Roj: **STS 3425/2026** - **ECLI:ES:TS:2026:3425**

Id Cendoj: **28079110012026101272**
Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**
Sede: **Madrid**
Sección: **1**
Fecha: **24/07/2026**
Nº de Recurso: **7028/2021**
Nº de Resolución: **1317/2026**
Procedimiento: **Recurso de casación**
Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Valladolid, núm. 2, 16-03-2020 (proc. 508/2019),**
SAP VA 751/2021,
ATS 14925/2023,
STS 3425/2026

FONDO DOCUMENTAL

T R I B U N A L S U P R E M O

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.317/2026

Fecha de sentencia: 24/07/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 7028/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 01/07/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE VALLADOLID, SECCIÓN 3.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 7028/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1317/2026

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

D.ª Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 24 de julio de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D. Jesús María , D.ª Sabina , D.ª Rafaela y D.ª Rosa , representados por la procuradora D.ª Pilar Manzano Salcedo, bajo la dirección letrada de D.ª Aranzazu Jaén Pedrero, contra la sentencia n.º 324 dictada por la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Valladolid, en el recurso de apelación n.º 663/2020, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 508/2019, del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Valladolid. Ha sido parte recurrida Kutxabank, S.A., representada por la procuradora D. José Luis Pinto Marabotto Ruiz y bajo la dirección letrada de D.ª Lorea Segurola Alkorta.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-La procuradora D.ª Ana Isabel Escudero Esteban, en nombre y representación de D. Jesús María , D.ª Sabina , D.ª Rafaela y D.ª Rosa , interpuso demanda de juicio ordinario contra Kutxabank, S.A., en la que solicitaba se dictara sentencia por la que se declare:

«1º- La nulidad del contrato de crédito con garantía hipotecaria (hipoteca inversa) formalizada en escritura pública número de protocolo 2386, firmado en Valladolid el 30 de noviembre de 2010, por ausencia total de consentimiento de los demandantes, o vicio en el consentimiento de los contratantes y existencia de causa torpe y, en virtud de tal nulidad y del reconocimiento de la existencia de causa torpe, se condene a la demandada a cancelar la operación de crédito con garantía hipotecaria sin coste alguno para mis mandantes, eximiendo a mis mandantes, en virtud de la causa torpe, del abono de las cantidades pendientes de pago en la línea de crédito.

»2º- Subsidiariamente, para el caso de que la anterior petición no sea estimada, se declare la nulidad del contrato de crédito con garantía hipotecaria (hipoteca inversa) formalizada en escritura pública número de protocolo 2386, firmado en Valladolid el 30 de noviembre de 2010, por ausencia total de consentimiento de los demandantes, o vicio en el consentimiento de los contratantes y existencia de causa torpe y, en virtud de tal nulidad, se condene a la demandada a reintegrar a mis mandantes en todas las cantidades abonadas por la constitución y vida de este crédito (comisiones y gastos) y, se exima a mis representados del abono de los intereses devengados por las disposiciones de la línea de crédito, quedando obligados sólo a la devolución de las cantidades dispuestas en concepto de primera disposición y rentas mensuales, descontando de estas cantidades los perjuicios económicos sufridos y reflejados en el informe pericial (30.245,65 euros a fecha del informe) los cuales serán actualizados a fecha de ejecución de sentencia.

»Igualmente, se condene a la entidad demandada a reactivar el préstamo aportado como doc. núm. 3 de la demanda en las mismas condiciones en las que quiero (sic) a fecha de cancelación, cuya cancelación no está inscrita en el Registro de la Propiedad, con todos los gastos que ello origine a costa de la demandada. Si ello no fuera posible a constituir uno nuevo en idénticas condiciones.

»3º- Subsidiariamente, para el caso de que la anterior petición no sea estimada, se declare la nulidad del contrato de crédito con garantía hipotecaria (hipoteca inversa) formalizada en escritura pública número de protocolo 2386, firmado en Valladolid el 30 de noviembre de 2010, por contener cláusulas abusivas, y adolecer las cláusulas relativas al funcionamiento de la línea de crédito de falta de transparencia o falta de incorporación, al ser condiciones generales de la contratación predispuestas por la entidad sin haber sido negociadas, que han causado graves desequilibrios en contra de la buena fe y por haber perjudicado tales desequilibrios a los consumidores y, en virtud de tal nulidad, se condene a la demandada a cancelar la operación de crédito con garantía hipotecaria sin coste alguno para mis mandantes, eximiéndoles del abono de las cantidades pendientes de pago en la línea de crédito.

