

Tribunal Supremo

(Sala de lo Civil) Sentencia num. 352/2016 de 30 mayo

[RJ\2016\2505](#)



HIPOTECA: CREDITO HIPOTECARIO: RESOLUCION POR INCUMPLIMIENTO DE LA ENTIDAD PRESTAMISTA AL HABER EJECUTADO JUDICIALMENTE EL PRESTAMO DECLARANDO SU VENCIMIENTO ANTICIPADO POR IMPAGO DE DOS CUOTAS: No cabe apreciar abuso de derecho en el ejercicio de la facultad que expresamente le otorga el art. 693.2 LECiv. para el supuesto de solo una cuota impagada: la aceptación del pago retrasado de algunas cuotas anteriores no es un acto propio que impida la aplicación de la cláusula, sino un acto de mera tolerancia que no puede volverse en contra del acreedor en el ejercicio de sus legítimos derechos y facultades: falta de oposición a la demanda ejecutiva y no consignación de las cantidades debidas.

Jurisdicción: Civil

Recurso de Casación 2345/2013

Ponente: Excmo Sr. Francisco Javier Orduña Moreno

Los antecedentes necesarios para el estudio de la Sentencia se relacionan en su fundamneto de derecho primero.El TS declara no haber lugar al recurso interpuesto contra la Sentencia dictada el 17-06-2013 por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Badajoz, imponiendo las costas a la parte recurrente.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a 30 de mayo de 2016

los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos contra la [sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Badajoz \(sección 2.ª\), en el rollo de apelación n.º 124/2013](#), dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 17/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Badajoz; cuyo recurso fue interpuesto por el procurador don Francisco Javier Rivera Pinna, en nombre y representación de don Ángel Jesús y la entidad Marybur, S.L., y asistidos por el letrado don Javier Téllez Valdés, contra la entidad Caixabank, S.A., que ha estado representada por la procuradora doña Elena Medina Cuadros y defendida por la abogada doña Amelia Cuadros Espinosa.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO

1.- El procurador don Francisco Javier Rivera Pinna en nombre y representación de don Ángel Jesús y Marybur, S.L. interpuso demanda de juicio ordinario frente a Caixabank, S.A. y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que:

«Reconociéndose la existencia de un contrato de préstamo a la promoción entre las partes a la compra del suelo más a la construcción del edificio, se estime que existe incumplimiento contractual de La Caixa y como consecuencia, se declare el contrato resuelto y se condene a La Caixa a la indemnización de los daños y perjuicios causados, incluyendo tanto el daño emergente como el lucro cesante y los daños morales-patrimoniales causados a Marybur y a su Administrador Único, don Ángel Jesús , en la cantidad de 4.711.598,07 €, o bien en la cifra que se determine durante la sustanciación del juicio, y en ambos casos con los intereses legales calculados conforme a lo establecido en el relato fáctico y los que se devenguen tras la interposición de la demandada, condenándose igualmente a la demandada al pago de las costas del Juicio».

2.- La procuradora doña Elena Medina Cuadros, en nombre y representación de Caixabank, S.A., contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que:

«desestime la pretensión deducida, con imposición de costas a los demandantes».

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y la práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Badajoz, dictó sentencia con fecha 17 de diciembre del 2012, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Primero. Desestimo la demanda planteada por Marybur, S.L., y don Ángel Jesús y absuelvo a Caixabank, S.A. de todo lo pedido.

Segundo. Condeno a Marybur, S.L., y a don Ángel Jesús al pago de las costas».

SEGUNDO

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de don Ángel Jesús y Marybur, S.L., la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Badajoz, dictó [sentencia con fecha 17 de junio del 2013](#), cuya parte dispositiva es como sigue:

«Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por Marybur, S.L y don Ángel Jesús contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Badajoz con fecha 17-12-12, debemos confirmar y confirmamos indicada resolución condenando en costas a la parte recurrente».

En relación con esta sentencia se dictó auto de aclaración cuyo fundamento de derecho segundo dice:

«Procede aclarar la sentencia en el único sentido de hacerse constar que la entidad bancaria prestamista estaba plenamente legitimada para permitir a la prestataria pagar con retraso determinadas cuotas y poner término a dicha situación en un momento dado resolviendo el contrato. Se trata de un mero acto de condescendencia que no otorgaba derecho alguno a la prestataria a pagar siempre con el retraso que tuviese por conveniente».

De forma que en su parte dispositiva declara lo siguientes:

«Se aclara la [sentencia n.º 176/2013, dictada en el presente recurso con fecha 17 de junio de 2013](#) en el sentido que aparece en el fundamento jurídico segundo de este auto».

TERCERO

1.- Contra la expresada sentencia interpuso recursos por infracción procesal y de casación el procurador don Francisco Javier Rivera Pinna en nombre y representación de don Ángel Jesús y Marybur, S.L. con apoyo en los siguientes motivos del recurso extraordinario por infracción procesal: Primero.- Infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia ([artículo 469.1.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil](#)) y concretamente, del [artículo 209](#) de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con 218.2, con dos submotivos: por omisión de hechos probados y por omisión de requisitos formales y de contenido. Segundo.- Infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia ([artículo 469.1.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil](#)) y concretamente, del [artículo 218](#) de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con artículo 24.1 de la [Constitución Española](#), por vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, al no haber obtenido una solución fundada en derecho. Tercero.- Vulneración en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución ([artículo 469.1.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil](#)) y particularmente el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24.1 de la Constitución por error patente en la valoración de la prueba de documento público, por infracción del [artículo 319.1](#) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Cuarto.- Vulneración en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución ([artículo 469.1.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil](#)) y particularmente el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24.1 de la Constitución por la irracionalidad en la valoración de la prueba de documento privado, por infracción del artículo 326.1 en relación a 319.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Quinto.- Vulneración en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución ([artículo 469.1.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil](#))

y particularmente el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24.1 de la Constitución por la irracionalidad en la valoración de la prueba de documento privado, por infracción del artículo 326.1 en relación a 319.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Motivos de casación: Primero.- Infracción del [artículo 4](#) de la [Ley 2/1981, del 25 marzo](#) , de regulación del Mercado Hipotecario y jurisprudencia que le interpreta, en relación con el artículo 2.1 del mismo precepto. Segundo.- Infracción del [artículo 5](#) de la Ley 2/1981, del 25 marzo , de regulación del Mercado Hipotecario en relación con el [artículo 1284](#) del [Código civil](#) . Tercero.- Infracción del artículo 1281 en relación con el [artículo 1258](#) del Código civil . Cuarto.- Infracción por incumplimiento del [artículo 1124](#) del Código civil en relación con [artículo 1100](#) del Código civil y jurisprudencia que los interpreta. Quinto.- Infracción del [artículo 7.1](#) del Código civil en relación con [artículo 1258](#) del Código civil y jurisprudencia que lo interpreta. Sexto.- Infracción del [artículo 7.2](#) del Código civil en relación con [artículo 1255](#) del Código civil y jurisprudencia que lo interpreta.

