

PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Los efectos de no notificar la cesión de un préstamo hipotecario.

[STS, Sala de lo Civil, núm 581/2023, de 20 de abril de 2023, recurso: 5337/2019. Ponente: Excmo. Sr. Juan María Díaz Fraile](#)

Antecedentes – Las obligaciones recíprocas en los contratos de préstamo - Las diferencias entre la cesión del crédito y la cesión del contrato - La notificación de la cesión de un contrato de crédito hipotecario (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Lidia Hernanz)

Antecedentes: “[...] El 14 de diciembre de 2007, don Jesús Manuel , como prestatario, y Caja de Ahorros de Galicia [...] como prestamista, suscribieron una escritura de préstamo hipotecario, en la que se incorporaban, entre otras, sendas **cláusulas** sobre [...] **cesión del crédito hipotecario** [...]. El prestatario interpuso demanda en la que pedía la **declaración de nulidad por abusividad** de las citadas cláusulas, conforme a los arts. 1254 y siguientes del Código civil, y 3 y 80 del texto refundido de la Ley de Defensa de Consumidores y Usuarios (TRLDCU). En lo que ahora interesa, el texto de la cláusula undécima sobre cesión del crédito hipotecario era el siguiente: **"La Caja podrá ceder el crédito hipotecario, en todo o en parte, sin necesidad de dar conocimiento al deudor, quien renuncia al derecho que al efecto le concede el artículo 149 de la Ley Hipotecaria"**. El juzgado de primera instancia dictó sentencia por la que [...] desestimó en cuanto a la cláusula undécima sobre la cesión del crédito hipotecario. En relación con esta cláusula argumentó que constituye regla general la posibilidad de la cesión del crédito sin necesidad de conocimiento o de consentimiento del acreedor, sin perjudicar los derechos del cedido que desconozca o no haya consentido la cesión; que la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2009 lo que declaró nulo por abusivo fue la posibilidad de eximir de la notificación cuando la cesión no tiene por objeto un crédito sino un contrato; y que la cláusula litigiosa tal y como está redactada no perjudica a los recurrentes.[...] El demandante ha interpuesto un recurso de casación, basado en un motivo único, que ha sido admitido. [Énfasis añadido]

Las obligaciones recíprocas en los contratos de préstamo: “[...] la más reciente jurisprudencia de esta sala ha admitido **la aplicación de la facultad resolutoria del art. 1124 CC a los contratos de préstamos de dinero**, precepto que se refiere a la facultad de resolver las obligaciones "recíprocas" para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe. **Se asume con ello la tesis de que, como regla general, el préstamo de dinero con pacto de pago de intereses es un contrato con prestaciones recíprocas**, pues ese remedio resolutorio legal frente al incumplimiento solo se reconoce en los contratos con prestaciones recíprocas, es decir, contratos de los que surgen vínculos recíprocamente interdependientes, en los que la obligación de una parte pueda considerarse causa de la de la otra [...]. En relación con el préstamo (mutuo), [...] **diferenciamos entre los puestos en que el prestatario no asume otro compromiso diferente de la devolución de la cosa (señaladamente dinero), en que no es aplicable el art. 1124 CC**, y aquellos otros en que el prestatario que recibe el dinero asume, junto al de devolverlo, otros compromisos. [...] En particular, en el préstamo con interés cabe apreciar la existencia de dos prestaciones recíprocas y, por tanto, es posible admitir la posibilidad de aplicar, si se da un incumplimiento resolutorio, el art. 1124 CC, que abarca las obligaciones realizadas o prometidas. De este modo, quien asume el compromiso de entregar el dinero lo hace porque la otra parte asume el compromiso de pagar intereses, y quien entregó el dinero y cumplió su

obligación puede resolver el contrato conforme al art. 1124 CC si la otra parte no cumple su obligación de pagar intereses. [...]” [Énfasis añadido]

