

Juzgado de Primera Instancia N°. 4 de Sueca, Sentencia 30/2022 de 15 Mar. 2022, Proc. 264/2021

Ponente: Mendoza Gastearena, José Luis.

Nº de Sentencia: 30/2022

Nº de Recurso: 264/2021

Jurisdicción: CIVIL

Cabecera

HIPOTECA. Préstamo hipotecario.

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 4

SUECA

Plaza DEL CONVENT.S/N

TELÉFONO:

N.I.G.: 46235-41-1-2021-0002107

Procedimiento: Asunto Civil 000264/2021

Demandante: SARA

Abogado: SAPIÑA CERVERO, VICENTE

Procurador: BRU FENOLLAR, ELISA

Demandado: CAJAMAR CAJA RURAL SOC. COOP. CRÉDITO

Abogado:

Procurador: IZQUIERDO GALBIS, MERCEDES

SENTENCIA N° 30/22

MAGISTRADO-JUEZ QUE LA DICTA: D/D^a JOSÉ LUIS MENDOZA GASTEARENA

Lugar: SUECA

Fecha: quince de marzo de dos mil veintidós

PARTE DEMANDANTE: SARA

Abogado: SAPIÑA CERVERO, VICENTE

Procurador: BRU FENOLLAR, ELISA

PARTE DEMANDADA CAJAMAR CAJA RURAL SOC. COOP. CRÉDITO

Abogado:

Procurador: IZQUIERDO GALBIS, MERCEDES

OBJETO DEL JUICIO: Otras cuestiones de D^o hipotecario y registral

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Por la representación acreditada de la parte actora se dedujo demanda de Juicio Ordinario, arreglada a las prescripciones legales, la que basó en los hechos y razonamientos jurídicos que estimó de pertinente aplicación al caso, terminando por suplicar del Juzgado que, previos los trámites legales, se dictara sentencia de conformidad con el suplico de su demanda.

SEGUNDO. Mediante Decreto, se admitió a trámite la demanda y se emplazó al demandado y al Ministerio Fiscal, a fin de que comparecieran en autos y la contestaran, lo que así se hizo dentro del plazo legal.

TERCERO. Se convocó a las partes a la audiencia previa en la que se exhortó al acuerdo. Se fijaron los hechos controvertidos y se solicitó el recibimiento del proceso a prueba. Así se propuso interrogatorio y documental. Se admitió toda ella y se convocó a las partes para el juicio.

CUARTO. En el acto del juicio, se practicó la prueba cuyo resultado consta en autos. Se dio la palabra a las partes para que presentaran oralmente sus conclusiones, en las que se ratificaron en sus pretensiones iniciales.

QUINTO. En la tramitación e impulso del presente procedimiento han sido observadas todas las prescripciones legales vigentes, salvo el plazo para dictar Sentencia, dado el volumen de asuntos que se tramitan en este juzgado y que se simultanean con labores de violencia de género.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - Por la demandante se ejercita acción por la que se declare la nulidad absoluta de pleno derecho por falta de consentimiento de la escritura de préstamo hipotecario otorgada ante el notario de Cullera AA, el pasado 25 de abril de 2007, así como la escritura que modifico la misma, ante el mismo notario, el 22 de junio de 2009. La nulidad y cancelación de la inscripción realizada en el Registro de la Propiedad de Cullera, así como la expresa imposición de costas. Por el Letrado de la parte demandada, se interesa la desestimación de la demanda, al considerar que no concurre ningún vicio de consentimiento y que ambas escrituras se ajustan a los parámetros de la legalidad, con expresa imposición de las costas a la parte contraria.

El planteamiento de cada una de las partes en la presente litis es la siguiente:

-La parte actora refiere que Pablo, nacido el 00/00/00, ha estado sometido a la supervisión de su madre D^a. Luisa , (desde el 17 de marzo de 1991 en que sufrió un grave accidente de tráfico), actuando como tutora de este, sin que nunca se promoviese la incapacidad de este. Recientemente, y como consecuencia de que sufriese un ictus, es la hermana del actor, D^a. Sara la que asume el cuidado y control de Pablo. Se indica en la demanda, que el accidente que sufrió el Sr. Pablo le produjo secuelas irreversibles que le incapacitan completamente tanto física como psíquicamente para cualquier actividad productiva y para su vida familiar y social. Corroboran la situación del demandante la resolución de la Seguridad Social, declarando la invalidez permanente en el grado de incapacidad permanente absoluta. En la Sentencia de incapacidad de 16 de diciembre de 2020, se declara que tiene un traumatismo craneo encefálico grave con plena merma de realizar cualquier acto por si mismo, tanto de índole personal como de carácter patrimonial. El 25 de abril de 2007, obedeciendo las ordenes de su madre, Pablo, suscribe una escritura de préstamo hipotecario, que es objeto de una modificación posterior el 22 de junio de 2009. Según indica la demanda, los 357000 euros de préstamo debían ser destinadas a la compraventa de una segunda vivienda, que nada tenía que ver con el inmueble hipotecado, que es la vivienda habitual del actor, libre de cargas. Con ese importe se adquiere una vivienda, sita en el edificio XX de Cullera, pero no adquiere el actor, sino su madre. Para corroborar el relato de hechos, se indica que la cuenta que la demandante apertura por esta operación, el 14 de abril de 2007, fue autorizada su madre, once días más tarde. Con el importe de la operación, se emitieron dos cheques de 100.000 euros y 70.455 euros a favor de la madre del actor, y el resto lo extrajo el 27 de abril, todo ello para la adquisición del bien antes descrito. A las circunstancias descritas, se añade que la cuota hipotecaria mensual era de 1971

euros, cuando los ingresos de actor no superan los 700 euros. Como consecuencia del impago de las cuotas, se ha promovido una ejecución hipotecaria por la parte demandada con el nº de autos 273/20, en el Juzgado nº 1 de este partido judicial. La parte actora interesa la nulidad de ambas hipotecas y señala la total ausencia de enriquecimiento del demandante con las operaciones antes reseñada.

-Por la entidad bancaria, se indica que, en ningún momento, se ha informado que el actor tuviese esas limitaciones, no siendo apreciado por el mismo notario en el momento de la formalización de las escrituras. A ello se añade que resulta extraño que no se haya promovido la incapacitación del actor, sino 29 años después a producirse el accidente, justo cuando se presenta la ejecución hipotecaria. Asimismo, no consta que la falta de capacidad tuviese lugar con ocasión de la celebración de los reseñados contratos. Por otro lado, se indica que la ocultación de la documentación médica, tanto a los empleados de la entidad bancaria como al propio notario, unido a la rehabilitación del propio préstamo amparado en las escrituras cuya nulidad se pretende, hace que la actora deba pechar con las consecuencias de su actuación negligente. Finalmente, se indica que en el caso de acordar la petición de suplico de la demanda, lo cierto es que solo afectaría al demandante, pero no así a su madre y hermana que resultaron fiadoras de la operación

SEGUNDO. - En el presente pleito, debe resolverse si procede la declaración de nulidad de las dos escrituras de hipoteca que se indica en el fundamento jurídico anterior, por falta de consentimiento. Para ello, resulta preciso tener en cuenta una serie de aspectos.

-En primer lugar, la regulación procesal y sustantiva aplicable al caso por razones temporales, no es la contenida en la Ley 8/2021 (LA LEY 12480/2021). por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, que entró en vigor el 3 de septiembre de 2021, sino la que resulta vigente al tiempo de de entablar la demanda, de acuerdo con el art. 2 de LEC. (LA LEY 58/2000)

-En segundo lugar, en el análisis de la presente reclamación y ante los argumentos que se esgrimen en la demanda, de una falta total de consentimiento de Pablo, resulta relevante hacer referencia a la Sentencia de 5 de marzo de 2015, de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Décimo Séptima, que dice lo siguiente" En ese sentido, indica Según el artículo 1261 del Código Civil (LA LEY 1/1889) (LEG 1889, 27) no hay contrato sino cuando concurren los requisitos del consentimiento de los contratantes sobre un objeto cierto y causa de la obligación, añadiendo el artículo 1263 que no pueden prestar consentimiento los menores no emancipados y los incapacitados.

En el caso de contratos o actos jurídicos realizados por personas no incapacitadas judicialmente, hay que partir de la presunción de capacidad de obrar que la mayoría de edad otorga a las personas para contratar

o administrar y disponer de sus propiedades y derechos Ínter vivos o mortis causa, salvo prueba concluyente en contrario (STS de 20/5/1911 . 21/1/1972, 7/10/1982, 10/4/1987 , 13/10/1990 , 22/6/1992 , 10/2/1994 , 27/11/1995, 4/5/1998, o más recientemente las de 19/11/2004 y 29/4/2009, y las que en ellas se citan).

