



Roj: **STS 2306/2022 - ECLI:ES:TS:2022:2306**

Id Cendoj: **28079110012022100468**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **06/06/2022**

Nº de Recurso: **4554/2018**

Nº de Resolución: **465/2022**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STS 2306/2022,**  
**SAP V 6703/2018**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 465/2022**

Fecha de sentencia: 06/06/2022

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 4554/2018

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 31/05/2022

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE VALENCIA. SECCIÓN 6.<sup>a</sup>

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Andres Sanchez Guiu

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN núm.: 4554/2018

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Andres Sanchez Guiu

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 465/2022**

Excmos. Sres. y Excm. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg



En Madrid, a 6 de junio de 2022.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por Bankia S.A., representada por la procuradora D.<sup>a</sup> Elena Martínez de Miguel, que fue sustituida por D. Antonio Barbero Giménez y bajo la dirección letrada de D. Óscar Mercé Semper, contra la sentencia n.º 378/2018, de 23 de julio, dictada por la Sección 6.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Valencia en el recurso de apelación n.º 247/2018, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 280/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Alzira, sobre reclamación de cantidad. Ha sido parte recurrida D. Gregorio, representado por la procuradora del turno de oficio D.<sup>a</sup> María Soledad Castañeda González y bajo la dirección letrada de D. Enrique Martínez Sáez.

Ha sido ponente la Excm.a Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1. Bankia S.A. interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Gregorio, en la que solicitaba se dictara sentencia por la que:

"A) Se declare el incumplimiento por la parte demandada, de las obligaciones asumidas en el contrato de préstamo de fecha 9 de noviembre de 2006.

"B) Como consecuencia del incumplimiento por la parte demanda intereso se declare resuelto el contrato de préstamo arriba referido, o bien y subsidiariamente para el supuesto de que se desestimase tal petición se declare el incumplimiento parcial de las cuotas vencidas del mismo.

"C) Como consecuencia del incumplimiento intereso, se condene a la parte demandada al cumplimiento forzoso del contrato y en concreto, al pago de la cantidad de 74.230,34 € o bien y subsidiariamente para el supuesto de desestimarse dicha petición:

"Al pago de 73.264,27.€, cantidad que se corresponde con el capital vencido y no vencido más los intereses ordinarios devengados.

"O bien y, subsidiariamente para el supuesto de desestimarse dicha petición al pago de la cantidad de 16.277,49 € comprensiva de capital e intereses ordinarios por las cuotas impagadas vencidas por desestimarse la resolución contractual.

"D) Asimismo, se condene al pago de los intereses al, tipo pactado de demora desde el día 9 de noviembre de 2006 y hasta el completo pago del capital, o bien y subsidiariamente para el supuesto de que se desestimase dicha petición por nulidad de la cláusula de intereses moratorios, se condenase al tipo de los remuneratorios pactados hasta la completa satisfacción del capital adeudado.

"E) A las costas causadas en el procedimiento".

2. La demanda fue presentada el 2 de junio de 2017 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Alzira, fue registrada con el n.º 280/2017. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3. D. Gregorio contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba la desestimación íntegra de la demanda con expresa condena en costas a la parte actora.

4. Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Alzira dictó sentencia de fecha 24 de enero de 2018, con el siguiente fallo:

"Que estimando la demanda formulada por la entidad Bankia, S.A. representada por la Procuradora D.<sup>a</sup> Elena Martínez de Miguel contra D. Gregorio representado por la Procuradora D.<sup>a</sup> Mireia Gómez Carbonell DEBO:

"A.- Declarar el incumplimiento de la parte demandada de la obligación del pago de las cuotas de amortización asumidas en la Escritura Pública de Préstamo con garantía Hipotecaria otorgada ante la Notario de Valencia D.<sup>a</sup> María Paz Zunica Ramajo en fecha 09/11/2006 bajo el número 3.419 de su protocolo, desde el 09/07/2012 hasta la fecha de cierre de la cuenta 15/03/2017.

"B.- Como consecuencia del grave incumplimiento por la parte demanda, declarar resuelto el contrato de préstamo, arriba referido.

"C.- Como consecuencia del grave incumplimiento, condenar a la parte demandada, al pago de la cantidad de SETENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA EUROS, CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS DE EURO (74.230,34 €) de principal, a la parte demandante.