2.- Remitidas las actuaciones a la **Sala de lo Civil** del Tribunal Supremo, por [auto de fecha 1 de julio de 2014](#) se acordó: 1.- Admitir el recurso de casación y el recurso extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de don Ángel Jesús y otra contra la [sentencia de fecha 17 de junio de 2013](#) , y aclarada por auto de 3 de julio de 2013, dictada por la Audiencia Provincial de Badajoz (sección 2.ª), en el rollo de apelación n.º 124/2013 , dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 17/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Badajoz. 2.- Y entréguese copia de los escritos de interposición de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación formalizados, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada ante esta Sala, para que formalice su oposición en el plazo de veinte días, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría.

3.- Evacuado el traslado conferido, la procuradora doña Elena Medina Cuadros, en nombre y representación de Caixabank, S.A., presentó escrito de oposición a los recursos interpuestos de contrario.

4.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 9 de diciembre del 2015, en cuyo acto se acordó someter el recurso al conocimiento del Pleno de la Sala, señalándose para ello el día 27 de enero de 2016, no habiéndose dictado sentencia dentro del plazo establecido debido a la complejidad del asunto .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO

Resumen de antecedentes.

1. El presente caso plantea, como cuestión de fondo, la resolución de la relación obligatoria, por parte de la entidad bancaria, con arreglo a la cláusula del vencimiento anticipado dispuesta en un crédito abierto con garantía hipotecaria. Resolución y ejecución hipotecaria que el demandante considera contrarias al principio de buena fe con arreglo a los artículos 7. 1 y 1258 del [Código Civil](#) .

2. En síntesis, con fecha 23 de diciembre de 2011 los ahora recurrentes, la sociedad Marybur, S.L, (en adelante, Marybur) y su administrador único, don Ángel Jesús , formularon demanda de juicio ordinario contra la entidad de crédito Caixabank, S.A, (anteriormente de Ahorros y Pensiones de Barcelona, comúnmente conocida como «La Caixa», en adelante Caixabank) en ejercicio acumulado de una acción resolutoria de contrato de préstamo con garantía hipotecaria, por el incumplimiento de la prestamista demandada, y otra de reclamación de cantidad (por importe de 4.711.598,07 euros de principal más intereses legales) en concepto de indemnización de los perjuicios ocasionados a los demandantes (daño emergente, lucro cesante y daños morales derivados).

Como fundamento de dichas pretensiones, por lo que aquí interesa, alegaron lo siguiente.

l) En cuanto a la naturaleza del negocio, que el contrato de préstamo fue suscrito por las partes con fecha 16 de octubre de 2006 por importe de 2.800.000 euros y vencimiento en 24 meses (noviembre de 2008), tratándose de un crédito abierto con garantía hipotecaria que tenía por finalidad adquirir e iniciar la edificación sobre un solar sito en Badajoz capital, resultante de la agrupación de varios solares adquiridos a sus propietarios mediante permuta de suelo por vuelo o

edificación futura, cuya ejecución también debía financiar la prestamista. Es decir, que el contrato cuya resolución se promovía tenía como fin la construcción de un edificio para la entrega de los apartamentos comprometidos a los permutantes de suelo por piso de construcción futura, así como la venta del resto del edificio, asumiendo Caixabank frente a los prestatarios tanto la obligación inicial de entregar el crédito hipotecario para compra del suelo, como la obligación posterior de financiar la promoción (contrato de préstamo finalista). En esta línea alegaba que Marybur no fue la promotora inicial, ni quien comenzó las negociaciones con los permutantes, sino que lo hizo la mercantil Panal, S.A., entonces cliente de La Caixa, de la que Marybur adquirió sus derechos, y que, una vez escrituradas todas las permutas, el 16 de octubre de 2006, se firmaron dos escrituras: una primera (con n.º de protocolo 2960) de extinción de propiedad y agrupación de los solares que dio lugar a la finca registral n.º NUM000, objeto de hipoteca, y una segunda (con n.º de protocolo 2961), en la que se documentó el préstamo hipotecario litigioso, lo que significaba que Caixabank tuvo conocimiento de la existencia de las permutas, que las aceptó, y que se obligó a financiar la construcción de la promoción (del edificio), imponiendo a Marybur la contraprestación consistente en que debía obtener la licencia de edificación (pacto Sexto, último párrafo de la escritura de crédito abierto) antes del vencimiento del préstamo (que la demandante había cumplido, puesto que la licencia de obras se concedió por el Ayuntamiento el 13 de febrero de 2008).

II) En cuanto al incumplimiento resolutorio de la entidad de crédito, alegó que ésta había incumplido gravemente el referido contrato al darlo por vencido anticipadamente pese a encontrarse en situación incumplidora desde el momento en que no cumplió su obligación de financiar la promoción y de que venía cobrando intereses de demora superiores a los pactados, o, en todo caso, al darlo por vencido anticipadamente sin razón que justificase que se hiciera uso de la cláusula de vencimiento anticipado, como mala fe, fraude de acreedores, abuso de derecho, o ejercicio antisocial del mismo, iniciar una «súbita ejecución hipotecaria» con solo dos cuotas impagadas pese a que Caixabank venía consintiendo sistemáticamente, acto propio según los demandantes, el pago tardío de anteriores cuotas vencidas (cobrando intereses por dicho retraso superiores a los pactados), de las que se habían abonado la mayoría (en el momento de vencimiento anticipado faltaban solo 5 cuotas del total de 24). En esta línea se alegaba que la actuación de la entidad de crédito revelaba que su intención en todo momento había sido la de quedarse con el solar resultante de la agrupación a un precio vil, que para ello había decidido que una empresa filial (Servihabitat) pujara en la subasta, que esa intención contravenía su filosofía como entidad de fuerte carácter social y comprometida con la financiación de iniciativas inmobiliarias, que durante tres años había entorpecido cualquier intento de llegar a una solución amistosa (negándose incluso a que se subrogase un nuevo promotor), y que no había cesado en su empeño de que se subastara el solar que garantizaba el crédito concedido (pese a los perjuicios que ello comportaba), lo que no había tenido lugar por haberse suspendido la subasta en varias ocasiones y por encontrarse paralizada la ejecución hipotecaria a resultas de la segunda de las dos tercerías de dominio interpuestas por los permutantes.

