

PRÉSTAMO HIPOTECARIO

El prestamista puede instar el vencimiento anticipado en caso de incumplimiento grave y esencial.

[STS, Sala de lo Civil, núm. 39/2021, de 2 de febrero de 2021, recurso: 1981/2018. Ponente: Excmo. Sra. Dña. María de los Ángeles Parra Lucan.](#)

Antecedentes – Incumplimiento del prestatario en sus obligaciones – Declaración de vencimiento anticipado (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Fernando Vadillo).

Objeto del recurso: “[...] El 16 de septiembre de 2016, Caixabank S.A. (como sucesora de Barclays Bank S.A.) interpuso demanda [...] por la que solicitó, de manera principal, la declaración de vencimiento anticipado de la total obligación de pago del contrato de préstamo hipotecario suscrito entre las partes y la condena al pago de la totalidad de las cantidades debidas. Con carácter subsidiario, para el caso de que se desestimara la pretensión de vencimiento anticipado, solicitó la condena al pago de la cantidad vencida en el momento de interposición de la demanda [...]. Los demandados se opusieron a la demanda y solicitaron su desestimación y/o la declaración de abusiva y nula de la cláusula de vencimiento anticipado [...]. La sentencia de primera instancia estimó la demanda en el sentido de condenar a los demandados a abonar solidariamente a la demandante «la cantidad de 24.608,96 euros en concepto de principal, intereses ordinarios y moratorios devengados hasta la interposición de la demanda, así como al pago de los intereses que mora procesal se devenguen desde la interpelación judicial, al tipo de demora pactado en la escritura, y hasta su completo pago». [...] Los demandados se aquietaron a la sentencia y la entidad demandante interpuso recurso de apelación en el que solicitó la estimación de su pretensión principal. [...] La Audiencia Provincial desestimó el recurso de apelación y confirmó la sentencia del juzgado. [...] La parte demandante interpone recurso de casación. [...] El recurso se funda en tres motivos [...] relacionado entre sí pues impugnan el criterio de la sentencia recurrida que niega al prestamista exigir la devolución íntegra de lo prestado por aplicación de los arts. 1124 y 1129 CC. El motivo primero [...] explica que la moderna doctrina y la jurisprudencia se inclinan por admitir la facultad de resolver y el vencimiento anticipado en el contrato de préstamo con interés cuando hay un incumplimiento esencial. Argumenta que el art. 1124 CC es aplicable al contrato de préstamo, de modo que en caso de incumplimiento grave y esencial la entidad prestamista puede optar por resolver el contrato o exigir el cumplimiento forzoso con exigencia de todas las cantidades pendientes de pago y sus intereses, pues en otro caso la entidad prestamista queda desprotegida frente al incumplimiento, al tener que esperar todos los años que dura el plazo contractual, en contratos de larga duración, o a reclamar solo las sucesivas cuotas que se vayan venciendo. El motivo segundo [...] explica que, en el caso, la propia demandada alega su insolvencia, que se ha manifestado en el impago de las cuotas [...]. Argumenta que el prestamista no está obligado a mantener el beneficio del plazo pactado cuando el deudor incumple de manera reiterada su obligación principal de pago. El motivo tercero [...] [s]olicita que se clarifique el remedio jurídico frente al incumplimiento reiterado del prestatario en un ámbito en el que el contrato se concibe actualmente como consensual y generador de obligaciones a cargo de ambas partes. [...]”

