

# La existencia de una hipoteca de primer rango no impide que el acreedor pueda declarar el vencimiento anticipado del plazo por insolvencia sobrevenida del deudor

(STS 382/2025, de 13 de marzo)

A raíz de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 382/2025, de 13 de marzo, se interpreta el artículo 1129.1 del Código Civil.

---

## ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha  
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

### 1. La sentencia de casación

La sentencia de apelación entiende que no se ha acreditado la insolvencia de los prestatarios demandados y que por ello resultaba improcedente la pérdida del beneficio del plazo conforme al artículo 1129.1.º del Código Civil (cuando el deudor, «después de contraída la obligación, resulte insolvente, salvo que garantice la deuda»). Y lo justifica

de esta forma: «... la hipoteca garante del préstamo no ha sido cancelada y por lo tanto los posteriores embargos inscritos en nada le afectan, por lo que siendo la parte prestamista titular a[ú]n de la hipoteca procede desestimar la demanda. Recayendo la carga de acreditar la insolvencia a la parte que ejercita la acción fundada en la misma y no ha sido el caso». El Tribunal Supremo casa la sentencia.

Es jurisprudencia contenida en la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 39/2021, de 2 de febrero, que se remite a su vez a la Sentencia núm. 432/2018, de 11 de julio, del mismo tribunal, que, cuando se produce alguna de las circunstancias previstas en el artículo 1129 del Código Civil (CC), el acreedor está facultado para exigir el

## ***El acreedor puede vencer anticipadamente el crédito hipotecario de primer rango, aunque no haya ejecutado la garantía aún***

cumplimiento íntegro de la obligación. El vencimiento anticipado no se produce de manera automática, pero basta con una comunicación extrajudicial del acreedor, el cual podrá después exigir judicialmente el pago del capital pendiente y las cuotas vencidas e impagadas si el deudor no cumple voluntariamente lo solicitado. Entre los supuestos que permiten al acreedor anticipar el vencimiento de la obligación se encuentra la insolvencia sobrevenida del deudor (art. 1129.1.º CC). El precepto no exige que medie una declaración formal previa de insolvencia (STS 698/1994, de 13 de julio), y es suficiente la constatación de la falta de cumplimiento regular de las obligaciones exigibles (*cfr.* art. 2 del Texto Refundido de la Ley Concursal o TRLCon).

Sobrevenida la pérdida de solvencia patrimonial del deudor después del nacimiento de la obligación garantizada por hipoteca, para evitar el vencimiento anticipado sería preciso que el deudor ofreciera *una nueva garantía* frente al incumplimiento

ya producido, sin que en otro caso resulte exigible al acreedor que espere al término final de la operación para hacer efectivo su crédito. En efecto, el artículo 1129 del Código Civil alude a las obligaciones sometidas a un término para su cumplimiento y debe entenderse que es aplicable cuando se han establecido plazos consecutivos

para el pago y se produce un incumplimiento de entidad suficiente como para revelar la falta de seguridad del pago del crédito. Todos los supuestos que se establecen expresamente en dicho artículo 1129 (insolvencia sobrevenida, no otorgamiento de las garan-

tías comprometidas, disminución o desaparición de las garantías) se fundamentan en el riesgo que suponen para que el acreedor pueda ver satisfecho su derecho de crédito, riesgo que ya se habrá materializado cuando el deudor haya incumplido el pago consecutivo de varias cuotas del préstamo y no proceda a reparar la situación.

Los hechos acreditados en la instancia muestran que, cuando el acreedor instó la pérdida del beneficio del plazo, existía un riesgo manifiesto para el acreedor de ver impagado su derecho de crédito, en la medida en que los prestatarios adeudaban cincuenta y cinco cuotas mensuales vencidas, esto es, llevaban más de cuatro años y medio sin pagar, y además tenían su patrimonio hipotecado y embargado. En la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1111/2024, de 16 de septiembre, hemos considerado que el presupuesto de la insolvencia sobrevenida del deudor para la pérdida del beneficio del plazo se cumple claramente en caso de concurso de acreedores, sin que, por otra

## *La simple agravación de la insolvencia ya existente al constituir la carga no permite proceder al vencimiento anticipado*

parte, el artículo 1129 del Código Civil subordine su apreciación a una declaración judicial previa. En nuestro caso, es claro que ha existido un sobreseimiento general en los pagos que muestra una imposibilidad de hacer frente a los créditos exigibles. Así lo indican no sólo el impago de las cincuenta y cinco cuotas mensuales, sino también los créditos que justificaron los embargos trabados sobre la finca de los demandados. En cualquier caso, es contrario a la jurisprudencia citada el criterio seguido por la sentencia recurrida que excluye la apreciación de la insolvencia sobrevenida por el mero hecho de que no se hubiera realizado previamente la hipoteca, siempre que los hechos acreditados, entre ellos el número significativo de cuotas impagadas, prueben el riesgo de impago de las cuotas pendientes de vencimiento.

### 2. Valoración

Es cierto que, si el acreedor goza de una garantía real para la seguridad de su crédito (incluso si la deuda está cubierta por el «valor de la garantía», es decir, que el crédito está *in the money*), el deudor no puede evitar los efectos de la pérdida del plazo apelando a la existencia de aquella garantía real porque la garantía a que se refiere el artículo 1129.1.º (evitadora de la pérdida del plazo) deberá ser entonces *otra garantía adicional*. Por tanto, la «insolvencia» a

que se refiere la norma no es la insolvencia subjetiva frente al acreedor con garantía real, sino la insolvencia que, en condiciones legales, afectara al resto de los acreedores y fuera provocadora del concurso. Esto es, ni siquiera se necesitaría (contra lo que pudiera sugerir la sentencia del Tribunal Supremo) que el volumen de los impagados y la cuantía de lo pendiente de pago generaran una deuda que pudiera poner en peligro la consistencia de la hipoteca. En correspondencia, también cabe advertir que la «insolvencia» que ocasiona la pérdida del beneficio del plazo ha de ser «sobrevenida» a la fecha de constitución de la garantía. Si la insolvencia ya existía en aquel momento, no se pierde el beneficio del plazo, por más que el tiempo haya convertido en mayor tal insolvencia. Finalmente, las garantías reales pueden haber perdido valor hasta el punto de no cubrir el principal y los intereses de la deuda; repárese en que tampoco entonces puede el acreedor —salvo insolvencia sobrevenida del deudor del primer supuesto del citado artículo 1129— pedir vencimiento anticipado (salvo complemento de la garantía existente) porque la garantía que ya no está *in the money* no es una garantía «desaparecida» en los términos del artículo 1129.3.º del Código Civil, salvo que la «disminución» del valor de aquélla proceda de «acto propio» del garante. ¿Será caso de «acto propio» que después se haya sobreendeudado con terceros? No, porque el sobreendeudamiento no afecta al valor de una garantía real que sigue siendo preferente a todas las cargas ulteriores.