En suma, para los demandantes la entidad de crédito no estaba en disposición de resolver el contrato por haber incumplido su obligación de financiar la edificación y por haber venido cobrando intereses de demora superiores a los pactados, de tal manera que el ejercicio de la cláusula de vencimiento anticipado en estas circunstancias, con solo dos cuotas impagadas, tras consentir el retraso en el pago de las anteriores y faltando pocos meses para el vencimiento, debía tenerse como un acto contrario a la buena fe y abusivo que justificaba la acción resolutoria (e indemnizatoria) formulada de contrario.

3. La demandada, en su contestación a la demanda, por lo que aquí interesa, alegó lo siguiente.

I) En cuanto a la naturaleza del préstamo, que Caixabank pactó con Marybur una cuenta de crédito; con vencimiento de dos años y liquidaciones mensuales, cuyo fin era atender las necesidades de tesorería de la entidad prestataria, no tratándose por tanto de un préstamo al promotor, y que en garantía de su cumplimiento se sumó, a la personal del demandante Sr. Ángel Jesús y su esposa, la hipotecaria del solar (finca registral n.º NUM000) resultante de la agrupación de diversas fincas. En esta línea añadió que los contratos de permuta y la compra por Marybur de los derechos que tenía Panal fueron anteriores en el tiempo a la fecha en la que se firmó la operación de

crédito objeto de litigio (26 de abril de 2006) y que si se pactó la necesidad de que se obtuviera la licencia de obras antes de que venciera el préstamo fue solo para asegurarse Caixabank «que el uso que el acreditado le dio al crédito fue el que había declarado», pero «sin ninguna trascendencia en el desarrollo de la cuenta de crédito».

II) En cuanto a la procedencia del vencimiento anticipado, que tras el hundimiento del mercado inmobiliario Marybur anunció a la entidad financiera prestamista que no tenía recursos para atender el pago de las liquidaciones mensuales que venía atendiendo con retrasos, pretendiendo que Caixabank financiara una promoción que ya se preveía como «invendible» y que tras meses de continuos retrasos, no fue una sola sino que fueron dos las cuotas impagadas a su vencimiento (las correspondientes a 1 de mayo y 1 de junio de 2008 según acta notarial liquidación de saldo). Añadió que los sucesivos retrasos de la promotora constituían una «situación de morosidad ya manifiesta» al tiempo en que Marybur dejó de pagar estas dos cuotas, y que si venían siendo tolerados por la entidad de crédito lo fue con el mejor ánimo de intentar reconducir dicha situación, cobrando unos intereses de demora del 20,5% que estaban expresamente pactados (cláusula 6.^a) «a efectos obligacionales», y que no cabe confundir con los intereses del 14,75% pactado solo «a efectos hipotecarios».

4. De la relación de hechos acreditados deben destacarse los siguientes.

I) La Caixa y Marybur, S.L., suscribieron con fecha 16 de octubre de 2006 un negocio jurídico denominado «contrato de crédito abierto con garantía hipotecaria» en virtud del cual la primera se obligaba a abrir una cuenta de crédito a favor de la citada sociedad hasta el límite de 2.800.000 euros. Como fecha de vencimiento final del crédito se estableció el 30 de noviembre de 2008 (pacto segundo), conviniéndose (pacto tercero) que la parte del crédito que se fuera disponiendo en cada momento devengaría intereses pagaderos con periodicidad mensual. Don Ángel Jesús , administrador único de la acreditada, y su mujer, doña Amparo , afianzaron solidariamente con la parte acreditada el cumplimiento de las obligaciones contraídas por esta.

II) En la escritura de constitución del crédito abierto se incorporó una estipulación denominada Pacto Sexto-Bis, con la rúbrica «causas de resolución anticipada», entre las que se contemplaba una primera con el siguiente tenor literal:

«1.º.-Vencimiento anticipado por falta de pago de alguno de los plazos.

» La Caixa podrá dar por vencido el crédito aunque no hubiera transcurrido el total plazo del mismo, y reclamar la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses, en caso de falta de pago de alguno de los vencimientos de capital, intereses y/o cuotas mixtas u otras obligaciones dinerarias derivadas del presente contrato. [...]».

III) Consta que el contrato se celebró entre una entidad de crédito y una persona jurídica en el ejercicio de su actividad empresarial, no concurriendo en esta la condición de consumidor, y sin que se haya probado que dicha estipulación fuera objeto de negociación individual .

IV) No se ha declarado probado que la cuenta de crédito tuviera carácter finalista; en concreto que su finalidad fuera financiar al promotor para la construcción del edificio que había proyectado realizar en el solar hipotecado (resultante de la agrupación de los solares propiedad de los permutantes, que los cedieron a cambio de un inmueble en el edificio a construir) y tampoco se ha declarado probado que la entidad de crédito asumiera la obligación de financiar dicha edificación mediante negocio aparte.

V) Se ha declarado probado en la instancia, y además no se discute, que la entidad de crédito cumplió desde el primer momento (pacto primero de la escritura) con su obligación de poner dicha suma a disposición de la sociedad acreditada, siendo por el contrario la parte acreditada la que incumplió las suyas.

