

EJECUCIÓN HIPOTECARIA

En la estructura de la transferencia bancaria “cabe diferenciar tres relaciones jurídicas”

[STS, Sala de lo Civil, núm 642/2021, de 28 de septiembre de 2021, recurso: 5358/2018. Ponente: Excmo. Sr. Juan María Díaz Fraile.](#)

Antecedentes – Figura de la *adiectus solutionis gratia* y del pago liberatorio – Relaciones jurídicas en la estructura de transferencias bancarias (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Andrea Goncé)

Antecedentes “[...] La cuestión jurídica que se plantea en el recurso consiste en determinar si el pago hecho a un tercero (Gemasa) en una cuenta corriente de la que éste es titular en la entidad de crédito acreedora (Banco Castilla La Mancha), estando esta cuenta vinculada al préstamo hipotecario a promotor obtenido por el destinatario del pago en la misma entidad de crédito, mediante transferencia realizada por otro tercero ajeno a dicho préstamo (Unicaja), por cuenta y orden del comprador de una de las viviendas gravadas por aquella hipoteca, en las circunstancias del caso, produce o no un efecto extintivo de la deuda que el promotor tenía frente a la entidad bancaria en que tenía abierta la cuenta en que se recibió el pago, por razón del citado préstamo hipotecario. [...] En el caso, el Sr. Pelayo compró a Gemasa, en documento privado de 5 de mayo de 2007, una vivienda (junto con una plaza de garaje y un trastero) en una promoción inmobiliaria en un edificio promovido por ésta. En dicho contrato se reconocía al comprador la facultad de pagar parte del precio de la compraventa mediante la subrogación en el préstamo hipotecario concedido previamente por la Caja Castilla La Mancha a Gemasa [...]. El Sr. Pelayo optó por no subrogarse en el citado préstamo. En la escritura pública de compraventa, otorgada el 17 de julio de 2008, en relación con el estado de cargas de la finca, las partes manifestaron que "en cuanto a la hipoteca que grava las fincas [en referencia a la hipoteca en garantía del préstamo concedido a la vendedora Gemasa por Caja Castilla La Mancha], se hace constar que ha sido cancelada económicamente, estando pendiente de cancelación dicha carga [...]". Y respecto del pago del precio pactado de la compraventa, en la estipulación segunda, las partes convinieron que, además de las cantidades abonadas previamente al otorgamiento por la compradora, y de las retenidas por la vendedora, en cuanto al resto se abonaba en el mismo acto del otorgamiento de la siguiente forma: a) la cantidad de 35.381 euros mediante cheque de la entidad Unicaja, procedente del préstamo que se instrumentaba en el número siguiente de protocolo; y b) la cantidad de 102.254 euros, "mediante transferencia bancarias a la cuenta de la sociedad vendedora en la entidad Caja Castilla La Mancha". En el justificante de esta transferencia, fechada el mismo día de la autorización de la escritura, consta como ordenante el Sr. Pelayo y como beneficiario Gemasa, titular de la cuenta bancaria abierta en el Banco Castilla La Mancha en la que se ingresa la citada cantidad. El concepto de la transferencia fue "cancelación de préstamo". En la misma estipulación segunda de la escritura de compraventa se hizo constar: "a través de la entidad bancaria concedente del préstamo que se instrumenta con el número de protocolo posterior al presente [Unicaja], se ha retenido por el comprador a la parte vendedora la cantidad de dos mil euros (€ 2.000), para cancelar registralmente el préstamo hipotecario que grava las fincas transmitidas en esta escritura, efectuándose la liquidación oportuna en su día entre las partes".

[...] De los hechos acreditados en la instancia, no resulta que ni la vendedora (Gemasa) ni el comprador (Sr. Pelayo) hubieran realizado gestiones encaminadas a formalizar dicha cancelación registral: ni la petición a la acreedora (Banco Castilla La Mancha) de la correspondiente certificación del importe de la deuda pendiente a la fecha de la transmisión, ni la posterior entrega de la cantidad ingresada en la cuenta de la primera a favor de la acreedora, ni la solicitud del otorgamiento de la correspondiente escritura de cancelación y su liquidación tributaria. Tampoco consta que hubiera habido una previa solicitud a la entidad demandada de su consentimiento para la subrogación del comprador en la responsabilidad personal de la deuda garantizada con la hipoteca que gravaba las fincas vendidas (art. 118 LH), ni tan siquiera que de esa compraventa, documentada de forma privada desde mayo de 2007, hubiera sido informada la demandada. De todo ello se deduce, como afirmó correctamente la sentencia de primera instancia, que la cantidad de 102.254 euros que, como parte del precio de la compraventa, se abonó mediante transferencia bancaria "fue entregada a Gemasa [vendedora] y no a la demandada". El juzgado también descartó que ese pago lo hubiese recibido Gemasa por cuenta de Banco Castilla La Mancha, en virtud de una autorización previa de ésta. Estas conclusiones no fueron negadas ni contradichas por la Audiencia, que no apoya su decisión revocatoria de la sentencia de primera instancia en contradecir aquellas premisas, sino en afirmar que el pago realizado a Gemasa produjo en beneficio del comprador el efecto liberatorio que la jurisprudencia ha reconocido a la figura de la *adiectus solutionis gratia* y, además, en el argumento de que, conforme, al art. 1164 CC, el pago hecho de buena fe a quien esté en posesión del crédito libera al deudor. Ninguna de estas razones puede ser acogida por la sala. [...]"