»4º- Subsidiariamente, para el caso de que la anterior petición no sea estimada, se declare la nulidad del contrato de crédito con garantía hipotecaria (hipoteca inversa) formalizada en escritura pública número de protocolo 2386, firmado en Valladolid el 30 de noviembre de 2010 por contener cláusulas abusivas, y adolecer las cláusulas relativas al funcionamiento de la línea de crédito de falta de transparencia o falta de incorporación, al ser condiciones generales de la contratación predispuestas por la entidad sin haber sido negociadas, que han causado graves desequilibrios en contra de la buena fe y por haber perjudicado tales desequilibrios a los consumidores y, en virtud de tal nulidad, se condene a la demandada a reintegrar a

mis mandantes en todas las cantidades abonadas por la constitución y vida de este crédito (comisiones y gastos) y, se exima a mis representados del abono de los intereses devengados por las disposiciones de la línea de crédito, quedando obligados sólo a la devolución de las cantidades dispuestas en concepto de primera disposición y rentas mensuales, descontando de estas cantidades los perjuicios económicos sufridos y reflejados en el informe pericial (30.245,65 euros a fecha del informe), los cuales serán actualizados a fecha de ejecución de sentencia.

»Igualmente, se condene a la entidad demandada a reactivar el préstamo aportado como doc. núm. 3 de la demanda en las mismas condiciones en las que quiero (sic) a fecha de cancelación, cuya cancelación no está inscrita en el Registro de la Propiedad, con todos los gastos que ello origine a costa de la demandada. Si ello no fuera posible a constituir uno nuevo en idénticas condiciones.

»5º- Subsidiariamente, para el caso de que la anterior petición no sea estimada, se declare la indemnización de los daños y perjuicios causados a mis representados por la responsabilidad contractual derivada del artículo 1101 CC y, en su virtud, se condene a la demandada a cancelar la operación de crédito con garantía hipotecaria sin coste alguno para mis mandantes, eximiéndoles, en su virtud, del abono de las cantidades pendientes de pago en la línea de crédito.

»6º- Subsidiariamente, para el caso de que la anterior petición no sea estimada, se declare la indemnización de los daños y perjuicios causados a mis representados por la responsabilidad contractual derivada del artículo 1101 CC y, en su virtud se condene a la demandada a reintegrar a mis mandantes en todas las cantidades abonadas por la constitución y vida de este crédito (comisiones y gastos) y, se exima a mis representados del abono de los intereses devengados por las disposiciones de la línea de crédito, quedando obligados sólo a la devolución de las cantidades dispuestas en concepto de primera disposición y rentas mensuales, descontando de estas cantidades los perjuicios económicos sufridos y reflejados en el informe pericial (30.245,65 euros a fecha del informe), los cuales serán actualizados a fecha de ejecución de sentencia.

»Igualmente, se condene a la entidad demandada a reactivar el préstamo aportado como doc. núm. 3 de la demanda en las mismas condiciones en las que quiero a fecha de cancelación, cuya cancelación no está inscrita en el Registro de la Propiedad, con todos los gastos que ello origine a costa de la demandada. Si ello no fuera posible a constituir uno nuevo en idénticas condiciones.

»7º-subsidiariamente, para el caso de que no sea estimada ninguna de las peticiones anteriores, solicita esta parte que se declare la nulidad por abusiva de la "cláusula tercera bis intereses de demora" y, en su virtud sea expulsada del contrato.

»Todo ello con imposición a la entidad demandada de las costas derivadas de este proceso, sea cual sea la petición que se estime de todas las ofrecidas al juzgador, por tratarse en todo caso, y ante la dificultad del procedimiento, de una estimación sustancial de la demanda».

2.-La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Valladolid y se registró con el n.º 508/2019. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-La procuradora D.ª Yolanda Molpeceres Nieto, en representación de Kutxabank, S.A., contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[s]e dicte sentencia en la que se tenga a mi mandante

»- por allanada a la petición referida a la nulidad de la estipulación contenidas en las cláusulas 3ª bis sobre los intereses de demora de la cuenta de crédito.