Las diferencias entre la cesión del crédito y la cesión del contrato: “[...] Como declaramos en la sentencia de 23 de octubre de 1984 y reiteramos en la sentencia 711/2003, de 9 de julio: “aunque en nuestro Código Civil no se contiene una regulación específica de la figura jurídica de la cesión de contrato [...] tanto en el campo de la doctrina como en el de la jurisprudencia, la cesión de contrato si está plenamente configurada, tanto en cuanto a su alcance como a sus efectos, y así, doctrinalmente, **la cesión del contrato entraña la transmisión a un tercero de la relación contractual, en su totalidad unitaria, presuponiendo, por ende, la existencia de obligaciones sinalagmáticas, que en su reciprocidad se mantienen íntegramente vivas para cada una de las partes, [...]** de tal manera que **si no es así, o sea, si la reciprocidad de obligaciones ha desaparecido, por haber cumplido una de las partes aquello a lo que venía obligada, podrá haber una cesión de crédito**” [...] Y la consecuencia que provoca el alcance de esos efectos, puestos en relación con el principio de relatividad de los contratos, es la exigencia del consentimiento del deudor cedido en el caso de la cesión del contrato: **“a diferencia de la cesión de crédito, por aplicación de la regla de la eficacia relativa de los contratos, la cesión de contrato requiere del consentimiento del promitente cedido, cuestión que puede venir casualizada en el mismo contrato cedido, o realizarse posteriormente mediante el correspondiente negocio de aceptación de la cesión de contrato proyectada**”. Por el contrario, la cesión de créditos “puede hacerse válidamente sin conocimiento previo del deudor y aun contra su voluntad, sin que la notificación a éste tenga otro alcance que el obligarle con el nuevo deudor, no reputándose pago legítimo desde aquel momento, el hecho a favor del cedente.” [...] **En este caso, la interpretación hecha por la Audiencia de la cláusula al entender que viene referida a un supuesto de “cesión del crédito hipotecario” y no del “contrato del préstamo hipotecario” fue correcta**, como lo acredita la lectura de esa cláusula y su confrontación con la doctrina de esta sala sobre la distinción entre ambas figuras [...]”. [Énfasis añadido]

La notificación de la cesión de un contrato de crédito hipotecario: “ La notificación tiene por finalidad poner en conocimiento del deudor la existencia de un nuevo acreedor en lugar del anterior y su vinculación con él, de forma que no podrá reputarse legítimo el pago hecho con posterioridad al cedente [...] el requisito de **la notificación no es necesario para la validez de la cesión, sino únicamente una exigencia precisa para que la cesión sea oponible al deudor**, en el sentido de que el conocimiento de la cesión excluye la legitimidad del pago hecho al cedente. Por tanto, si el deudor paga al cedente antes de tener conocimiento de la cesión, ese pago es liberatorio de su obligación, y podrá hacerlo valer frente al cesionario [...]. **En este sentido, la renuncia al derecho de notificación por parte del deudor vendría a constituir un supuesto de exoneración de la responsabilidad** que en tales casos (pago liberatorio al cedente) impone el art. 151 LH al cedente, pues faltaría el presupuesto de imputabilidad previsto en la norma para exigir esa responsabilidad [...]. **Sin embargo, ni esa consecuencia** (que equivaldría a una renuncia en perjuicio de tercero), ni la abrogación del efecto liberatorio del pago hecho al cedente por el deudor de buena fe (que ignora la cesión) **pueden encontrar amparo en el ordenamiento jurídico**. Lo primero, porque tropieza con la nulidad de las renunciaciones en perjuicio de tercero que impone el art. 6.2 CC, y lo segundo porque, en el ámbito de los contratos con condiciones generales de la contratación con consumidores, igualmente se enfrenta a la nulidad de las renunciaciones de derechos proscritas por abusivas. [...] Ahora bien, sucede en el presente caso que el contrato de préstamo hipotecario en que se incorporó la cláusula litigiosa se suscribió [...] pocos días después de que entrase en vigor la reforma del art. 149 LH [...] por la que [...] se suprime el requisito de la notificación. **En ese contexto normativo la cláusula de renuncia a la notificación pasa a ser irrelevante, pues en ningún caso elimina las consecuencias de la falta de notificación** que hemos explicado (efecto liberatorio del pago hecho por el deudor al cedente o de la compensación del crédito que tenga frente al

cedente). Es claro que, **aunque falte la notificación al deudor, su desconocimiento de la cesión del crédito supone que si paga al cedente queda liberado y que puede seguir compensando los créditos que tenga frente a ese cedente, también con efectos liberatorios**. Por tanto, la cláusula impugnada resulta irrelevante pues no altera la posición contractual de los contratantes, de forma que ni provoca perjuicio alguno al deudor cedido ni genera ningún desequilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, presupuestos necesarios para apreciar su abusividad (art. 82.1 TRLDCU” [Énfasis añadido]

[Texto completo de la sentencia](#)