La STS de 19 de noviembre de 2004 destaca "la distinción entre incapacidad natural, a consecuencia de que el sujeto se encuentre en una situación física o psíquica que elimine su entendimiento y voluntad y le impida entender y querer el acto que realiza, e incapacidad resultante del estado civil de incapacitado. Los artículos 199 y siguientes del Código Civil (LA LEY 1/1889) (LEG 1889, 27) se refieren a la segunda, esto es, a la reducción de la capacidad de obrar, en la medida que en cada caso se determine (artículo 210 del Código Civil (LA LEY 1/1889) (LEG 1889, 27)). por la concurrencia de alguna de las causas establecidas en la Ley (artículos 199 (LA LEY 1/1889) y 200 del Código Civil (LA LEY 1/1889) (LEG 1889, 27)), mediante una Sentencia judicial que la declare (artículo 199 del Código Civil (LA LEY 1/1889) (LEG 1889, 27)) y constituya, así, un estado civil nuevo, el de incapacitado. Desde ese momento, los contratos que realice el sujeto, si entran en el ámbito de la restricción, serán anulables (artículos 1263.2 (LA LEY 1/1889) y 1301 del Código Civil (LA LEY 1/1889) (LEG 1889, 27)). Es cierto que el que una persona no haya sido incapacitada no significa que sean válidos los actos que realice sin la capacidad natural precisa en cada caso. En particular, no cabe considerar existente una declaración de voluntad contractual, cuando falte en el declarante la razón natural, ya que dicha carencia excluye la voluntad negocial e impide que lo hecho valga como declaración (la Sentencia de 4 de abril de 1984 precisa que la incapacidad mental determina que el negocio sea radicalmente nulo o inexistente por falta de un requisito esencial y que esa inexistencia es perpetua e insubsanable). Pero claro está, que, al presumirse la capacidad del no incapacitado, la falta de capacidad natural debe probarse cumplidamente. En ese sentido la jurisprudencia (Sentencias de 17 de diciembre de 1960, 28 de junio de 1974, 23 de noviembre de 1981 ha destacado de modo reiterado la validez de los actos ejecutados por el incapaz antes de que su incapacidad sea judicialmente declarada (o, aunque no lo sea nunca), a menos que, concreta y específicamente, se obtenga la declaración de nulidad del acto de que se trate. También ha precisado que la capacidad de la persona se presume siempre, mientras que su incapacidad, como excepción, no sea probada de modo evidente y completo (Sentencias de 7 de febrero de 1967 y 10 de abril de 1987)".

Por su parte, la STS de 14 de febrero de 2006, indica que el artículo 1263 del Código Civil (LA LEY 1/1889) (LEG 1889. 27) "se limita a proclamar que no pueden prestar el consentimiento contractual los menores no emancipados y los incapacitados, pero que dicha norma no agota los posibles casos en que el consentimiento pueda considerarse inexistente, sino que su correcta interpretación lleva a estimar que en tales supuestos legalmente previstos no existe consentimiento eficaz y tal conclusión no puede ser combatida ni siquiera mediante la aportación de prueba en contrario. Lo que ha venido a establecer al

respecto la jurisprudencia de esta Sala es que, tratándose de persona no declarada incapaz por virtud de sentencia dictada en el proceso especial previsto para ello, se presume su capacidad y quien la niega ha de acreditar cumplidamente su ausencia en el momento de prestar el consentimiento que por ello, habría sido una simple apariencia"...