VI) En relación con el incumplimiento que se imputa a la acreditada, se ha declarado probado que incumplió sus obligaciones de pago, en primer lugar, al retrasarse habitualmente en el abono de las cuotas vencidas (lo que no se discute), «mero acto de condescendencia que no otorgaba derecho

alguno a la prestataria a pagar siempre con el retraso que tuviese por conveniente» que además motivó que la entidad de crédito cobrara los intereses de demora pactados «a efectos obligacionales», y en segundo lugar, al no pagar a su vencimiento (día 1 del correspondiente mes) las cuotas de liquidación de intereses mensuales de mayo y junio de 2008, incumplimiento este último que motivó el cierre de la cuenta. En este sentido, el 5 de junio de 2008 la Caixa remitió burofax dando por resuelto el crédito y reclamando el pago del total pendiente y con esa misma fecha se practicó acta notarial de liquidación en la que se constató que el saldo especificado por la entidad acreedora incorporado al acta de liquidación coincidía con el que aparecía en la cuenta abierta a fecha 3 de junio de 2008, ascendiendo el importe adeudado a la cantidad total de 24.476,29 euros.

VII) Consta probado que con fecha 12 de junio de 2008 La Caixa interpuso demanda de ejecución de título no judicial (en el escrito aparece como fecha de redacción la de 6 de junio de 2008) que dio lugar al procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 566/2008, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Badajoz, en el que se dictó auto despachando ejecución con fecha 19 de junio de 2008 por el importe total de 2.824.619,12 euros (correspondientes al principal más intereses vencidos a 3 de junio de 2008 y más 847.385,73 euros calculados para intereses y costas).

VIII) No se discute (pues así lo admitió la propia entidad de crédito mediante escrito presentado al Juzgado que conocía de la ejecución hipotecaria de fecha 5 de septiembre 2008) que con fecha 27 de junio de 2008 (es decir, dentro del mismo mes en el que se produjo el segundo de los impagos, y en el que se presentó la demanda ejecutiva) la entidad deudora ingresó a cuenta de la deuda reclamada la suma de 24.000 euros.

IX) La demandante admitió expresamente que confiando en que la ejecución hipotecaria no iba a seguir adelante «ni siquiera se opuso» a la demanda ejecutiva, una vez notificada el 10 de julio de 2008, no personándose en la causa hasta el 12 de noviembre de 2008, esto es, 14 días antes de la fecha señalada para la primera subasta.

5. La sentencia de primera instancia desestima la demanda. En síntesis basa su decisión en las siguientes consideraciones.

I) Por lo que respecta a la naturaleza del contrato litigioso, la sentencia concluye que lo que las partes suscribieron con fecha 16 de octubre de 2006 fue una cuenta de crédito con un límite de 2.800.000 euros, en virtud de la cual Caixabank solo se obligaba a poner esa cantidad a disposición de la promotora acreditada, no obligándose en ningún caso (no consta ni en el contrato ni en documento aparte) a financiar también la construcción-promoción del edificio de viviendas, locales, garajes y trasteros que Marybur debía llevar a cabo en el solar resultante. Aunque el « propósito inicial» de las partes fuera que «el crédito a suelo se terminara convirtiéndose en crédito a vuelo», ello se hacía depender de la concurrencia de unas necesarias circunstancias entre las cuales estaban el estudio de la viabilidad del negocio, la evolución del mercado inmobiliario y el propio cumplimiento de las obligaciones crediticias por parte de Marybur. En consecuencia, no cabe reprochar («ninguna responsabilidad puede achacarse») a la entidad financiera demandada que incumpliera el contrato por no financiar la promoción, siendo un «hecho no discutido» que cumplió la única obligación que tenía consistente en poner dicha suma a disposición de la entidad demandante.

II) Con relación al ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado por Caixabank, afirma que en los contratos de préstamo es habitual que se pacte, como condición resolutoria expresa, que el acreedor pueda resolver el contrato y declarar vencida toda la deuda por el solo incumplimiento de uno o más de sus plazos (es decir, acordar el vencimiento anticipado de las cuotas aplazadas en el supuesto de que dejen de pagarse las vencidas), tratándose de una estipulación admitida por la jurisprudencia, pese a haber sido objeto de controversia desde el momento en que suele ser predispuesta por la entidad de crédito e incluirse en contratos de adhesión, que también cuenta con cobertura legal ([artículo 693, apartado 2 LEC](#)). Como precedentes doctrinales cita la [STS de 27 de marzo de 1999](#) que, admitiendo su validez, declaró que puede constituir un pacto contrario a las leyes (en concreto, contrario a varios preceptos del [Código Civil](#)) y a los [artículos 127 y 135 Ley Hipotecaria](#) y la [STS de 24 de octubre de 2003](#) que admitió su validez ante la falta de pago de una sola cuota cualquiera, e incluso ante la falta de pago de los intereses correspondientes al periodo

anterior al inicio de la obligación de amortización del capital de préstamo. En cuanto a la cobertura legal, el que el artículo 693 hable de falta de pago en singular permite entender que «una sola mensualidad impagada autorizaría la resolución», interpretación con la que se alinean las SSTs de 4 de junio y [12 de diciembre de 2008](#) y [16 de diciembre de 2009](#).

En aplicación de esta doctrina concluye que «Caixabank se limitó a ejercitar una facultad que le brindaba el contrato» pues la estipulación 6.^a bis permitía a la demandada «declarar vencido anticipadamente el préstamo en caso de falta de pago de alguno de los vencimientos de capital, intereses y/o cuotas mixtas u otras obligaciones derivadas del contrato» y consta acreditado que los demandantes dejaron de pagar dos cuotas, correspondientes a las mensualidades de mayo y junio de 2008. En consecuencia, se descarta el abuso de derecho al existir una previsión expresa en el contrato que permitía el vencimiento anticipado por el impago de una cuota, sin que tampoco el hecho de que las cuotas se vinieran abonando con retraso o fuera de plazo generase en Marybur derecho alguno, ya que ello no modificó los términos del contrato ni la obligación principal de la promotora del pagar y, además, hacerlo en plazo (por lo que tampoco es determinante el ingreso de 24.000 euros realizado extemporáneamente por Marybur el 27 de junio de 2008 para regularizar las cuotas atrasadas). Descarta que la conducta seguida por Caixabank con otros clientes (con los que esperó al impago de 3 o más cuotas) vincule su actuación en este caso, dado que «las relaciones de las entidades financieras con sus clientes se desenvuelven dentro del ámbito del Derecho Privado, donde prima la autonomía de la voluntad y la eficacia relativa de los negocios jurídicos. Los contratos solo producen efectos entre las partes que los otorgan ([artículo 1257](#) del Código Civil). Y no existe un principio de igualdad que, en el ámbito negocial, imponga a las entidades financieras tratar del mismo modo a sus clientes». Tampoco aprecia enriquecimiento injusto como consecuencia del ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado ya que, pese a la garantía hipotecaria, Caixabank «no ha recuperado ni parece previsible que lo haga, el dinero prestado en su día».