»- por opuesta al resto de peticiones de la demanda.

»Y se condene a la parte demandante al pago de las costas, por desestimación sustancial de su demanda».

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Valladolid dictó sentencia de fecha 16 de marzo de 2020, con la siguiente parte dispositiva:

«Estimo la pretensión subsidiaria formulada en la demanda presentada por D. Jesús María , Dª. Sabina Dª. Rafaela y Dª. Rosa contra KUTXABANK, S.A., y, en su virtud:

»1.- Se declara la nulidad por abusiva de la "cláusula tercera bis intereses de demora" que se deja sin efecto, con la consecuencia de que cuando se incurra en mora, se devengará el interés remuneratorio fijado en el contrato.

»2.- Se absuelve a la entidad demandada del resto de las pretensiones formuladas.

»3.- No se hace especial declaración en costas».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Jesús María , D.ª Sabina , D.ª Rafaela y D.ª Rosa .

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Valladolid, que lo tramitó con el número de rollo 663/2020, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 10 de mayo de 2021, cuya parte dispositiva dispone:

«FALLAMOS:

»Se ESTIMA EN PARTE el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Don Jesús María , Doña Sabina , Doña Rafaela y Doña Rosa frente a la sentencia dictada en fecha 16 de marzo de 2020 por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Valladolid en los autos de juicio ordinario de los que dimana el presente Rollo de Sala, resolución que se revoca en el único sentido de declarar la nulidad de la cláusula tercera del contrato de crédito con garantía hipotecaria (hipoteca inversa) suscrito en fecha 30 de noviembre de 2010 entre los padres de los demandantes y la entidad demandada Kutxabank S.A, en lo que permite que los intereses remuneratorios derivados del contrato de crédito generen a su vez nuevos intereses, eliminándola del contrato y teniéndola por no puesta, debiendo la entidad demandada restituir a los actores las cantidades que en su caso se hayan abonado por tal concepto más sus legales intereses desde la fecha de los pagos, confirmando dicha resolución en el resto de sus pronunciamientos sin hacer expresa imposición de las costas causadas en esta segunda instancia».

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación*

1.-La procuradora D.ª Ana Isabel Escudero Esteban, en representación de D. Jesús María , D.ª Sabina , D.ª Rafaela y D.ª Rosa , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

«PRIMERO.- En virtud del art. 469.1.2º de la LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, concretamente el arts. 209, 214 y 215 de LEC, al no concretar el fallo de la sentencia ahora impugnada la parte de la cláusula que ha de ser eliminada y la parte que se declara subsistente».

«SEGUNDO.- En virtud del art. 469.1.2º de la LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, concretamente el artículo 218.1. LEC, al mantener la sentencia ahora impugnada, en la misma resolución, que el clausulado era claro y permitía conocer y evaluar los términos del contrato, y al mismo tiempo declarar la nulidad de una cláusula por falta de claridad en la fijación del sistema de remuneración ordinaria».

«TERCERO.- En virtud del art. 469.1.4º de la LEC, por vulneración del derecho fundamental de acceso a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de la constitución, generando indefensión a la parte recurrente, al no conocer los términos exactos del fallo».

«CUARTO.- En virtud del art. 469.1.4º de la LEC, por vulneración del derecho fundamental de acceso a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución al incurrir la sentencia en un error patente en cuanto a la valoración de la prueba, al dar por válidas las declaraciones del testigo, comercial de la entidad, que son negadas de adverso y que no se acompañan de soporte probatorio alguno».

«QUINTO.- En virtud del art. 469.1.4º de la LEC, por vulneración del derecho fundamental de acceso a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución, al incurrir la sentencia en un error patente en cuanto a la valoración de la prueba, al no haber tomado en consideración el documento 1 de la contestación a la demanda, el cual acredita cuál era el interés real de los clientes, quién tuvo la iniciativa en comercializar el producto y, por tanto el interés de la entidad bancaria por comercializar el producto impugnado, así como la no presencia de los hijos en las reuniones».