En la misma línea de la nulidad absoluta se pronuncia la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales. Por ejemplo la SAP Castellón, secc. 3ª, de 15 de noviembre de 2012 (AC 2013, 800) , indica que "el hecho de que la ineficacia contractual por imposibilidad de prestación de consentimiento se vea constreñida al supuesto de incapacidad judicialmente declarada en los términos previstos en el art. 1.263.2º CC (LA LEY 1/1889) (LEG 1889, 27) no impide que la incapacidad no reconocida judicialmente sea el presupuesto de hecho que determine la inexistencia de consentimiento válido para la perfección del negocio jurídico aparentemente celebrado, ya que en este caso la nulidad del contrato viene determinada por la inexistencia o defecto absoluto de consentimiento de los contratantes como elemento esencial del negocio jurídico al que se refiere el art. 1.261.1º C.Civil (LA LEY 1/1889) (LEG 1889, 27) , y así es de resaltar que la jurisprudencia del Tribunal Supremo tiende a considerar que la actividad contractual del sujeto incapaz naturalmente pero no incapacitado por resolución judicial es radicalmente nula, y el negocio jurídico convenido por éste inexistente por falta de uno de los requisitos esenciales enumerados en el art. 1.261 Civil (LEG 1889, 27) (por ejemplo, sentencias de 28-6-1974 . 4-4-1984 y 4-5-1998)".

La SAP Alicante, secc. 8ª, de 27 de enero de 2011 (PROV 2011, 171734) abunda en la conclusión "el contrato se suscribió padeciendo el demandado un déficit mental tan relevante como para considerar inexistente el consentimiento en la suscripción del contrato , y teniendo en cuenta que es doctrina jurisprudencial (Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de febrero de 1980, 25 de mayo de 1987 , 6 de octubre de 1988, 7 de Junio de 1990, y 22 de diciembre de 1992). que la nulidad radical de un contrato puede aducirse tanto por vía de acción como de excepción, a diferencia de la nulidad relativa o anulabilidad, a la que se refieren los artículos 1300 y ss. del Código Civil (LA LEY 1/1889) (LEG 1889, 27) , que no puede hacer valer por vía de excepción, sino exclusivamente a través del ejercicio de la correspondiente acción, en la demanda principal, o mediante la reconvención"...Y añade que "tomando en consideración esta doctrina y la constatación de que el déficit mental impedía la prestación del consentimiento del demandado porque carecía de libertad y voluntad consciente para ello, la conclusión que alcanzamos es que, en efecto, el negocio jurídico del que trae causa la deuda reclamada es inexistente por ausencia de uno de los elementos esenciales señalados en el artículo 1261 del Código Civil (LA LEY 1/1889) (LEG 1889, 27) - STS 14 de marzo de 1983 - todo lo cual lleva ineludiblemente a determinar la nulidad del contrato por la falta de voluntad correctamente formada de una de las partes del contrato de compra-venta en cuestión, que fatalmente ha de llevar a la declaración de nulidad y por

ende a la ineficacia del contrato en cuestión - artículos 1261 (LA LEY 1/1889) y 1263 del Código Civil (LA LEY 1/1889) (LEG 1889, 27) -". "Y esta declaración ha de conllevar específicos efectos que no pueden limitarse a la desestimación de la demanda ya que es también doctrina reiterada del Tribunal Supremo (sentencias de 7 de octubre de 1957, 7 de enero de 1964, 23 de octubre de 1973, 22 de noviembre de 1983, 17-16-1986 y 22 de septiembre de 1989) la que señala que declarada la nulidad de un contrato procede la restitución recíproca de las cosas que hubieren sido materia del contrato , con sus frutos, y el precio con los intereses, a tenor del artículo 1303 del Código civil (LA LEY 1/1889) (LEG 1889. 27) (...)".

-En tercer lugar, y profundizando en el estado de Pablo, es de destacar la documentación aportada a autos, así como las declaraciones testificales que se desarrollaron en el acto de la vista.

En ese sentido, desde un punto de vista cronológico, destaca el informe del médico que atendió al actor desde 29 de junio de 1992, D. Santiago, y que describe el estado del demandante "Paciente que sufrió accidente en fecha 17-3-92 con traumatismo craneoencefálico grave, permaneciendo 62 días inconsciente. Como secuela presenta una tetraparesia espástica irreversible con afectación de extremidades superior e inferiores, y parálisis facial.

En la actualidad su situación es irreversible y tiene grave repercusión funcional de todas sus extremidades. Como consecuencia de todo esto presenta una depresión reactiva, por lo que precisa de tratamiento psicoterapéutico.

Dada su situación de grave invalidez en relación con las personas de su edad y actividad, precisa de tratamiento farmacológico, rehabilitador y psiquiátrico de forma permanente. No descartando intervenciones quirúrgicas para control de su espasticidad.

En conclusión: Paciente de gran invalidez que precisa cuidados terapéuticos permanentes y esto incluye, asistencia psicosocial mantenida para las actividades de la vida diaria".

