



NOTIFICADO 06/04/2021

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NUMERO 7 DE CÓRDOBA

C/ Isla de Mallorca s/n, módulo B, 4ª planta de Córdoba
Tlf.: Negoc.02 y 04: 600156253/Neg. 03 y 05:957745083
Tlf.: Neg.06,08: 957745082/Neg.07,09,10: 600156252. Fax: 957242006
Email: AtPublico.J1nstanceia.7.Cordoba.JUS@juntadeandaluc
NIG: 1402142120200003973

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 330/2020. Negociado: 09
Sobre: Reclamación cantidad y nulidad

De:
Procuradora Sra.:
Letrada Sra.: **MAKIA PILAR MORAN MARTIN**
Contra.: **CAIXABANK, S.A.**
Procuradora Sra.:
Letrada: Sra.]

SENTENCIA n.º 90/2021

En Córdoba, a día veinticuatro de marzo de dos mil veintiuno.

Vistos por el Ilmo. Sr. D. , Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de los de esta ciudad, los autos de juicio ordinario seguidos en este Juzgado y registrados bajo el número 330/2020, a instancias de D. y D.ª representada por la Procuradora D.ª y asistida de la letrada D.ª M.ª del Pilar Morán Martín contra la entidad Caixabank SA, representada por la Procuradora y asistida por la letrada D.ª y atendiendo a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por turno de reparto correspondió conocer a este Juzgado de la demanda presentada por la parte actora, en la que tras enumerar los hechos y fundamentos de derecho y demás alegaciones que estimó oportunos, se termina suplicando al juzgado se dicte en su día sentencia por la que declare:

1º.- Que la entidad bancaria CAIXABANK S.A. ha incumplido con el Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y posteriormente la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social y Real Decreto-Ley 1/2015 de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, al no informar a los demandantes y D.ª , de la existencia de la anterior legislación, es decir del Código de Buenas Prácticas Bancarias.

Código Seguro de verificación:WULMsNd6J1eossokJ2/E9A==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	 09:49:54	FECHA	05/04/2021
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	WULMsNd6J1eossokJ2/E9A==	PÁGINA 1/8





2º.- Que como consecuencia de la falta de información del Código de Buenas Prácticas Bancarias, a los demandantes se le han causado unos daños y perjuicios ascendentes a la cantidad de 12.000 €, correspondiente al alquiler que han abonado durante cinco años, que la demandada habrá de abonarle junto con los correspondientes intereses legales.

3º.- Que como consecuencia de la falta de información del Código de Buenas Prácticas Bancarias, además de por sí solo, es NULO DE PLENO DERECHO el préstamo nº 9620 313 11443255 de fecha 28.1.2014, con todas las consecuencias inherentes a dicha declaración de nulidad, y con devolución de todo lo ya abonado más todo lo que se abone por este préstamo más los intereses de las cantidades abonadas por este concepto desde que se produjeron y se produzcan los pagos.

4º.- Condene a la demandada CAIXABANK S.A, a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos.

5º.- Condene a la demandada CAIXABANK S.A, al pagos de costas e intereses legales del presente procedimiento.

SEGUNDO.- Por decreto se admitió a trámite la demanda, acordándose emplazar a la parte demandada para que en el término improrrogable de veinte días, comparezca y conteste a la misma en legal forma, asistida de letrado y procurador.

TERCERO.- Dentro del plazo concedido, se presentó escrito por la Procuradora L. , en nombre y representación de Caixabank SA, teniéndole por personaa y parte.

CUARTO.- Se celebró la Audiencia Previa en la que las partes propusieron la prueba que estimaron oportuna, practicándose la admitida el día del juicio -23 de marzo de 2021- con el resultado que consta en autos y emitiendo por último los letrados de las partes las conclusiones finales.

QUINTO.- En la tramitación de este juicio se han observado las prescripciones y requisitos legales

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. y !
ejercitan en el presente procedimiento una dualidad de acciones, una ue reclamación de daños y perjuicios por haber incumplido la entidad demandada el deber de información de la existencia del Código de Buenas prácticas; y una segunda, de nulidad del préstamo concertado entre las partes con fecha 28 de enero de 2014, por falta de objeto y causa.