Los motivos del recurso de casación fueron:

«PRIMERO.- Al amparo del art. 477.1 y 477.2.3º de la LEC, se denuncia infracción del art. 1.261 CC al carecer el contrato impugnado del consentimiento de los obligados al pago, presentando esta infracción interés casacional por oponerse a la jurisprudencia establecida por la Sala Primera del Tribunal Supremo en las sentencias 654/2015 de 24 de noviembre de 2015 y sentencia 479/2019 de 18 de septiembre de 2019 (se aportan las sentencias como documento número 4 y documento número 5 del recurso)».

«SEGUNDO.- Al amparo del art. 477.1 y 477.2.3º de la LEC, se denuncia infracción del art. 48.2 a) y h) de la ley 26/1988 modificada por el art 1 de la ley 41/2007 de 7 de diciembre de 2007 en el sentido de que la sentencia impugnada declara no ser aplicable la Orden Ministerial de 1994, contraviniendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo manifestada en la sentencia del pleno de la Sala Primera número 608/2017 de 15 de noviembre de 2017. (se aporta como documento número 7 del recurso)».

«TERCERO.- Al amparo del art. 477.1 y 477.2.3º de la LEC, se denuncia la infracción de los artículos 1261 y 1266 del código civil en el sentido de no apreciar error del consentimiento de los contratantes a pesar de reconocer que estos no tenían una comprensión real, cabal y suficiente del contrato, oponiéndose a la jurisprudencia del Tribunal Supremo establecida en las sentencias de la Sala Primera 152/2021 de 16 de marzo de 2021 y sentencia 840/2013 de 20 de enero de 2014. (se aportan como documento número 8 y doc. núm. 9 del recurso)».

«CUARTO.- Al amparo del art. 477.1 y 477.2.3º de la LEC, se denuncia la infracción del art. 80.1 y 82.1 del TRLCU. En relación con el principio de buena fe y equilibrio contractual en el sentido de no considerar abusivas las cláusulas no negociadas individualmente del contrato y que, como ha quedado acreditado, han supuesto un desequilibrio en contra de los consumidores, contraviniendo la sentencia del pleno de la Sala Primera 608/2017 de 15 de noviembre de 2017. (ya aportada como documento número 7 del recurso)».

«QUINTO. Al amparo del art. 477.1 y 477.2.3º de la LEC, se denuncia la infracción del art. 80.1 y 82.2 del TRLDCYU, y del art. 4.2 de la Directiva 93/13/CE en relación con la vulneración de la concreción, claridad y sencillez en la redacción, siendo, por tanto, abusiva, en oposición a la jurisprudencia establecida por el Tribunal Supremo en la sentencia de la Sala Primera 391/2021 de 8 de junio de 2021 y en la sentencia 599/2018 de 31 de octubre de 2018. (Se aportan como documento número 13 y documento número 14 del recurso)».

«SEXTO.- Al amparo del art. 477.1 de la LEC, se denuncia la infracción de los arts. 8 a 10 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, en relación con el art. 6.1 de la Directiva 93/13 CE y la jurisprudencia del Tribunal Supremo recogida en la sentencia del pleno de la Sala Primera 463/2019, de 11 de septiembre de 2019 (se aporta como documento número 15 del recurso), sobre la imposibilidad del juez nacional de integrar, salvo que sea en beneficio del consumidor, o sea imposible mantener la validez del contrato sin la cláusula nula y a solicitud de éste, y que ha sido infringida al haber declarado la resolución recurrida la nulidad parcial de una cláusula realizando integración e infringiendo la doctrina del "lápiz azul"».

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 ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 8 de noviembre de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1.º) Admitir los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de Ana Isabel Escudero Esteban, en nombre y representación de Jesús María , Sabina , Rafaela y Rosa contra la sentencia dictada, el día 10 de mayo de 2021, por la Audiencia Provincial de Valladolid (Sección 3.ª), en el rollo de apelación n.º 663/2020, dimanante del juicio ordinario n.º 508/2019, del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Valladolid.

»2.º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición a los recursos. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

»Frente a esta resolución no cabe interponer recurso alguno».

3.-Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.-Por providencia de 5 de junio del presente se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el siguiente 1 de julio, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes relevantes*

A los efectos decisorios de los presentes recursos, partimos de los antecedentes siguientes:

1.º- *El objeto del proceso*

El proceso versa sobre las acciones acumuladas ejercitadas por los demandantes D. Jesús María , D.ª Sabina , D.ª Rafaela y D.ª Rosa , con respecto al contrato de crédito con garantía hipotecaria (hipoteca inversa) suscrito, en fecha 30 de noviembre de 2010, por sus padres D. Romualdo , fallecido el 29 de octubre de 2016, y D.ª Valentina , fallecida el 14 de abril de 2019, con la entidad demandada, actualmente Kutxabank, S.A.

