

PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Préstamo hipotecario: El Tribunal Supremo aclara la calificación de un incumplimiento contractual como esencial, intencional y sin posibilidad de cobro futuro.

[TS, Sala de lo Civil, Sección 1ª, de 7 de marzo de 2024, recurso: 941/2020. Ponente: Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo.](#)

Antecedentes – Aplicación del artículo 1124 CC – Calificación del incumplimiento en el caso (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Antón Ceán)

Antecedentes: “[...] El 11 de mayo de 2008, Julio y Daniela concertaron un préstamo con Caja de Ahorros de Castilla La Mancha (hoy, Liberbank, S.A.), de 135.000 euros, que se garantizó con la constitución de una hipoteca sobre una finca. [...] Los prestatarios dejaron de pagar 8 cuotas trimestrales [...] que sumaban 29.434,32 euros, lo que provocó el cierre de la cuenta. [...] Las quince cuotas trimestrales posteriores continuaron sin pagarse, de tal forma que cuando se presentó la demanda de resolución del contrato por incumplimiento grave y esencial de las obligaciones nacidas del contrato de préstamo hipotecario, los prestatarios adeudaban 23 cuotas. [...] Liberbank interpuso la demanda de juicio declarativo ordinario que inició este procedimiento, en el que, sobre la base del incumplimiento de 23 cuotas trimestrales del contrato de préstamo hipotecario, solicitaba, al amparo del art. 1124 CC, la resolución del contrato y la condena de los demandados, de forma solidaria al pago de la totalidad de las cantidades debidas que cifra en 112.684,32 euros, más los intereses desde el cierre de la cuenta hasta la sentencia, al tipo de demora del interés remuneratorio previsto en el contrato, más los intereses por mora procesal desde la sentencia. Además pedía que estas cantidades pudieran realizarse, en ejecución de la sentencia, sobre la garantía hipotecaria del préstamo. [...] Subsidiariamente, la demanda solicitaba la condena a los demandados al pago de la suma de 29.434,32 euros, más los intereses que de ese importe se devengarán hasta la sentencia. [...] **La sentencia de primera instancia desestimó la pretensión principal. Apreció que la cláusula de vencimiento anticipado era nula, por abusiva, y por ello inaplicable. En cuanto a la resolución del contrato en aplicación del art. 1124 CC, consideró que el incumplimiento no es grave ni relevante. [...] Pero estimó íntegramente la pretensión ejercitada con carácter subsidiario. Condenó a los demandados de forma solidaria a pagar a la demandante la suma de 29.434,32 euros, y las cuotas posteriores impagadas hasta la presentación de la sentencia, así como las posteriores hasta su completo pago, más los intereses solicitados en la demanda. [...] La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la demandante y la Audiencia desestima el recurso. [...]**” [Énfasis añadido]

Posible aplicación del artículo 1124 CC: “[...] La sentencia de apelación ha sido recurrida en casación por la entidad demandante, sobre la base de dos motivos. [...] El motivo primero denuncia la infracción del art. 1124 CC, porque concurre “un incumplimiento suficientemente grave por parte del prestatario que faculta la resolución del contrato de préstamo hipotecario al prestamista con base en el referido artículo” [...] Impugna la valoración jurídica que no considera que haya existido un incumplimiento grave y esencial, cuando han sido 23 las cuotas trimestrales impagadas, de un préstamo que debía devolverse en 60 cuotas trimestrales (180 meses). [...] 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. [...] **“el incumplimiento contractual que da lugar al ejercicio de la facultad resolutoria contemplada en el artículo 1124 CC debe ser esencial, intencional y que haga pensar a la otra parte que no puede esperar razonablemente un cumplimiento futuro de quien**

se comporta de ese modo, privando sustancialmente al contratante perjudicado de lo que tenía derecho a esperar de acuerdo con el contrato" [...]". [Énfasis añadido]

Calificación del incumplimiento en el caso: “[...] En nuestro caso, el incumplimiento de los demandados, al tiempo de la presentación de la demanda, merece ser calificado de esencial e intencional, sin que además cupiera esperar razonablemente un cumplimiento futuro. Si ya es muy significativo, como resalta el recurrente, que cuando se cierra la cuenta los demandados llevaban 8 cuotas trimestrales sin pagar, esto es 24 meses, siendo el total de las cuotas trimestrales pactadas 60 (180 meses); lo es mucho más que en los trimestres siguientes siguieron sin pagar ninguna cuota trimestral, de tal forma que cuando se presentó la demanda eran 23 las adeudadas, de un total de 60 cuotas pactadas. Esto es, al tiempo de ejercitarse la acción de resolución del contrato de préstamo hipotecario, los demandados llevaban 69 meses sin pagar ninguna cuota de devolución del préstamo. [...] **Al asumir la instancia, de acuerdo con lo razonado, estimamos el recurso de apelación en el sentido de estimar la pretensión principal ejercitada en la demanda: la resolución del contrato de préstamo hipotecario concertado entre las partes, por un incumplimiento esencial de sus obligaciones por parte de los prestatarios; y la condena de los demandados a la restitución del principal e intereses adeudados al cierre de la cuenta (112.684,32 euros), más los intereses devengados desde entonces hasta la sentencia, al tipo de demora del interés remuneratorio previsto en el contrato.** Obviamente, en la medida en que la obligación de devolución del préstamo estaba garantizada por la hipoteca, no debería existir ningún impedimento en que pudiera ejecutarse, dentro de los límites convenidos y legales. [...]”. [Énfasis añadido]

[Texto completo de la sentencia](#)