SEGUNDO.- Del incumplimiento del deber de información a los actores de la existencia del Código de Buenas Prácticas.

FIRMADO POR	ANTONIO JAVIER PEREZ MAREN 30/03/2021 09:49:54	FECHA	05/04/2021
	MARIA SOLEDAD GIL CRESPO LEZ 05/04/2021 09:40:36		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	WULMsNd6J1eossokJ2/E9A==	PÁGINA 2/8





Es un hecho incontrovertido que Caixabank se encuentra adherida al Código de Buenas Prácticas siendo de aplicación por tanto lo dispuesto en las distintas disposiciones legales que se han ido dictando: Real Decreto Ley 6/2012 de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos; Ley 1/2013 de 14 de mayo de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; Real Decreto Ley 1/2015 de 27 de febrero; y Real Decreto Ley 5/2017 de 17 de marzo.

Por tanto, Caixabank estaba obligada a informar a sus clientes del Código de Buenas Prácticas, de los requisitos necesarios para su aplicación del mismo modo estaba obligada a comunicar a sus clientes la no sujeción al mismo cuando no se cumplen los requisitos necesarios.

En el escrito de contestación a la demanda expresamente se reconoce que Caixabank no informó a los actores de la existencia del Código de Buenas Prácticas, si bien, se argumenta que los demandados no reunían los requisitos previstos legalmente para acogerse a alguna de las medidas que se contienen en la normativa protectora que hemos citado anteriormente. Sin embargo, nada se acredita en relación al motivo por el que consideraba la entidad bancaria que no se reunían los requisitos. Se alega en el escrito de contestación a la demanda que los actores no podían acogerse a la normativa protectora porque *"la vivienda que se adquirió de contrario el 29 de agosto de 2006 se compró por un importe de 129.000,00.-€, mientras que el préstamo se concedió por 183.000,00.-€, lo que evidencia que la finalidad de la operación de préstamo no tuvo por finalidad adquirir la vivienda habitual en su totalidad, lo que conlleva per se, la inaplicación del Código de Buenas Prácticas"*. También se indica en el escrito de contestación a la demanda que los actores no se encontraban en el umbral de exclusión, pues ni acreditaron sus circunstancias en aquel momento y siguen sin acreditarlo al día de hoy.

Por lo que respecta a la acreditación de que los actores no se encontraban en un umbral de exclusión, lo primero que hay que indicar que si no le informaron de la posibilidad de acogerse a la normativa protectora, en ningún momento se les requirió para que presentasen la documentación acreditativa de la situación de umbral de exclusión. No obstante, el extracto bancario que se ha presentado junto con el escrito de demanda evidencia las serias dificultades económicas que tenían los actores en aquél momento y que sin duda, de haber sido requeridos, hubiesen presentado la documentación necesaria para acreditar su complicada situación económica. Además, se indica en el escrito de contestación a la demanda que *"Mi mandante en todo momento actuó conforme a los principios del Código de Buenas Prácticas, pues una vez se puso en conocimiento de CAIXABANK que la contraparte tenía dificultades para hacer frente a las cuotas del préstamo hipotecario revisó su situación personal y le ofreció una solución conforme a la misma, que permitiera a los actores continuar sin tener que lastrar una deuda de más de 180.000 euros"*. Es decir, que Caixabank tuvo perfecto conocimiento de la situación económica de los actores y prueba de ello es lo que se indica en el certificado expedido por la

Código Seguro de verificación:WULMsNd6J1eossokJ2/E9A==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ANTONIO CAMER PÉREZ MARTÍN 30/03/2021 09:49:54	FECHA	05/04/2021
	MARIA SOLEDAD GARCERAN LÓPEZ 05/04/2021 09:40:36		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	WULMsNd6J1eossokJ2/E9A==	PÁGINA 3/8





demandada con fecha 28 de enero de 2014: "Se certifica que ante la imposibilidad de poder atender los pagos correspondientes a esta operación, dada la situación de insolvencia manifestada por la parte deudora". Por otro lado, hay que presumir que toda la documentación exigida por la normativa protectora se puso a disposición de la entidad bancaria para que esta estudiase la situación. En el acto del juicio se insiste por la parte demandada que al día de hoy sigue sin presentarse la documentación, sin embargo, desde el 29 de enero de 2019, ya contaba la entidad bancaria con dicha documentación (Doc. 10 de la demanda). En conclusión, que los actores cumplían los requisitos personales para acogerse a las medidas protectoras de los deudores hipotecarios.