Por su parte, el informe del doctor Rafael, describe" La situación actual es Irreversible y Tácticamente definitiva, no pudiéndose esperar mas que mínimas variaciones que no cambiarán ni la calidad de vida del lesionado."

Asimismo, la psicóloga Sra. Laura concluye" Dados los resultados antedichos y debido a que la deficiencia intelectual, así como la patología de personalidad que Pablo presenta es de carácter orgánico, explicado esto en apartados anteriores y como consecuencia de un traumatismo cerebral y posterior estado de coma, cuyas secuelas orgánicas, son consideradas irreversibles por los neurólogos que lo tratan, cabe decir que:

1) Pablo presenta incapacidad, para integrarse en el campo laboral y para ejercer dentro de él por deficiencias tanto físicas, como intelectuales y de personalidad,

2) Presenta incapacidad, para el desarrollo de una vida afectiva, (entendiéndose por afectiva en el más amplio sentido de la palabra, incluido el campo sexual) y por supuesto en cuanto a aspiraciones, de formar una familia propia se refiere, aspiraciones e intereses propios de cualquier chico de su edad,

3) De las dos conclusiones anteriores se deriva la incapacidad de Pablo para llevar una vida autónoma, entendiéndose por autónoma independiente, desenvolvimiento por sí mismo, ingresos personales propios, relaciones afectivas e interpersonales gratificantes, desarrollo de intereses deportivos, etc., estructura de vida, base para cualquier chico de su edad."

El INSS, en el año 1995, indico

DETERMINADO, EL SIGUIENTE CUADRO RESIDUAL:

DIAGNOSTICO PRINCIPAL: TETRAPARESIA ESPASTICA CON AFECTACION DE MIEMBROS SUPERIORES E INFERIORES Y PARALISIS FACIAL. TRANSTORNO DEL HABLA. OTROS DIAGNOSTICOS: AMNESIA DE FIJACIÓN Y EVOCACION, BRADIPSIQUIA POSTTRAUMATICO. LA GRAVEDAD O GRADO DE AFECTACION DE LAS ENFERMEDADES DIAGNOSTICADAS Y LAS PRUEBAS MEDICAS PRACTICADAS CONSTAN EN LA HISTORIA CLINICA QUE SE DESARROLLA EN EL DICTAMEN QUE OBRA EN EL EXPEDIENTE.

ANALIZADAS, LAS SECUELAS DESCRITAS, LAS TAREAS REALIZABLES POR EL TRABAJADOR.

PROPONE, A LA DIRECCION PROVINCIAL DEL INSTITUTO NACIONAL DE SEGURIDAD SOCIAL LA SI DECLARACION DEL TRABAJADOR REFERIDO EN SITUACION DE INVALIDEZ PERMANENTE EN EL GRADO DE INCAPACIDAD PERMANENTE ABSOLUTA.

El 25 de diciembre de 2016, la doctora Silvia, en un informe de seguimiento describe Situación actual de Pablo, en ese momento, y no muestra cambios respecto a la anterior, apreciando"

-TETRAPARESIA ESPASTICA

-MARCHA AUTÓNOMA, PERO CON DIFICULTAD DEBIDO A SU ESPASTICIDAD y equino con callosidades metas

-IMPOSIBILIDAD PARA CARRERA O SALTO

-TONO MUSCULAR CON GRAN ESPASTICIDAD, PERO RECORRIDO ARTICULAR CONSRVADO

-MARCHA ESPASTICA

-ASIMETRÍA FACIAL POR PARALISIA FACIAL DERECHA

-TRASTORNOS EN EL HABLA

-DISCRETA DISLEXIA

-AMNESIA IMPORTANTRE DE FIJACIÓN

-AMNESIA IMPORTANTE DE EVOCACIÓN

-BRADIPSIQUIA SEVERA

-DÉFICIT DE ATENCIÓN CON TRASTORNOS SEVEROS DE CARACTERR, INCONTINENCIA EMOTIVA Y LLANTO FÁCIL

-GRAN DIFICULTAD LECTURA

-ANOSMIA".

