aseguradora la constitución de la hipoteca, a los efectos del artículo 110/2 de la Ley Hipotecaria, para el supuesto de siniestro durante la vigencia del préstamo, consintiendo si no lo hiciera, a que la Entidad acreedora pueda contratar en su nombre la correspondiente Póliza, en las condiciones anteriormente mencionadas.*

*f) Los gastos extrajudiciales ocasionados para llevar a buen término la reclamación de la deuda serán por cuenta de la parte prestatarias. Respecto a los gastos judiciales, decidirá el tribunal conforme Ley.*

*g) Cualquier otro gasto que corresponda a la efectiva prestación de un servicio, relacionado con el préstamo que no sea inherente a la actividad de la Caja, dirigida a la concesión o administración del préstamo.*

*h) Serán a cargo de la parte prestataria los gastos de correo u otros medios de comunicación de acuerdo con las tarifas postales y de comunicaciones vigentes en cada momento, en que pueda incurrir la Caja en cualquier operación que en su trámite así lo requiera.*

*La parte prestataria autoriza a la Caja a efectuar los correspondientes cargos en cualquier cuenta abierta a su nombre, necesarios para pagar los citados gastos y las comisiones pactadas a las que se han hecho referencia en la correspondiente cláusula financiera”;*

**“QUINTA. – GASTOS A CARGO DE LA PARTE PRESTATARIA:**

*Serán a cargo de la parte prestataria todos los gastos que se originen como:*

*a) Los gastos de tasación y valoración de la/s finca/s a hipotecar.*

*b) Aranceles notariales y Registrales con una primera copia liquidada e inscrita con certificación de cargas para la Entidad acreedora, relativos a la constitución, subsanación y rectificación modificación o los de carta de pago y cancelación en su día de la hipoteca.*

*c) Los impuestos de todas clases que hoy gravan o en lo sucesivo graven el capital y los intereses de esta clase de contratos.*

*d) Los gastos de tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y la oficina Liquidadora de Impuestos, junto con los de las previas que fueren necesario efectuar por imperativo legal para la inscripción de la hipoteca. Y ello a través de la Gestoría que la Caja y la parte prestataria acepten de mutuo acuerdo.*

*e) Los gastos derivados de la conservación de lo hipotecado, que correspondan a la parte prestataria o hipotecante como consecuencia de la titularidad del dominio u otro derecho real sobre el bien hipotecado, así como del seguro de riesgo de incendios, durante la vigencia de este contrato, de la/s finca/s hipotecada/s por cantidad no inferior al valor que se expresa al reseñarla/s respectivamente, debiendo comunicar a la Compañía aseguradora la constitución de la hipoteca, a los efectos del artículo 110/2 de la Ley Hipotecaria, para el supuesto de siniestro durante la vigencia del préstamo, consintiendo si no lo hiciera, a que la Entidad acreedora pueda contratar en su nombre la correspondiente Póliza, en las condiciones anteriormente mencionadas.*



COMUNIDAD AUTÓNOMA  
DE ARAGÓN



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

Firmado por:  
JUAN PABLO RINCON HERRANDO

Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación: <https://psp.justicia.aragon.es/SCDD/index.html>

Fecha: 07/05/2019 13:41

CSV: 5029747001-dd2298e04d85690bb2e3d78a20073d7f8x8zAA==



COMUNIDAD AUTÓNOMA  
DE ARAGÓN

f) Igualmente serán de cuenta de la parte prestataria los gastos y costas a que diese lugar la reclamación judicial de esta operación, incluso honorarios y derechos de Letrado y Procurador si la Entidad se valiese de su intervención.

g) Cualquier otro gasto que corresponda a la efectiva prestación de un servicio, relacionado con el préstamo que no sea inherente a la actividad de la Caja, dirigida a la concesión o administración del préstamo.

h) Serán a cargo de la parte prestataria los gastos de correo u otros medios de comunicación de acuerdo con las tarifas postales y de comunicaciones vigentes en cada momento, en que pueda incurrir la Caja en cualquier operación que en su trámite así lo requiera. La parte prestataria autoriza a la Caja a efectuar los correspondientes cargos en cualquier cuenta abierta a su nombre, necesarios para pagar los citados gastos y las comisiones pactadas a las que se han hecho referencia en la correspondiente cláusula financiera CUARTA”;

