

EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Derecho del tercero a reclamar lo pagado al prestatario

[STS, Sala de lo Civil, núm. 714/2018, de 19 de diciembre, recurso: 3862/2015. Ponente: Excmo. Sra. D^a. María Ángeles Parra Lucán. Presidente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán.](#)

Objeto del procedimiento – Consecuencias de la asunción de una deuda por un tercero (Estimación) (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Federico Cruz).

Objeto del procedimiento: “[...] se plantea la procedencia de la acción ejercitada por el cesionario del remate para recuperar del prestatario ejecutado el importe de la deuda pendiente del préstamo hipotecario que no quedó cubierta por la subasta y que, junto al importe de la adjudicación, también pagó. En el caso, [...] tras adjudicarse la entidad bancaria ejecutante la vivienda objeto de ejecución por el 50% del importe de tasación, los padres de uno de los dos prestatarios y la entidad bancaria ejecutante acuerdan [...] realizar los trámites oportunos para la cesión del remate por el importe de la adjudicación [...], [y] a satisfacer a la entidad las cantidades pendientes de pago por parte de los prestatarios por no haber quedado cubiertas por el importe de la adjudicación. [...] Tras realizar el pago, los padres se dirigen contra uno de los prestatarios [...] con el fin de recobrar la mitad de dicha cantidad. [...] Es objeto de discusión si el acuerdo de los demandantes con la entidad financiera excluye su derecho a recuperar lo pagado de los deudores que quedaron liberados de su deuda.”

Consecuencias de la asunción de una deuda por un tercero: “[...] Las consecuencias de la asunción de una deuda por quien inicialmente no era deudor están en función tanto del contenido del acuerdo del acreedor con quien asume el pago como de la relación existente entre este último y el deudor. [...] los demandantes pagaron a la entidad acreedora el importe de la deuda pendiente del préstamo hipotecario que no había quedado cubierto por la subasta. El hecho de que [...] el banco impusiera el pago de la deuda pendiente para ceder el remate a los demandantes no convierte a estos en deudores, pues seguían siéndolo los prestatarios, quienes en virtud del acuerdo solo quedaron liberados en el momento en que se hizo el pago. [...] los demandantes y la entidad acordaron que el pago por parte de los primeros de la deuda de los prestatarios sería un pago liberatorio respecto de la entidad, pero no pretendieron extinguir definitivamente la obligación, puesto que su intención de recobrar lo pagado quedó expresamente plasmada en el acuerdo suscrito con la entidad con anterioridad al pago. Los dos prestatarios eran deudores solidarios de la entidad. [...] la asunción de deuda con pago liberatorio respecto de la parte correspondiente a la otra prestataria debe ser tratada [...] como un pago, pues el supuesto no es tan distinto del pago por tercero contemplado en el art. 1158 CC. [...] producido el pago por los demandantes, nació el derecho de regreso ejercitado con la finalidad de recuperar, de lo pagado, la parte que hubiera correspondido a la demandada. Al no entenderlo así, la sentencia recurrida infringe la doctrina de esta sala que [...] reconoce las consecuencias previstas en el art. 1158 CC al pago realizado para satisfacer una deuda ajena a fin de obtener el reembolso de lo satisfecho y que en cambio las niega cuando el pago responde al cumplimiento de una obligación propia establecida con anterioridad [...]”

[Texto completo de la sentencia](#)