"D.- Condenar al demandado al pago de los intereses de demora al tipo pactado desde, la fecha de presentación de la demanda hasta su completo pago.

"E.- Condenar al demandado a pagar las costas causadas en el presente procedimiento".

#### **SEGUNDO.-** *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Gregorio .

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Valencia, que lo tramitó con el número de rollo 247/2018 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 23 de julio de 2018, con el siguiente fallo:

"1º) Estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por Don Gregorio .

"2º) Revocamos la Sentencia de fecha 24 de enero de 2018 y en consecuencia, estimando parcialmente la demanda interpuesta por la entidad mercantil Bankia S.A se condena a Don Gregorio a abonar a la parte actora el importe de las cuotas vencidas y no pagadas hasta la fecha de esta sentencia más los intereses legales, desde sus respectivos vencimientos, incrementados en dos puntos, desde la fecha de esta sentencia hasta su completo pago.

"3º) En esta alzada y en primera instancia no se hace expresa condena en costas procesales".

#### **TERCERO .-** *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1. Bankia S.A. interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:

"Único.- Al amparo del artículo 477.2.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre la aplicación del artículo 1.124 del Código Civil a los contratos de préstamo, recogida en la sentencia dictada por el Pleno de la Sala de lo Civil del Tribunal supremo con número 432/2018, de fecha 11 de julio de 2018".

2. Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 28 de octubre de 2020, cuya parte dispositiva es como sigue:

"LA SALA ACUERDA:

"Admitir el recurso de casación interpuesto por Bankia, SA contra la sentencia de fecha 23 de julio de 2018 de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 6.ª), en el rollo de apelación n.º 247/2018, dimanante del juicio ordinario n.º 280/2017 del Juzgado de Primera instancia n.º 4 de Alzira".

3. El procurador D. Antonio Barbero Giménez presentó escrito junto con la documentación que acreditaba la absorción de Bankia S.A. por parte de Caixabank S.A.

4. D. Gregorio se personó ante la sala representado por la procuradora del turno de oficio D.ª María Soledad Castañeda González, quedando el presente recurso pendiente de vista o votación y fallo.

5. Por providencia de 31 de marzo de 2022 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 31 de mayo de 2022, en que ha tenido lugar.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** El litigio causante del presente recurso de casación versa sobre la resolución por incumplimiento de un contrato de préstamo hipotecario.

Por lo que interesa estrictamente a efectos de la resolución del recurso, son antecedentes necesarios los siguientes.

1. El juzgado estimó la petición principal de resolución contractual ejercitada por Bankia S.A. en la demanda que interpuso contra Gregorio .

El juzgado razonó que el incumplimiento del pago de las cuotas del préstamo con garantía hipotecaria concertado el 9 de noviembre de 2006 durante casi cinco años (desde el 9 de julio de 2012 hasta la fecha de cierre de la cuenta 15 de marzo de 2017, un total de 56 cuotas en el momento de la interposición de la demanda) era suficientemente grave como para resolver el contrato al amparo del art. 1124 CC. En consecuencia,

condenó al demandado a abonar a la demandante la suma de 74.230,34 euros con los intereses de demora pactados desde la fecha de presentación de la demanda hasta su completo pago, con condena en costas.

2. El demandado interpuso recurso de apelación y la Audiencia lo estimó parcialmente.

La Audiencia rechazó que pudiera estimarse la pretensión principal de Bankia S.A. porque consideró que no cabe la resolución de un contrato de préstamo por aplicación del art. 1124 CC. Consideró, en cambio, que sí procedía estimar la pretensión de cumplimiento contractual ejercida subsidiariamente por Bankia S.A. Como consecuencia de ello, la Audiencia revocó la sentencia del juzgado, estimó parcialmente la demanda interpuesta por Bankia S.A y condenó al demandado a abonar a la parte actora el importe de las cuotas vencidas y no pagadas hasta la fecha de la sentencia de apelación más los intereses legales, desde sus respectivos vencimientos, incrementados en dos puntos, desde la fecha de la sentencia hasta su completo pago. No impuso las costas de primera instancia ni las de la apelación.

3. Bankia S.A. interpone recurso de casación.

**SEGUNDO.-** El recurso de casación se interpone al amparo del art. 477.2.3 LEC, por entender la entidad recurrente que la sentencia de apelación es contraria a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre la aplicación del art. 1124 CC a los contratos de préstamo. Cita a estos efectos la sentencia del pleno 432/2018, de 11 de julio.