Figura de la *adiectus solutionis gratia* y del pago liberatorio “[...] [A] través de la institución de la *adiectus solutionis gratia*, si bien las partes contratantes convienen que una de ellas realice una prestación a favor de un tercero, este tercero beneficiario no recibe un derecho subjetivo que le legitime para formular reclamación alguna frente al promitente, ni para condonar la deuda. Es el estipulante no el tercero el legitimado para exigir del promitente la prestación a favor del tercero. Como ha afirmado la doctrina, el tercero no participa in obligatione, sino in solutione, por lo que no tiene legitimación para reclamar el cumplimiento, pero el pago que recibe (para lo que está legitimado) sí tiene eficacia liberatoria para el deudor. Es decir, la prestación se debe al estipulante, pero se puede cumplir alternativamente a través de su realización a favor del acreedor o de un tercero designado por las partes como destinatario del pago. En el caso, faltan por completo los rasgos propios de esta figura. No consta el pacto de designación del tercero, ni de los hechos acreditados cabe deducir una designación tácita. Tampoco se hizo un pago a tercero (supuestamente Banco Castilla La Mancha), sino a una parte del contrato de compraventa, del que surgía la deuda pagada: el vendedor. En este caso, el ordenante del pago (Sr. Pelayo) no debía nada a Banco CLM, pues ni ésta le concedió el préstamo hipotecario inicial, ni aquél se subrogó en el concedido al promotor (tampoco le concedió otro préstamo posterior). El deudor de Banco CLM, por razón del préstamo hipotecario que ejecutó, era Gemasa, no el Sr. Pelayo (optó por no subrogarse en dicho préstamo). Éste adeudaba a Gemasa el importe del precio aplazado de la compraventa. Ésta era la deuda que se extinguió mediante el pago realizado a través de la transferencia litigiosa, cuyo ordenante - repetimos - fue el Sr. Pelayo y cuyo beneficiario fue Gemasa. Cosa distinta es que el vendedor hubiera recibido este pago para destinarlo a la inmediata amortización del préstamo que tenía concertado con Banco CLM. Pero esa amortización, como ya hemos dicho, no llegó a efectuarse. En definitiva, no se produjo ningún pago a favor de tercero (Banco CLM), que pudiera extinguir el préstamo hipotecario del que era acreedor, sino un pago a favor del acreedor (Gemasa) de la deuda satisfecha y extinguida (pago aplazado de la compraventa). Por ello en la escritura de compraventa, Gemasa declaró que "en virtud de la

retención y de pagos efectuados, la parte vendedora otorga a la compradora firme y total carta de pago". Por el contrario, ninguna carta de pago fue otorgada, respecto de su crédito, por Banco CLM (ni siquiera consta que se le hubiera solicitado). Tampoco puede mantenerse el argumento de la Audiencia basado en la presunción de la buena fe (basada en datos objetivos) de quien paga "a quien posee el crédito al menos con apariencia necesaria a la que se refiere el art. 1164 del Código civil". Este precepto dispone que "El pago hecho de buena fe al que estuviere en posesión del crédito, liberará al deudor". Sin embargo, no consta en las actuaciones ningún título o elemento por el que se pueda afirmar que Gemasa era el acreedor aparente del préstamo hipotecario que gravaba las fincas enajenadas, cuando en realidad era su deudor (como así constaba en los asientos registrales vigentes al tiempo de formalizarse la compraventa). [...]"

Relaciones jurídicas en la estructura de transferencias bancarias “[...] En la estructura jurídica de las transferencias de dinero de la cuenta de un cliente a la de otro que se haya abierta en una entidad de crédito distinta, cabe diferenciar tres relaciones jurídicas fundamentales: (i) una primera relación causal u originaria, previa a la bancaria, entre el ordenante y el beneficiario de la transferencia, en la que el primero paga al segundo la deuda nacida de esa relación mediante transferencia; (ii) una segunda relación bancaria entre el ordenante y su entidad de crédito, en la que reside la cuenta de origen, en la que se produce un adeudo con la consiguiente extinción del crédito que el primero tenía frente a la segunda (por razón del previo depósito de fondos en la cuenta o el ingreso en la misma de una operación de crédito); y (iii) otra relación bancaria entre el beneficiario y su entidad de crédito, en la que reside la cuenta de destino, en la que se produce el correlativo abono y subsiguiente nacimiento del crédito correspondiente a favor del titular de la cuenta frente a su entidad. En esta última relación, la entidad de crédito de la cuenta de destino debe poner los fondos resultantes de la transferencia a disposición del primero dentro del plazo convenido. Paralelamente, el cliente beneficiario titular de la cuenta de destino tiene derecho al cobro de esos fondos. Como garantía de este derecho, se establece legalmente un régimen de responsabilidad para los casos de no ejecución o de retraso en la ejecución de las órdenes de pago (vid. art. 6 de la Ley 9/1999 - derogada -, y en la actualidad arts. 60 y 61 RDL 19/2018). Por ello, una vez que se ha realizado una transferencia surge un derecho de crédito a favor del beneficiario contra el banco. Y ese crédito, como dijimos en la sentencia 117/2001, de 16 de febrero, "nace en el momento en que es ejecutada la transferencia mediante el abono en la cuenta del beneficiario, esto en el supuesto de que ordenante y beneficiario sean clientes del mismo Banco; en el supuesto, como el presente, en que aquéllos no sean clientes del mismo Banco, el derecho de crédito del beneficiario surge (contra su Banco, no contra el Banco del ordenante) cuando se ha hecho el abono en su cuenta o cuando se le ha notificado la recepción de la cantidad transferida, y esto es lo que establece la citada sentencia de 29 de mayo de 1978". [...]"

[Texto completo de la sentencia](#)