En cuanto a que el importe del préstamo no se destinó exclusivamente a la compra de la vivienda hay que indicar que esto no supone ningún inconveniente para la aplicación de la normativa protectora, pues nada de esto se indica en las distintas disposiciones legales. No obstante, es de todos conocido que en el momento en el que los actores compraron la vivienda todo lo relativo al control del precio real del inmueble no era igual que en la actualidad, y era relativamente frecuente que figurase en la escritura un precio de venta distinto al real, y esto se pone de manifiesto en la propia escritura de hipoteca, pues si el precio de compra fue de 129.000 euros tiene difícil explicación que a efectos de subasta la vivienda se tasase en 153.580 euros. De todas formas, la parte del préstamo hipotecario que no se destinó a abonar el inmueble pudo dedicarse a la compra de mobiliario o reformas en la vivienda.

Por tanto, los actores reunían todos los requisitos para acogerse a la normativa protectora, y la entidad demandada, a pesar de estar adherida al Código de Buenas Prácticas en ningún momento informó a los actores de las distintas posibilidades para solucionar su problema de insolvencia.

El citado Código incluye tres fases de actuación. La primera, dirigida a procurar la reestructuración viable de la deuda hipotecaria, a través de la aplicación a los préstamos o créditos de una carencia en la amortización de capital y una reducción del tipo de interés durante cuatro años y la ampliación del plazo total de amortización. En segundo lugar, de no resultar suficiente la reestructuración anterior, las entidades podrán, en su caso, y con carácter potestativo, ofrecer a los deudores una quita sobre el conjunto de su deuda. Y, finalmente, si ninguna de las dos medidas anteriores logra reducir el esfuerzo hipotecario de los deudores a límites asumibles para su viabilidad financiera, estos podrán solicitar, y las entidades deberán aceptar, la dación en pago como medio liberatorio definitivo de la deuda. En este último supuesto, las familias podrán permanecer en su vivienda durante de un plazo de dos años satisfaciendo una renta asumible.

Sin embargo, la única solución que ofreció Caixabank a los actores fue vender la vivienda a () por el precio de 45.691 euros, subrogándose la compradora en el préstamo hipotecario pendiente que según certificación de 28 de enero de 2014 ascendía a 184.491 euros, reteniendo la entidad compradora el precio para "satisfacer la

deuda pendiente del préstamo hipotecario que grava la finca", y ofrecerles permanecer en el inmueble abonando una renta mensual de 200 euros.

Los actores no piden la nulidad del contrato de compraventa en virtud del cual la vivienda pasó a ser propiedad de [redacted] solamente se limitan a solicitar una indemnización de daños y perjuicios por el incumplimiento de la entidad bancaria de la obligación de informarles sobre las medidas protectoras contenidas en el Código de Buenas Prácticas, indemnización que fijan en 12.000 euros.

Antes hemos enumerado las tres fases de actuación que prevé el Código de Buenas Prácticas, y los hechos acontecidos nos sitúan en la tercera de las opciones, es decir, la dación en pago del inmueble, sin que la entidad demandada haya razonado por qué no se daban los requisitos para la reestructuración de la deuda, o una quita en el principal. Por razones de conveniencia para la entidad demandada, la dación en pago se simuló mediante un contrato de compraventa a favor de la sociedad participada por CaixaBank, fijándose un precio de venta de 45.691 euros y subrogándose la entidad compradora en el préstamo hipotecario que a fecha de 28 de enero de 2014 tenía un importe deudor de 184.491,76 euros, no logrando entender este tribunal como la deuda por el capital pendiente de devolución podía ser superior al capital que se concedió en el préstamo el 29 de agosto de 2006, sin que se hayan acreditado la existencia de novaciones. Pero no queda ahí la cosa, en el mencionado certificado se indica que la deuda hipotecaria es de 184.491,76 euros y sin embargo, el importe de la compraventa (45.691 euros) se destina a "satisfacer la deuda pendiente del préstamo hipotecario que grava la finca". Una de las deudas dimanante del préstamo hipotecario era de 230.182,76 euros (45.691 + 184.491,76) y por eso no se entregó el importe de la venta a los actores o la cantidad que se fijó como precio de la compraventa a favor de [redacted] era ficticia. ¿Qué falta de transparencia en una operación con consumidores que por una situación de insolvencia pierden su casa!