**“QUINTA. – GASTOS A CARGO DE LA PARTE PRESTATARIA:**

Serán a cargo de la parte prestataria todos los gastos que se originen como:

a) Los gastos de tasación y valoración de la/s finca/s a hipotecar.

b) Aranceles notariales y Registrales con una primera copia liquidada e inscrita con certificación de cargas para la Entidad acreedora, relativos a la constitución, subsanación y rectificación modificación o los de carta de pago y cancelación en su día de la hipoteca.

c) Los impuestos de todas clases que hoy gravan o en lo sucesivo graven el capital y los intereses de esta clase de contratos.

d) Los gastos de tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y la oficina Liquidadora de Impuestos, junto con los de las previas que fueren necesario efectuar por imperativo legal para la inscripción de la hipoteca. Y ello a través de la Gestoría que la Caja y la parte prestataria acepten de mutuo acuerdo.

e) Los gastos derivados de la conservación de lo hipotecado, que correspondan a la parte prestataria o hipotecante como consecuencia de la titularidad del dominio u otro derecho real sobre el bien hipotecado, así como del seguro de riesgo de incendios, durante la vigencia de este contrato, de la/s finca/s hipotecada/s por cantidad no inferior al valor que se expresa al reseñarla/s respectivamente, debiendo comunicar a la Compañía aseguradora la constitución de la hipoteca, a los efectos del artículo 110/2 de la Ley Hipotecaria, para el supuesto de siniestro durante la vigencia del préstamo, consintiendo si no lo hiciera, a que la Entidad acreedora pueda contratar en su nombre la correspondiente Póliza, en las condiciones anteriormente mencionadas.

f) Los gastos extrajudiciales ocasionados para llevar a buen término la reclamación de la deuda serán por cuenta de la parte prestatarias. Respecto a los gastos judiciales, decidirá el tribunal conforme Ley.

g) Cualquier otro gasto que corresponda a la efectiva prestación de un servicio, relacionado con el préstamo que no sea inherente a la actividad de la Caja, dirigida a la concesión o administración del préstamo.

h) Serán a cargo de la parte prestataria los gastos de correo u otros medios de comunicación de acuerdo con las tarifas postales y de comunicaciones vigentes en cada momento, en que pueda incurrir la Caja en cualquier operación que en su trámite así lo requiera.

La parte prestataria autoriza a la Caja a efectuar los correspondientes cargos en cualquier cuenta abierta a su nombre, necesarios para pagar los citados gastos y las comisiones pactadas a las que se han hecho referencia en la correspondiente cláusula financiera CUARTA”.

**“QUINTA. – GASTOS A CARGO DE LA PARTE PRESTATARIA:**

*Serán a cargo de la parte prestataria todos los gastos que se originen como:*

- a) Los gastos de tasación y valoración de las fincas a hipotecar.*
  - b) Aranceles notariales y Registrales con una primera copia liquidada e inscrita con certificación de cargas para la Entidad acreedora, relativos a la constitución, subsanación y rectificación modificación o los de carta de pago y cancelación en su día de la hipoteca.*
  - c) Los impuestos de todas clases que hoy gravan o en lo sucesivo graven el capital y los intereses de esta clase de contratos.*
  - d) Los gastos de tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y la oficina Liquidadora de Impuestos, junto con los de las previas que fueren necesario efectuar por imperativo legal para la inscripción de la hipoteca. Y ello a través de la Gestoría que la Caja y la parte prestataria acepten de mutuo acuerdo.*
  - e) Los gastos derivados de la conservación de lo hipotecado, que correspondan a la parte prestataria o hipotecante como consecuencia de la titularidad del dominio u otro derecho real sobre el bien hipotecado, así como del seguro de riesgo de incendios, durante la vigencia de este contrato, de las fincas hipotecadas por cantidad no inferior al valor que se expresa al reseñarla, debiendo comunicar a la Compañía aseguradora la constitución de la hipoteca, a los efectos del artículo 110/2 de la Ley Hipotecaria, para el supuesto de siniestro durante la vigencia del préstamo, consintiendo si no lo hiciera, a que la Entidad acreedora pueda contratar en su nombre la correspondiente Póliza, en las condiciones anteriormente mencionadas.*
  - f) Igualmente serán de cuenta de la parte prestataria los gastos y costas a que diese lugar la reclamación judicial de esta operación, incluso honorarios y derechos de Letrado y Procurador si la Entidad se valiese de su intervención.*
  - g) Cualquier otro gasto que corresponda a la efectiva prestación de un servicio, relacionado con el préstamo que no sea inherente a la actividad de la Caja, dirigida a la concesión o administración del préstamo.*
  - h) Serán a cargo de la parte prestataria los gastos de correo u otros medios de comunicación de acuerdo con las tarifas postales y de comunicaciones vigentes en cada momento, en que pueda incurrir la Caja en cualquier operación que en su trámite así lo requiera.*
- La parte prestataria autoriza a la Caja a efectuar los correspondientes cargos en cualquier cuenta abierta a su nombre, necesarios para pagar los citados gastos y las comisiones pactadas a las que se han hecho referencia en la correspondiente cláusula CUARTA”.*