Vencimiento anticipado: Para la decisión de las cuestiones planteadas en el recurso debemos estar a la doctrina de la sala. [...] Los presupuestos de la resolución del art. 1124 CC y los del vencimiento anticipado del art. 1129 CC no son idénticos, pero su aplicación conduce a consecuencias prácticas semejantes cuando se trata del incumplimiento por el prestatario de sus obligaciones. i) En las obligaciones recíprocas, el art. 1124 CC permite al perjudicado optar entre el cumplimiento y la resolución del contrato. También puede pedir la resolución aun después de haber reclamado el cumplimiento cuando este no resulte posible. [...] A falta de una norma que concrete cuándo es resolutorio el incumplimiento del deudor por impago de las cuotas del préstamo, la valoración de la gravedad del incumplimiento que exige la aplicación del art. 1124 CC debe tener en cuenta tanto su carácter prolongado en el tiempo como la falta de reparación de la situación por parte del deudor, pues se trata de que el incumplimiento de las contraprestaciones que le incumben [...] justifique que el acreedor quiera poner fin al contrato para recuperar todo el capital prestado sin esperar al término pactado. [...] **Entre los supuestos que permiten al acreedor anticipar el vencimiento de la obligación se encuentra la insolvencia sobrevenida del deudor** (art. 1129.1.º CC). **El precepto no exige que medie una previa declaración formal de insolvencia [...] y es suficiente la constatación de la falta de cumplimiento regular de las obligaciones exigibles [...].** Sobrevenida la pérdida de solvencia patrimonial del deudor después del nacimiento de la obligación garantizada por hipoteca, para evitar el vencimiento anticipado sería preciso que el deudor ofreciera una nueva garantía frente al incumplimiento ya producido, sin que en otro caso resulte exigible al acreedor que espere al término final de la operación para hacer efectivo su crédito. [...] Todos los supuestos que se establecen expresamente en el art. 1129 CC [...] se fundamentan en el riesgo que suponen para que el acreedor pueda ver satisfecho su derecho de crédito, riesgo que ya se ha materializado cuando el deudor ha incumplido el pago consecutivo de varias cuotas del préstamo y no procede a reparar la situación. La aplicación al caso de la anterior doctrina determina que estimemos el recurso de casación [...]. Ha quedado acreditado en la instancia que las partes concertaron [...] un préstamo [...] y que los prestatarios dejaron de pagar las cuotas mensuales pactadas [...]. También que [...] después del impago de las cuotas mensuales durante más de tres años, y cuando las cuotas impagadas superaban el 18% del capital concedido, los prestatarios desatendieron el requerimiento de regularización de la deuda realizado por la acreedora que, finalmente [...] interpuso demanda reclamando el reembolso total adeudado del préstamo. [...] **[e]l prestamista sí puede resolver el contrato de préstamo en caso de incumplimiento grave y esencial del prestatario [...].** En el caso [...] se solicitó «que se declare el vencimiento anticipado de la total obligación de pago del contrato de préstamo hipotecario» de manera coherente con la invocación por la demandante del art. 1129 CC en el cuerpo de la demanda. La sentencia recurrida niega que concurren los presupuestos para la aplicación del art. 1129 CC, pero es evidente que en el caso sí es aplicable este precepto. Fueron los mismos demandados quienes en la contestación a la demanda invocaron su situación de insolvencia para explicar los motivos por los que habían dejado de pagar las cuotas mensuales del préstamo. [...] [A]l amparo del art. 1129 CC el acreedor está facultado para declarar el vencimiento anticipado cuando se produce un incumplimiento en el pago de las cuotas vencidas de entidad suficiente como para revelar la falta de seguridad del pago del crédito, tal y como sucede en este caso. [...] [N]ingún fundamento tiene la argumentación de la sentencia recurrida acerca de que únicamente puede condenarse a los demandados a abonar las cantidades vencidas en el momento en que la acreedora declaró extrajudicialmente el vencimiento anticipado. [...] **[L]a declaración de vencimiento anticipado efectuada por la entidad acreedora con anterioridad a la presentación de la demanda no excluye su posterior petición en un proceso,** pues lo que hace la demandante al solicitar el reembolso total adeudado del préstamo es solicitar la tutela judicial para el reconocimiento de una pretensión a la que tiene derecho y que no fue atendida voluntariamente por los deudores, a los que precisamente ofreció la regularización de su situación para evitar el vencimiento anticipado [...].”

[Texto completo de la sentencia](#)