Finalmente, el informe del médico forense y el examen que es juzgador realizan al actor en los autos 275/20, el 19 de febrero de 2020, (de incapacidad) concluían" Tras la exploración practicada y apoyándonos en la información evolutiva aportada se puede concluir que el informado sufre un deterioro cognitivo. Dicho cuadro clínico se encuentra estabilizado, siendo crónico e irreversible. Mantiene las limitaciones descritas a lo largo de este informe, con restricciones para gobernar su persona y sus bienes, Y puntualiza dos aspectos muy reveladores para la resolución de la presente litis: "Capacidad **Contractual:** Conoce el alcance de: Préstamos, donaciones, cualesquiera otros actos de disposición patrimonial: no". **Capacidad para tomar decisiones de contenido económico:** seguimiento efectivo de sus cuentas corrientes, de sus ingresos, gastos etc.: incapaz."

Si esta aportación de prueba documental no es lo suficientemente reveladora para constatar que Pablo no ha evolucionado favorablemente, y que no tiene capacidad para realizar operaciones económicas, ni mucho menos contratar operaciones financieras o prestamos de cualquier tipo, resultado mas esclarecedor, las manifestaciones del doctor Santiago en el acto de la vista. En ese sentido, no solo fue paciente del testigo en el momento del fatal accidente, sino que continuo hasta el año 2016. El testigo, preciso que Pablo como consecuencia de accidente sufrió un traumatismo craneoencefálico con infartos cerebrales y coma inducido durante un tiempo prolongado. Ese conjunto de lesiones, le dejaron secuelas motoras y cognitivas, que generaron que en el año 1995 se le declarase la Incapacidad Permanente Absoluta (tal

y como antes se ha indicado). El testigo-perito aclaro que, como secuela cerebral postraumática, se genera, entre otros efectos, que los músculos de pies y brazos no responden a la imagen del cerebro y afecta a la vida cotidiana de manera muy grave.

En relación a las secuelas cognitivas se provocó un trastorno de habla y amnesia, preciso que sus células no tienen capacidad de funcionamiento ni respuesta suficiente a cualquier idea de pensamiento y, además, hay una pérdida de olfato. Estas secuelas son permanentes e irreversibles. En el curso de sus explicaciones, si bien admitió que puede entender conceptos muy simples, luego no los recordaría. Asimismo, corroborando lo que dijo el médico forense en el proceso de incapacidad, para comprar necesita ayudas, y no puede hacer nada más que las actividades cotidianas,. Cuando se le pregunta si pudo firmar las escrituras preciso" si firmo, fue porque le dijeron que tenía que firmar".

Expuesto lo anterior, queda claro que Pablo no tenía capacidad para entender la complejidad de las dos escrituras que firmo y cuya nulidad se pretende. NO es una cuestión que se discuta por ninguno de los profesionales que lo han reconocido. En efecto, si a cualquier persona le cuesta delimitar y comprender conceptos técnicos que reflejan las hipotecas (como el tipo de interés, la cláusula de vencimiento, los intereses de demora, remuneratorios, etc.) como se puede en el caso de Pablo, sin capacidad para realizar operaciones económicas, con una nula memoria, (que le impide recordar lo que ha leído segundos antes) que pudiese ser capaz para consentir estas operaciones. Las explicaciones del Letrado del actor, tanto en la demanda como en sus conclusiones , corroboradas por el resultado de la prueba, no ofrecen duda, de que fue la madre del incapaz la que de manera inexplicable solicito el préstamo para financiar la adquisición de una vivienda que la misma deseaba, tal y como relato el testigo Sr. Alfonso, que aclaro que " la madre de Pablo me dijo que quería comprar una casa y que tenía la casa de Pablo para garantizar la hipoteca". Estas afirmaciones, se corroboran por los extractos bancarios aportados como documento nº 13 de la demanda, en la que se verifican dos cheques bancarios por importe de 170455 euros, y las extracciones por el resto del importe de la hipoteca de 357000 euros.

Pero si estos hechos son del todo graves y resulta inexplicable la actuación de la madre(que con el propósito de obtener un beneficio económico y aprovechándose de las limitaciones de su hijo le hizo firmar una operación hipotecaria y su ulterior modificación), resulta igualmente, inexplicable que contando Pablo con una vivienda de su propiedad, la entidad bancaria aceptase esa operación financiera, con ese importe de hipoteca, y que constando que la cuota mensual ascendía a más de 1900 euros, aceptase concederla a una persona cuya pensión no superaba los 700 euros , bajo los criterios estrictos de viabilidad de la operación y la solvencia del solicitante, no se entiende como la demandada asumió los riesgos de la operación y acepto la concesión de la hipoteca.