La recurrente solicita que se estime el recurso, se case la sentencia recurrida, se confirme la sentencia de primera instancia y se imponga al demandado las costas de la apelación.

El recurso va a ser estimado porque la sentencia recurrida es contraria a la doctrina de la sala, de acuerdo con lo que explicamos a continuación.

**TERCERO.-** En las sentencias del 432/2018, de 11 de julio, y 39/2021, de 2 de febrero, hemos declarado que el prestamista sí puede resolver el contrato de préstamo en caso de incumplimiento grave y esencial del prestatario.

Por lo que interesa a efectos del presente recurso, en la sentencia 39/2021, de 2 de febrero, dijimos:

"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.

"La sentencia del pleno 432/2018, de 11 julio, sentó como doctrina que es posible resolver el contrato de préstamo cuando el prestatario incumple de manera grave o esencial las obligaciones asumidas que sean relevantes para las partes, como la de devolver el capital en ciertas cuotas o abonar los intereses remuneratorios pactados.

"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 (devolución en ciertos plazos, pago de los intereses) justifique que el acreedor quiera poner fin al contrato para recuperar todo el capital prestado sin esperar al término pactado.

"A estos efectos, aun cuando el art. 24 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI), no es de aplicación a los contratos cuyo vencimiento anticipado se hubiera producido antes de la entrada en vigor de tal ley, para valorar la gravedad de un incumplimiento resolutorio resultan ilustrativos y pueden servir como pauta orientativa los criterios fijados por el legislador en el mencionado precepto para permitir al prestamista reclamar el reembolso total adeudado del préstamo. Conforme al art. 24 LCCI:

""Los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

""a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

""b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

""i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas



equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

""ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

""c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo"".

**CUARTO.-** La aplicación al caso de la anterior doctrina determina que estimemos el recurso de casación, pues es incorrecta la razón por la que la sentencia recurrida estima el recurso de apelación interpuesto por el demandado.

La sentencia recurrida considera que la pretensión de resolución contractual no puede estimarse porque el art. 1124 CC no es aplicable al préstamo. Esto no es correcto pues, como hemos recordado, el prestamista sí puede resolver el contrato de préstamo en caso de incumplimiento grave y esencial del prestatario ( sentencias 432/2018, de 11 de julio, y 39/2021, de 2 de febrero).

Ha quedado acreditado en la instancia que las partes concertaron el 9 de noviembre de 2006 un préstamo a treinta años por importe de 76.000 euros y que, ante el impago por el prestatario de las cuotas a partir del 9 de julio de 2012, la entidad prestamista le notificó el importe adeudado a fecha 15 de marzo de 2017, requiriéndole para que regularizara la deuda. Desatendido el requerimiento, cuando el deudor llevaba casi cinco años sin pagar, la acreedora interpuso demanda el 2 de junio de 2017, por la que solicitó, de manera principal, la resolución del contrato y la condena al pago de la correspondiente cantidad conforme a la liquidación presentada, que no ha sido discutida.

Es indudable que el impago producido en atención al número de cuotas impagadas debe calificarse, como hizo el juzgado, cuyo criterio compartimos, como grave y esencial y, en consecuencia, el recurso de apelación del demandado debió ser desestimado.

Procede en consecuencia estimar el recurso de casación y, por lo dicho, confirmar la sentencia del juzgado.

**QUINTO.-** Dada la estimación del recurso de casación no se hace especial declaración sobre las costas devengadas por este recurso.

Se imponen las costas de la apelación al demandado, ya que su recurso debió ser desestimado.

## FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

**1.º-** Estimar el recurso de casación interpuesto por Bankia, S.A. contra la sentencia de fecha 23 de julio de 2018 de la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 6.ª), en el rollo de apelación n.º 247/2018, dimanante del juicio ordinario n.º 280/2017 del Juzgado de Primera instancia n.º 4 de Alzira. En su lugar, desestimar el recurso de apelación interpuesto por Gregorio contra la sentencia 15/2018, de 24 de enero, dictada por el Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Alzira, que confirmamos íntegramente.

**2.º-** No imponer las costas del recurso de casación y ordenar la restitución del depósito constituido para su interposición.

**3.º-** Imponer a Gregorio las costas de su recurso de apelación.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