**“QUINTA. – GASTOS A CARGO DE LA PARTE PRESTATARIA:**

*Serán a cargo de la parte prestataria todos los gastos que se originen como:*

- a) Los gastos de tasación y valoración de las fincas a hipotecar.*
- b) Aranceles notariales y Registrales con una primera copia liquidada e inscrita con certificación de cargas para la Entidad acreedora, relativos a la constitución, subsanación y rectificación modificación o los de carta de pago y cancelación en su día de la hipoteca.*
- c) Los impuestos de todas clases que hoy gravan o en lo sucesivo graven el capital y los intereses de esta clase de contratos.*
- d) Los gastos de tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y la oficina Liquidadora de Impuestos, junto con los de las previas que fueren necesario efectuar por imperativo legal para la inscripción de la hipoteca. Y ello a través de la Gestoría que la Caja y la parte prestataria acepten de mutuo acuerdo.*

e) Los gastos derivados de la conservación de lo hipotecado, que correspondan a la parte prestataria o hipotecante como consecuencia de la titularidad del dominio u otro derecho real sobre el bien hipotecado, así como del seguro de riesgo de incendios, durante la vigencia de este contrato, de las fincas hipotecadas por cantidad no inferior al valor que se expresa al reseñarla, debiendo comunicar a la Compañía aseguradora la constitución de la hipoteca, a los efectos del artículo 110/2 de la Ley Hipotecaria, para el supuesto de siniestro durante la vigencia del préstamo, consintiendo si no lo hiciera, a que la Entidad acreedora pueda contratar en su nombre la correspondiente Póliza, en las condiciones anteriormente mencionadas.

f) Igualmente serán de cuenta de la parte prestataria los gastos y costas a que diese lugar la reclamación judicial de esta operación, incluso honorarios y derechos de Letrado y Procurador si la Entidad se valiese de su intervención.

g) Cualquier otro gasto que corresponda a la efectiva prestación de un servicio, relacionado con el préstamo que no sea inherente a la actividad de la Caja, dirigida a la concesión o administración del préstamo.

h) Serán a cargo de la parte prestataria los gastos de correo u otros medios de comunicación de acuerdo con las tarifas postales y de comunicaciones vigentes en cada momento, en que pueda incurrir la Caja en cualquier operación que en su trámite así lo requiera.

La parte prestataria autoriza a la Caja a efectuar los correspondientes cargos en cualquier cuenta abierta a su nombre, necesarios para pagar los citados gastos”;

**“QUINTA. – GASTOS A CARGO DE LA PARTE PRESTATARIA:**

Serán a cargo de la parte prestataria todos los gastos que se originen como:

a) Los gastos de tasación y valoración de la finca a hipotecar.

b) Aranceles notariales y Registrales con una primera copia liquidada e inscrita con certificación de cargas para la Entidad acreedora, relativos a la constitución, subsanación y rectificación modificación o los de carta de pago y cancelación en su día de la hipoteca.

c) Los impuestos de todas clases que hoy gravan o en lo sucesivo graven el capital y los intereses de esta clase de contratos.

d) Los gastos de tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y la Oficina Liquidadora de Impuestos, junto con los de las previas que fueren necesario efectuar por imperativo legal para la inscripción de la hipoteca. Y ello a través de la Gestoría que la Caja y la parte prestataria acepten de mutuo acuerdo.