Por todo lo expuesto, debe estimarse suficientemente acreditada la falta de capacidad de Pablo en el momento de contratar, habiendo sido claros rotundos todos los informes médicos aportados, resultando totalmente incapaz para realizar cualquier actividad económica, y mucho menos de tramitación de hipotecas y, en consecuencia, declarar la nulidad de la hipoteca de 25 de abril de 2007, así como la posterior modificación de 22 de junio de 2009.

Respecto a la teoría de los actos propios que se alega en el escrito de contestación, no resulta aplicable valorando el estado cognitivo que Pablo padece. Y debe recordarse a la parte demandada que la cancelación del préstamo hipotecario, consecuencia de la declaración de nulidad, se extiende a la totalidad de la hipoteca y de los fiadores o avalistas de la operación. Todo ello sin perjuicio de las acciones civiles y penales que se puedan entablar contra los responsables de todas estas operaciones.

Finalmente, en cuanto a los efectos de la nulidad, conviene mencionar La Sentencia de la Audiencia Provincial de Albacete, Sección Primera, de 3 de enero de 2022, Analiza los efectos de la nulidad-Efectos de la nulidad e indica textualmente lo siguiente; "Ahora bien, no obstante la nulidad del contrato, discrepa la Sala sobre el alcance de los efectos de la nulidad que establece la sentencia recurrida, no compartiendo la conclusión a que la misma llega al considerar que la compra del coche y la celebración del préstamo fueron algo injustificado y no provechoso para el incapacitado. Resultando aplicable al caso el art. 1304 Civil como se indica en referida sentencia, dicho precepto en su redacción anterior a la Ley 8/2021 (LA LEY 12480/2021) establecía: " *Cuando la nulidad proceda de la incapacidad de uno de los contratantes, no está obligado el incapaz a restituir sino en cuanto se enriqueció con la cosa o precio que recibiera* ". En el presente caso, queda claro que la operación financiera no genero ningún enriquecimiento a Pablo, ni obtuvo ninguna compra a su nombre, sino que la operación se realizo para la compra de una vivienda de la madre de este, pero constituyéndose la hipoteca respecto a la vivienda habitual del demandante que se encontraba libre de cargas.

TERCERO. - En materia de costas en primera instancia, a tenor de lo dispuesto en el artículo, 394 de le Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), siendo consecuentes con el criterio de vencimiento objetivo, procede, la imposición de las costas a la parte demandada.

En atención a lo expuesto, vistos los preceptos citados y los demás de general y pertinente aplicación al caso planteado,

FALLO

Que debo ESTIMAR y ESTIMO, la demanda interpuesta por la Procuradora D^a. Elisa Bru, en nombre y representación de D^a Sara, como tutora del incapaz D. PABLO contra CAJAMAR CAJA RURAL, SOC COOP. CRÉDITO y debo hacer los siguientes pronunciamientos:

Debo DECLARAR y DECLARO:

1- La Nulidad absoluta de pleno derecho por falta de consentimiento de la escritura de préstamo hipotecario otorgada ante el notario de Cullera D. AA, el 25 de abril de 2007, con el número de protocolo 734 de dicho año, así como la escritura pública que modifica la anterior de fecha 22 de junio de 2009, otorgada ante el mismo notario con el número de protocolo 1418.

2- La Nulidad y cancelación de la inscripción causada en el Registro de la Propiedad de Cullera por las referidas escrituras públicas sobre las fincas registrales nº NUM000 del Registro de la Propiedad de Cullera. demandada mantuvo indebidamente en los registros de solvencia patrimonial ASNEFEQUIFAX datos relativos al actor.

3- Con expresa condena en costas a la parte demandada.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma no es firme y que contra ella cabe interponer recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Valencia en el plazo de 20 días a contar desde el día siguiente a su notificación, debiendo consignar previamente la cantidad exigida por la D.A.153 LOPJ (LA LEY 1694/1985).

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por el/la Sr/a. Magistrado-Juez que la dictó, estando el/la mismo/a celebrando audiencia pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, el/la Letrado A. Justicia doy fe, en SUECA , a quince de marzo de dos mil veintidós .