III) Con relación al cobro de intereses de demora considera que la entidad bancaria tampoco incumplió el contrato. En primer lugar, porque aun aceptando que la liquidación de intereses moratorios fuera incorrecta, «sería muy difícil desde un punto de vista jurídico propugnar una responsabilidad civil de la demandada por un montante de 4.711.598,07 euros», además de que los demandantes debieron hacer valer esa supuesta liquidación errónea como causa de oposición en el procedimiento hipotecario. En segundo lugar, porque interpretando la cláusula sexta referida a los intereses de demora no resulta el pretendido error ya que en dicha estipulación se distingue entre el tipo de interés moratorio «a efectos obligacionales», al tipo del 20,50%, que son los que se han de aplicar (y fueron correctamente aplicados por Caixabank) para liquidar los retrasos en el pago de las cuotas del crédito litigioso, y los intereses, ciertamente a un tipo más bajo, que se fijaron únicamente «a efectos hipotecarios» y que no cabe confundir con aquellos.

6. Interpuesto recurso de apelación por la parte demandante, la sentencia de la Audiencia desestima el recurso y confirma el fallo de primera instancia, de acuerdo con las siguientes consideraciones.

I) Con relación al incumplimiento contractual de la entidad bancaria, por no financiar la promoción inmobiliaria, ratifica los razonamientos del Juzgado en el sentido de entender que de ningún modo podía atribuírsele dicho incumplimiento, porque no hay prueba de que se obligara a financiarla y porque la presente controversia viene referida al préstamo hipotecario cuyo impago determinó que Caixabank promoviera el correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria, siendo este un contrato que solo obliga al prestamista a poner una suma de dinero a disposición del prestatario y por el que no cabe vincular al prestamista con el designio económico que persigue el prestatario, de tal forma que si el contrato se resuelve anticipadamente (como fue el caso) no puede reprocharse al prestamista el haber frustrado las expectativas que podía tener el prestatario (en este caso, relativas a la posibilidad de obtener financiación para su promoción).

Señala, además, que la referencia a la necesaria obtención de licencia de obras antes del 30 de noviembre de 2008, fecha prevista para el vencimiento del préstamo, solo puede entenderse como una cautela más introducida en el contrato, de difícil comprensión en un préstamo hipotecario pero en cualquier caso de «escaso significado», que no impide su resolución por impago de alguno de sus vencimientos; que la tasación del solar tampoco avala la tesis de que la entidad de crédito se había

comprometido a financiar la promoción habida cuenta de que el valor de tasación se fijó en una suma (4.407.614,69 euros) muy superior al importe del préstamo (2.800.000 euros); y que también carece de significado el que la entidad de crédito emitiera cédulas o bonos hipotecarios para obtener el importe del capital del préstamo.

II) Con relación a la resolución anticipada del contrato por el impago de una cuota, la sentencia recurrida hace suyas las razones expuestas por la sentencia apelada en el sentido de considerar que la entidad prestamista actuó conforme a Derecho, en ejercicio de una facultad que tenía amparo en el propio contrato. De forma sucinta, señala que «guste o no guste, existieran o no otras posibilidades, la entidad acreedora estaba en su derecho a la hora de aplicar con todo el rigor que le es posible las correspondientes cláusulas que contemplaban la resolución contractual por este motivo». Añade que el vencimiento anticipado no puede tacharse de «abusivo e inmorale» porque la normativa interna de CaixaBank es ajena al concreto contrato celebrado en cada caso con los prestatarios, porque el destino del solar es irrelevante, y porque también son ajenas al problema jurídico suscitado en este litigio las consecuencias que pueden generarse por la resolución anticipada del contrato, por más que puedan ser «indeseables».

III) Tras solicitud de los apelantes, por auto de 3 de julio de 2013 se aclaró la sentencia en el sentido de considerar que el retraso en el pago de 19 de las 24 cuotas no deslegitimaba a la entidad prestamista para resolver el contrato acordando su vencimiento anticipado al tratarse «de un mero acto de condescendencia que no otorgaba derecho alguno a la prestataria a pagar siempre con el retraso que tuviese por conveniente».

IV) Finalmente, en cuanto al cobro de intereses de demora la sentencia recurrida considera de nuevo acertados los razonamientos contenidos al respecto en la sentencia de primera instancia, sin perjuicio de declarar que el contrato presenta un «notable grado de confusión» en este extremo, al no entenderse bien y no aparecer debidamente diferenciados los conceptos de interés obligacional e interés hipotecario.

7. Frente a la sentencia de apelación, la parte demandante interpone recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Recurso extraordinario por infracción procesal.

SEGUNDO

Motivación y error en la valoración de la prueba.

1. La recurrente, al amparo del [artículo 469.1 LEC](#), interpone recurso extraordinario por infracción procesal que articula en cinco motivos.

Los motivos primero y segundo se plantean por el ordinal segundo de dicho precepto, por infracción de las normas reguladoras de las sentencias.

Los motivos tercero, cuarto y quinto se plantean por el ordinal cuarto del citado precepto, por vulneración, en el proceso civil, de los derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 [CE](#).

2. Se procede al examen conjunto de cada uno de los grupos de motivos planteados.

3. En el primer motivo, denuncia la infracción de los artículos 209 y 218. 2 LEC, por omisión de hechos probados y por omisión de requisitos formales y de contenido. Argumenta que la sentencia recurrida omite mencionar numerosos puntos de hechos controvertidos, sin expresar las normas jurídicas aplicables al caso. Entre otros, la génesis del contrato de crédito abierto, la forma de realizarse el negocio y la existencia de permutas, la pretendida insolvencia de La Caixa y su cambio de criterio financiero por la crisis o en la viabilidad del proyecto inmobiliario.