No es momento de analizar la abusividad de las cláusulas de la hipoteca, pero resulta ilustrativo que contenía una cláusula suelo y unos intereses de demora del 22,48% que con toda seguridad se aplicaron para la liquidación de la deuda.

Lo que ahora enjuiciamos es el incumplimiento de la obligación de CaixaBank de aplicar el Código de Buenas Prácticas, lo que evidentemente pasaba por cumplir en primer lugar el deber de informar a los actores de las posibles opciones para la solución del problema. En el escrito de contestación a la demanda se indica que nada asegura que aun habiéndose instado la solicitud y aun habiéndose acreditado por el actor cumplir con los requisitos para acogerse al código de buenas prácticas, las partes hubiera alcanzado finalmente un acuerdo de reestructuración de la deuda, quita o dación en pago. Con esta afirmación, la entidad demandada entiende que la adhesión al Código de Buenas Prácticas es una mera formalidad y que no conlleva ningún tipo de obligación, ya que todo lo supedita a que exista acuerdo entre ambas partes,

Código Seguro de verificación: WULMsNd6J1eossokJ2/E9A==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ANTONIO JAVIER PEREZ MARTIN MARIA SOLEDAD GONZALEZ LOPEZ	FECHA	05/04/2021
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	WULMsNd6J1eossokJ2/E9A==	PÁGINA 5/8





pero esta no es la filosofía del Real Decreto Ley 6/2012 de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y de la toda la normativa posterior tuitiva para esta clase de consumidores.

¿Qué hubiese pasado si, dándose las condiciones, la deuda se hubiese reestructurado como expresamente prevé el Código de Buenas Prácticas? Lógicamente no lo podemos saber, pero sí podemos fijar una indemnización por el importe de la pérdida de oportunidad, y consideramos que la cantidad solicitada por los actores es equitativa y se ajusta al perjuicio sufrido que se fija en los 12.000 euros solicitados respetando el principio dispositivo y de congruencia.

TERCERO.- La segunda acción que se ejercita en la demanda es la de nulidad del préstamo suscrito por los actores y la entidad demandada con fecha 28 de enero de 2014 por un importe de 34.883,64 euros que, después de ser concedido, llega a ingresarse en la cuenta de los actores y que automáticamente desaparece de la cuenta con un cargo que lleva por concepto "AMORT. PRÉSTAMO".

Los actores piden su nulidad por considerar que dicho préstamo se instrumentó para que los actores abonasen la deuda pendiente del préstamo hipotecario, pues consideran que la dación en pago (simulada bajo compraventa) fue parcial.

Caixabank alega en su escrito de contestación a la demanda que se detrajo el importe del préstamo "para saldar las deudas que de contrario se mantenían con CAIXABANK y cancelar otro préstamo".

La parte actora ha acreditado lo que estaba a su disposición, y presenta un extracto de cuenta donde aparece el ingreso y el cargo de la amortización del préstamo. Sin embargo, la entidad demandada se ha limitado a sacar conclusiones del extracto bancario de la cuenta de los actores, y el razonamiento es simple: Como se desprende del extracto en la cuenta de los actores se cargaba otro préstamo distinto (además del préstamo hipotecario) y el préstamo fecha 28 de enero de 2014 por un importe de 34.883,64 euros sirvió para cancelar el préstamo personal anterior. Como alegación para oponerse a la nulidad del préstamo no está mal, el problema es que luego hay que probar la existencia de esos otros préstamos o deudas, y lo que es más importante su importe y fecha de vencimiento, y aquí es donde los argumentos de Caixabank quedan en unas meras manifestaciones de partes sin respaldo probatorio alguno. En la Audiencia Previa, los actores propusieron como prueba que se requiriese a Caixabank para que aporte todos los contratos de préstamos suscritos por Montes y Caixabank, y días antes del juicio, la entidad demandada se limita a presentar únicamente el préstamo hipotecario suscrito en 2006. No son necesarias más palabras. Además, carece de sentido que se pida un préstamo personal (el de fecha 28/1/2014) para cancelar otro préstamo personal (cuyas cuotas aparecen cargadas en cuenta y del que desconocemos principal y fecha de vencimiento).