e) Los gastos derivados de la conservación de lo hipotecado, que correspondan a la parte prestataria o hipotecante como consecuencia de la titularidad del dominio u otro derecho real sobre el bien hipotecado, así como del seguro de riesgo de incendios, durante la vigencia de este contrato, de la/s finca/s hipotecada/s por cantidad no inferior al valor que se expresa al reseñarla/s respectivamente, debiendo comunicar a la Compañía aseguradora la constitución de la hipoteca, a los efectos del artículo 110/2 de la Ley Hipotecaria, para el supuesto de siniestro durante la vigencia del préstamo, consintiendo si no lo hiciera, a que la Entidad acreedora pueda contratar en su nombre la correspondiente Póliza, en las condiciones anteriormente mencionadas.

f) Los gastos extrajudiciales ocasionados para llevar a buen término la reclamación de la deuda serán por cuenta de la parte prestataria. Respecto a los judiciales, decidirá el tribunal conforme a ley.

g) Cualquier otro gasto que corresponda a la efectiva prestación de un servicio, relacionado con el préstamo que no sea inherente a la actividad de la Caja, dirigida a la concesión o administración del préstamo.



ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

Firmado por:  
JUAN PABLO RINCON HERRANDO

Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación: https://psp.justicia.aragon.es/SCDD/index.html  
Fecha: 07/05/2019 13:41

CSV: 5029747001-dd2298e04d85690bb2e3d78a20073d7f5x8zAA==



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN

h) Serán a cargo de la parte prestataria los gastos de correo u otros medios de comunicación de acuerdo con las tarifas postales y de comunicaciones vigentes en cada momento, en que pueda incurrir la Caja en cualquier operación que en su trámite así lo requiera. La parte prestataria autoriza a la Caja a efectuar los correspondientes cargos en cualquier cuenta abierta a su nombre, necesarios para pagar los citados gastos y las comisiones pactadas a las que se han hecho referencia en la correspondiente cláusula financiera CUARTA”;

“DECIMOTERCERA. Serán de cuenta y cargo de la parte prestataria todos los gastos que se originen con el otorgamiento de esta escritura, expedición de una primera copia líquida para la Caja, así como los derivados de su anotación en el Registro de la Propiedad, relativos a la constitución, subsanación, rectificación y modificación o los de carta de pago y cancelación en su día y los gastos de tramitación”.

2º) Se ordena la cesación en el empleo y difusión de las condiciones generales de contratación declaradas nulas, debiendo eliminar la entidad demandada de sus condiciones generales las estipulaciones reputadas nulas u otras análogas con idéntico efecto, así como abstenerse de utilizarlas en lo sucesivo;

3º) Se proceda a la publicación, a costa de la demandada, total o parcial de la sentencia dictada en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia;

4º) Se proceda al libramiento de mandamiento al titular del Registro de Condiciones Generales de la Contratación para la inscripción de la sentencia en el mismo;

5º) Se condena a Bantierra a la devolución de las cantidades indebidamente cobradas en aplicación de dicha cláusula a determinar en ejecución de Sentencia, a los socios:

1. D. [REDACTED]
2. D. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. [REDACTED]
13. [REDACTED]

Todo ello sin hacer expresa condena en costas.

**MODO DE IMPUGNACIÓN:** Contra esta resolución cabe interponer recurso de apelación en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a su notificación, presentando escrito ante este Tribunal en el que deberá exponer las alegaciones en que se base la impugnación además de citar la resolución que recurre y los pronunciamientos que impugna.

Así por ésta mi Sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.

**EL/LA MAGISTRADO-JUEZ**

Firmado por:  
JUAN PABLO RINCON HERRANDO

Doc. garantizado con firma electrónica. URL verificación: <https://psp.justicia.aragon.es/SCDD/index.html>

Fecha: 07/05/2019 13:41

CSV: 5029747001-dd2298e04d85690bb2e3d78a20073d7fsx8zAA==

**DEPOSITO PARA RECURRIR:** Deberá acreditarse en el momento del anuncio haber consignado en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano abierta en Banco Santander nº 2232000003009219 la suma de 50 EUROS con apercibimiento que de no verificarlo no se admitirá a trámite el recurso pretendido; salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente de alguno de los anteriores.