En el segundo motivo, denuncia la infracción del [artículo 218 LEC](#), en relación con el artículo 24.1CE, por vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva. Insiste en que la sentencia recurrida resulta huérfana de cita del precepto sustantivo que fundamenta el fallo.

4. Por la fundamentación que a continuación se expone, los motivos planteados deben ser

desestimados.

Con carácter general, esta Sala tiene declarado que la motivación, como derecho incluido en el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24CE, es un requisito de la sentencia que exige que se haga saber a las partes o se exterioricen cuáles son las razones que conducen al fallo de una resolución, con independencia de su acierto y su extensión, de forma que este razonamiento pueda someterse a control a través de los correspondientes recursos. Por esta razón, la denuncia de falta de motivación no puede confundirse con una mera discrepancia con las conclusiones que obtiene una sentencia. Estas conclusiones podrán ser revisadas en el marco del recurso de casación, si la falta de acierto que se pretende denunciar se refiere a la valoración jurídica de los hechos y a la aplicación de una determinada norma sustantiva o, de forma muy restrictiva, a través del error en la valoración probatoria cuando la disconformidad se refiere a la formación del juicio fáctico. De esta forma, sólo una motivación ilógica o arbitraria, porque en la sentencia no se expresen o no se entiendan las razones por las que sientan las conclusiones del litigio o su fallo, podría ser revisada a través de este recurso, aunque sí es admisible una remisión a la motivación ofrecida en la sentencia de primera instancia.

La [sentencia 790/2013, de 27 de diciembre](#), sintetiza la exigencia de este presupuesto en los siguientes términos:

«[...]Para analizar esta cuestión, primero hemos de partir de la jurisprudencia constitucional sobre el alcance del deber de motivación de las sentencias. Como recordábamos en la [sentencia 662/2012, de 12 de noviembre](#), el Tribunal Constitucional «ha venido declarando que la tutela judicial efectiva del art. 24.1 CE incluye el derecho a obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes. La razón última que sustenta este deber de motivación reside en la sujeción de los jueces al Derecho y en la interdicción de la arbitrariedad del juzgador ([art. 117.1 CE](#)), cumpliendo la exigencia de motivación una doble finalidad: de un lado, exteriorizar las reflexiones racionales que han conducido al fallo, potenciando la seguridad jurídica, permitiendo a las partes en el proceso conocer y convencerse de la corrección y justicia de la decisión; de otro, garantizar la posibilidad de control de la resolución por los Tribunales superiores mediante los recursos que procedan, incluido el amparo. Por ello, nuestro enjuiciamiento debe circunscribirse a la relación directa y manifiesta entre la norma aplicable y el fallo de la resolución, exteriorizada en la argumentación jurídica; sin que exista un derecho fundamental a una determinada extensión de la motivación, cualquiera que sea su brevedad y concisión, incluso en supuestos de motivación por remisión» ([SSTC 108/2001, de 23 de abril](#), y [68/2011, de 16 de mayo](#)). De este modo, «deben considerarse suficientemente motivadas aquellas resoluciones que vengan apoyadas en razones que permitan invocar cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales fundamentadores de la decisión, es decir, la *ratio decidendi* que ha determinado aquélla» ([Sentencia 294/2012, de 18 de mayo](#))».

De acuerdo con la doctrina jurisprudencial expuesta, las infracciones denunciadas no pueden ser estimadas.

En primer lugar, porque al margen de la propia fundamentación jurídica que la sentencia recurrida realiza sobre el objeto principal del presente litigio, esto es, sobre la validez de la ejecución hipotecaria instada contra los deudores, la Audiencia acoge, por remisión, toda la motivación fáctica y jurídica que, de forma correcta, realiza la sentencia de primera instancia.

En segundo lugar, al hilo de lo anteriormente señalado, porque la sentencia de la Audiencia, conforme a la valoración de la prueba practicada, y en contra de lo argumentado por la recurrente, sí hace mención de las principales cuestiones de hecho controvertidas. Por una parte, declara que no existe relación causal entre el contrato de crédito abierto y los hechos anteriores que los recurrentes pretenden hacer valer; y por la otra (fundamentos de derecho quinto, sexto, séptimo, octavo y noveno), entra en el examen de los hechos coetáneos y posteriores que pudieron tener transcendencia en la interpretación y ejecución del referido contrato.

En suma, la sentencia recurrida también es congruente con relación a lo pedido en la demanda y a las demás pretensiones de las partes deducidas oportunamente en el pleito, sin que haya vulnerado el requisito de exhaustividad; máxime tratándose de una sentencia absolutoria en donde cabe

entender, en términos generales, que su pronunciamiento desestimatorio resuelve explícita o implícitamente todas las cuestiones que se han planteado y han integrado el objeto del proceso.

5. Con relación al segundo grupo de motivos planteados por la recurrente, en el motivo tercero denuncia la infracción del artículo 24CE y del [artículo 319](#) LEC , por error en la valoración de la prueba de documentos públicos, en relación a la escritura de fecha 16 octubre 2006, en donde la escritura pública hace prueba plena del hecho, y en la que se sostiene, en documento anexo, que la finalidad de la transacción es la garantía hipotecaria de préstamos que forman parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por entidades, promotores y constructores a que se refiere el [artículo 2](#) del [RD 685/1982, 17 marzo](#) , modificado por [RD 1289/1991, de 2 agosto](#) . Todo ello en contra de la conclusión alcanzada por la sentencia recurrida de que la finalidad de la constitución del préstamo hipotecario que persigue el prestatario es cuestión absolutamente irrelevante.

En el motivo cuarto denuncia la infracción del artículo 24CE con relación a los [artículos 326.1 y 319.1](#) LEC , por irracionalidad de la valoración de la prueba de documento privado, en relación con la documental aportada por La Caixa, como más documental privada tres, consistente en propuestas de riesgos de la concesión del crédito a la actora y al promotor.

Por último, en el motivo quinto, denuncia la infracción del artículo 24CE con relación a los [artículos 326.1 y 319.1](#) LEC , por irracionalidad de la valoración de la prueba de documentos privados en relación a la prueba documental privada uno y siete de la demandada, concretamente la normativa interna vigente sobre ejecuciones hipotecarias en mayo y junio de 2008 y la normativa del Banco de España para el primer semestre de 2008 en relación a la declaración en mora de préstamos hipotecarios con menos de tres cuotas impagadas.