Código Seguro de verificación:WULMsNd6J1eossokJ2/E9A==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ANTONIO GARCÍA PÉREZ MARTÍN 30/03/2021 09:49:54	FECHA	05/04/2021
	MARÍA SOLEDAD GUTIÉRREZ LÓPEZ 05/04/2021 09:40:36		
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	6/8
	WULMsNd6J1eossokJ2/E9A==		



La conclusión de todo ello es que Caixabank no ha cumplido con la carga probatoria del art. 217 de la Lec, especialmente atendiendo al principio de facilidad probatoria. No ha probado el destino del importe del préstamo cuya nulidad se solicita y que tras su ingreso en la cuenta desapareció de la misma para volver a Caixabank. Por tanto, consideramos que estamos en presencia de un contrato que es nulo por falta de causa y objeto, no encontrándose afecto a ningún plazo de caducidad dada su nulidad radical y absoluta. Las consecuencias de la nulidad no pueden ser otras que la devolución por parte Caixabank de todas y cada una de las cuotas que en relación con este préstamo hayan abonado los actores, cantidad que se fijará en fase de ejecución de sentencia.

CUARTO.- La estimación íntegra de la demanda conlleva la condena en costas a la parte demandada.

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

FALLO

Que, estimando íntegramente la demanda interpuesta a instancias de [redacted], contra Caixabank SA, se hacen los siguientes pronunciamientos:

1º. Se declara que la entidad bancaria CAIXABANK S.A. ha incumplido con el Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y posteriormente la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social y Real Decreto-Ley 1/2015 de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, al no informar a los demandantes de la existencia del Código de Buenas Prácticas Bancarias.

2º. Que como consecuencia de la falta de información del Código de Buenas Prácticas Bancarias, a los demandantes se le han causado unos daños y perjuicios ascendentes a la cantidad de 12.000 euros, condenándose a la entidad demandada a su abono.

3º. Se declara la nulidad del préstamo nº 9620 313 11443255 de fecha 28.1.2014, con todas las consecuencias inherentes a dicha declaración de nulidad, y con devolución de todo lo ya abonado, cantidad que se determinará en fase de ejecución de Sentencia.

4º. Se condena a la demandada CAIXABANK S.A, a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos.

Código Seguro de verificación:WULMsNd6J1eossokJ2/E9A==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ANTONIO VERA ESCOBAR 30/03/2021 09:49:54	FECHA	05/04/2021
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	7/8





ADMINISTRACIÓN
DE
JUSTICIA

5º. Se condene a la demandada CAIXABANK S.A, al pagos de costas e intereses legales del presente procedimiento.

Contra esta resolución cabe recurso de apelación ante la Ilma. Audiencia Provincial de Córdoba.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevara certificación a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.

DILIGENCIA.- La extiendo yo, la Letrada de la Administración de Justicia, para hacer constar que, la anterior sentencia ha sido firmada por el Magistrado Juez titular de este Juzgado procediéndose conforme previene el art. 212 LEC a la notificación de la misma y archivo del original en el legajo correspondiente.

*"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."*

Código Seguro de verificación:WULMsNd6J1eossokJ2/E9A==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verfirmav2/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR

~~ANTONIO JAVIER PEREZ MARTIN~~ 30/03/2021 09:49:54

FECHA

05/04/2021

~~VARIA SOLEDAD GUTIERREZ LOPEZ~~ 05/04/2021 09:40:36

ID. FIRMA

ws051.juntadeandalucia.es

WULMsNd6J1eossokJ2/E9A==

PÁGINA

8/8