6. Por la fundamentación que a continuación se expone, los motivos planteados deben ser desestimados.

Con carácter general, esta Sala tiene declarado, de un modo reiterado, que el error en la valoración de la prueba puede ser denunciado únicamente en dos aspectos: la vulneración de una norma legal de valoración o cuando se haya realizado una valoración absurda, arbitraria o ilógica. Las [SSTS de 21 de marzo y 8 de abril de 2013](#) , en este sentido, establecen que la valoración probatoria solo puede excepcionalmente tener acceso al recurso extraordinario por infracción procesal por la existencia de un error patente o arbitrariedad o por la infracción de una norma de valoración de prueba que haya sido vulnerada, por la vía del artículo 469.1.4º LEC , en cuanto, al ser manifiestamente arbitraria o ilógica, no supera conforme a la doctrina constitucional el test de la racionalidad constitucionalmente exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 [CE](#) .

Un adecuado planteamiento de esta infracción exige identificar y justificar concretamente el medio o, de ser varios, los medios probatorios en cuya valoración incurre en arbitrariedad, error patente o vulnera una norma legal de valoración y destacar la relevancia de este juicio de valoración erróneo en la resolución de la controversia. Por esta razón, en principio, no sería posible realizar esta denuncia para combatir el resultado de una valoración conjunta de la prueba, en el que las conclusiones fácticas obtenidas de la valoración de algún medio de prueba calificada de errónea, hayan sido obtenidas y fijadas por mor de otras pruebas valoradas en conjunto.

En el presente caso la recurrente, en el desarrollo de los tres motivos objeto de examen, no sólo no justifica los aspectos en los que la valoración de la prueba incurre en arbitrariedad, error patente o vulnera una norma legal de valoración, ni la relevancia de esta infracción para la resolución de la controversia, sino que los aspectos alegados se circunscriben claramente en el plano sustantivo de las cuestiones debatidas, por lo que su planteamiento en este recurso extraordinario resulta improcedente.

Recurso de casación.

TERCERO

Préstamo de crédito abierto con garantía hipotecaria. Cláusula del vencimiento anticipado. Ejecución hipotecaria: principio de buena fe y abuso de derecho ([artículos 7.1 y 1258](#) del [Código](#)

Civil). *Doctrina jurisprudencial aplicable.*

1. La parte recurrente, al amparo del ordinal segundo del [artículo 477.2 LEC](#) , interpone recurso de casación que articula en seis motivos.

2. Por su incidencia en la resolución del presente caso, se procede, en primer lugar, al examen conjunto de los motivos quinto y sexto del recurso interpuesto.

3. En el motivo quinto, la parte recurrente denuncia la infracción del [artículo 7.1](#) del Código Civil en relación con el artículo 1258 del mismo cuerpo legal y la jurisprudencia que lo interpreta. Argumenta el carácter injusto de la resolución anticipada del crédito y de la consiguiente ejecución hipotecaria por ser contrarias al principio de buena fe. Todo ello, atendidas las circunstancias que concurrieron en la ejecución, principalmente el hecho de haber dejado impagada una cuota, el transcurso de 24 horas en el pago de la segunda cuota, la aceptación tácita por la acreedora de cierto retraso en el pago de las cuotas y, en suma, el proceder súbito de la ejecución instada.

En el motivo sexto, y como refuerzo del anterior motivo, la parte recurrente denuncia la infracción del [artículo 7.2](#) del Código Civil con relación al artículo 1255 del mismo cuerpo legal y la jurisprudencia que lo interpreta. Considera que la sentencia recurrida, de forma incorrecta, no ha valorado debidamente la aplicación de la normativa externa e interna de la demandada sobre resolución unilateral de préstamos hipotecarios en los que se contempla una espera de 45 días desde el impago, debiendo intentarse la vía amistosa.

4. Por la fundamentación que a continuación se expone, los motivos indicados deben ser desestimados.

5. No discutida en el presente recurso la validez de la cláusula de vencimiento anticipado dispuesta en el contrato de crédito abierto con garantía hipotecaria suscrito por las partes y, por tanto, su eficacia como causa de resolución contractual, la cuestión debatida recae, conforme a lo alegado por la recurrente, en el posible abuso de derecho que comporta la ejecución hipotecaria instada por la entidad bancaria, bien como acto contrario a la buena fe, límite en el ejercicio de los derechos subjetivos ([artículo 7.1](#) del Código Civil), o bien en relación con los deberes contractuales que deben informar, más allá de lo expresamente pactado por las partes, el cumplimiento del contrato celebrado ([artículo 1258](#) del Código Civil).

En este contexto, la desestimación de los motivos planteados responde a las siguientes consideraciones.

En primer lugar, como señalan ambas instancias, no cabe apreciar el abuso de derecho cuando la ejecución instada por la entidad bancaria se limita al ejercicio de un derecho o facultad que expresamente viene contemplado en la reglamentación contractual llevada a cabo por las partes y que contaba, además, con un presupuesto de prosperabilidad procesal en la redacción del [artículo 693.2 LEC](#) aplicable al caso, que establecía su legalidad para el supuesto de una sola cuota impagada, frente a las dos cuotas que han resultado impagadas en el presente caso.

En segundo lugar, tampoco puede estimarse que el hecho de que la entidad bancaria aceptase el pago retrasado de algunas de las cuotas anteriores del préstamo constituya, en sí mismo considerado, un acto propio que impida la aplicación de la cláusula de vencimiento anticipado (*venire contra factum proprium*), pues la conducta del acreedor no creó una expectativa al deudor en este sentido, de modo firme e inequívoco, tal y como exige la doctrina jurisprudencial de esta Sala; por lo que un acto de mera tolerancia no puede volverse en contra del acreedor en el ejercicio de sus legítimos derechos y facultades.

Por último, en el contexto de lo señalado, debe resaltarse que la recurrente, pudiendo hacerlo, no se opuso a la demanda ejecutiva, ni consignó las cantidades debidas.

6. Por la estrecha conexión que guardan los restantes motivos de casación en el ámbito de la calificación e interpretación del contrato suscrito entre las partes, se procede a su examen conjunto.

7. En el motivo primero se denuncia la infracción del [artículo 4](#) de la [ley 2/1981, de 25 marzo](#) , de

regulación del mercado hipotecario y de la jurisprudencia que lo interpreta en relación con el artículo 2.1 del mismo texto, ya que del tenor literal de dichos preceptos, y a la vista del documento de préstamo, se acredita sin género de dudas que estamos ante un préstamo finalista que forma parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por entidades financieras, promotores y constructores, que es una de las fuentes de financiación de las entidades de crédito. Por tanto es un préstamo que una entidad financiera usa para emitir instrumentos de mercado hipotecario y sólo puede ser un préstamo destinado a la promoción inmobiliaria.

En el motivo segundo se denuncia la infracción del [artículo 5](#) de la ley 2/1981, de 25 marzo, de regulación del mercado hipotecario, en relación con el [artículo 1284](#) del Código Civil, todo ello en relación con el pacto sexto bis de la escritura del préstamo, causas de resolución anticipada, punto Dos y letra G, que establece la posibilidad de dar por vencido el préstamo de forma anticipada si la prestataria no acreditara la obtención de la licencia de obras antes del día 30 noviembre 2008, constando de las actuaciones que la obtención de la licencia de obras se produjo el día 13 febrero 2008, por lo que el único sentido lógico del precepto, en este caso la citada cláusula, es que efectivamente estamos ante un contrato que, como reúne las condiciones del [artículo 5](#) de la ley 2/1981, de 25 marzo, de regulación del mercado hipotecario, es por tanto un crédito finalista, consistente en un préstamo a la compra del suelo posteriormente ampliable a la construcción del edificio proyectado.

En el motivo tercero se denuncia la infracción del artículo 1281 en relación con el [artículo 1258](#) del Código Civil, respecto a la interpretación del pacto primero letra B de la escritura del préstamo, por el que la demandada no podía cobrar intereses de demora vigente el crédito y, sin embargo, ella misma certifica ante notario que cobraba intereses de demora sin haber dado el crédito por vencido e indebidamente generados por no cargar la cuota a la cuenta habiendo saldo.

Por último, en el motivo cuarto se denuncia la infracción de los [artículos 1124](#) y [1100](#) del Código Civil, respecto de la conclusión de la sentencia recurrida sobre la inexistencia de la obligación por parte de la demandada de financiar la construcción pese a que el préstamo inicialmente concebido para la compra del suelo e inicio de las operaciones de promoción era un préstamo finalista, destinado a la construcción, lo que genera obligaciones por ambas partes que en este caso no se han cumplido.

8. Por la fundamentación que a continuación se expone, los motivos indicados deben ser desestimados.

En los citados motivos de casación la parte recurrente cuestiona la calificación e interpretación contractual que realiza la sentencia recurrida al entender, desde su personal valoración interpretativa, que el contrato celebrado responde a un préstamo finalista destinado a la promoción inmobiliaria y no sólo a la compra del suelo. Con ello, la parte recurrente incurre en la figura de la petición de principio (hacer supuesto de la cuestión), pues todo su argumentación se realiza sustituyendo la interpretación contractual realizada por la Audiencia por la suya propia; sin expresar en qué aspectos de la interpretación la sentencia recurrida ha resultado ilógica, absurda o arbitraria, o ha incurrido en la infracción de las directrices y reglas que disciplinan la interpretación contractual.

Por el contrario, en el presente caso la fundamentación que desarrolla la Audiencia no sólo es correcta a tenor de las directrices y reglas que regulan la interpretación de los contratos, sino que, además, motiva con suficiencia las razones y aspectos que le llevan a calificar el contrato como un préstamo de crédito abierto con garantía hipotecaria. De este modo, rechaza que resulte aplicable la Ley 2/1981, pues el contrato no tuvo por objeto o finalidad financiar la construcción de las futuras viviendas, ni se articuló como se caracterizan los préstamos a promotores con esta finalidad, esto es, por la entrega de disposiciones a medida que se van recibiendo las certificaciones de obra y por la fijación de las condiciones del préstamo de cara a futuros adquirentes.

En esta línea, la Audiencia considera que la inclusión en el contrato de una fecha para la obtención de la licencia de obra no cambia la naturaleza del mismo, pues debe valorarse como una cautela más en favor del prestamista, sin incidencia en la aplicación de la cláusula de vencimiento anticipado que resulta operativa por ella sola. Respecto de los intereses de demora, precisa que el propio contrato diferencia expresamente entre los intereses previstos «a efectos obligacionales» (que fueron

los que se aplicaron) y los intereses «a efectos hipotecarios». Por último, de acuerdo con la calificación e interpretación del contrato, también considera que no cabe la resolución contractual solicitada por la recurrente habida cuenta del cumplimiento obligacional de la entidad bancaria.

CUARTO

Costas y depósitos.

1. La desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación comporta que las costas causadas por los mismos se impongan a la parte recurrente, de conformidad con los [artículos 398.1 y 394.1 LEC](#) .

2. Asimismo, procede la pérdida de los depósitos constituidos para la interposición de dichos recursos, de conformidad con la disposición adicional 15.^a [LOPJ](#) .

FALLO

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

1

- Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la representación procesal de don Ángel Jesús y la entidad Marybur, S.L., contra la [sentencia dictada, con fecha 17 de junio de 2013](#) , y aclarada por auto de 3 de julio de 2013, por la Audiencia Provincial de Badajoz, Sección 2.^a, en el rollo de apelación núm. 124/2013 . **2.º**- Imponer las costas de dichos recursos a la parte recurrente. **3.º**- Asimismo, procede la pérdida de los depósitos constituidos para la interposición del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación, conforme a la disposición adicional 15.^a [LOPJ](#) .

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

Así se acuerda y firma. Francisco Marin Castan Jose Antonio Seijas Quintana Antonio Salas Carceller Francisco Javier Arroyo Fiestas Ignacio Sancho Gargallo Francisco Javier Orduña Moreno Rafael Saraza Jimena Eduardo Baena Ruiz Pedro Jose Vela Torres Fernando Pantaleon Prieto