En la escritura litigiosa consta:

«CLÁUSULA TERCERA. INTERESES ORDINARIOS.-

»Periodo de Disposición del Crédito

»Durante el periodo de disposición del crédito, es decir desde la formalización hasta el día 25 de Diciembre de 2.029 el saldo deudor en cada momento devengará a favor de Caja Vital Kutxa intereses al TIPO FIJO del 6,50 por ciento anual que se liquidarán mensualmente y se harán efectivos mediante cargo en la cuenta de crédito (en negrilla).

»El interés durante el periodo de disposición del crédito se determinará por la fórmula de Interés simple: i=c.r.t / (n.100), calculándose sobre el saldo medio dispuesto mantenido; siendo i= los intereses medios devengados, c= el saldo medio dispuesto mantenido, r= el tipo de interés nominal, t= los días naturales del periodo y n= los días naturales del año.

»El tipo de interés nominal de aplicación en este periodo, se devengará diariamente y se liquidará por MESES vencidos, percibiendo la Entidad acreedora en concepto de interés, el producto neto efectivo que resulte de aplicar el tipo de interés nominal, calculado conforme a lo señalado precedentemente, en los periodos de liquidación convenidos, lo que supondrá un tipo de interés efectivo distinto del nominal indicado.

»Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de lo establecido en esta escritura respecto de la liquidación de intereses en los supuestos de demora».

Periodo posterior a la disposición del crédito:

«Transcurrido el periodo de disposición y hasta el vencimiento del crédito, este devengará diariamente intereses a TIPO VARIABLE, al alza o a la baja de acuerdo con el procedimiento que se establece a continuación, quedando diferida su fecha de contabilización y pago hasta el vencimiento del crédito.

»El importe absoluto de los intereses devengados correspondientes al periodo posterior a la disposición del crédito se determinará por la fórmula de interés compuesto, con liquidaciones mensuales [...]».

A continuación, se especifica cuál es el interés variable (Euribor más un diferencial de 0,75 y como sustitutivo del anterior I.R.P.H. del Conjunto de Entidades Financieras más un margen de 0,25 puntos porcentuales de interés.)

Los demandantes ejercitaron, en síntesis, con carácter principal, una acción de nulidad absoluta por ausencia total de consentimiento por su parte, o bien anulabilidad por error vicio-dolo en el consentimiento prestado por sus padres contratantes y causa torpe, con condena a la entidad demandada a cancelar la operación de crédito sin coste para los actores y eximiéndoles del abono de las cantidades pendientes de pago en la línea de crédito, o bien subsidiariamente se condene a la demandada a reintegrar a los actores todas las cantidades abonadas por la constitución y vida del contrato eximiéndoles del abono de los intereses devengados por las disposiciones de la línea de crédito, quedando solo obligados a reintegrar las sumas dispuestas previo descuento de las mismas de la cantidad de 30.245,65 euros a que ascienden los daños y perjuicios irrogados por la entidad demandada, debiendo esta reactivar el préstamo que con ella concertaron sus padres en fecha y en las mismas condiciones en las que se hallaba a la fecha de su cancelación por parte de estos con la primera disposición que hicieron de la hipoteca inversa, haciéndose la entidad cargo de los costes de dicha reactivación, o si ello no fuera posible se la condene constituir un nuevo préstamo en idénticas condiciones. Con carácter subsidiario, ejercitaron una acción de nulidad de la citada hipoteca inversa por contener cláusulas abusivas, que no superan los controles de incorporación y transparencia, con las mismas consecuencias anteriormente citadas. Subsidiariamente, también, otra acción de responsabilidad contractual al amparo de lo dispuesto en el art. 1101 del Código Civil, condenando a la entidad prestamista a indemnizar a los demandantes en los daños y perjuicios que se les han irrogado en similares términos a los anteriormente expuestos. Y, por último, con el mismo carácter subsidiario se declare la nulidad por abusividad de la cláusula tercera bis del contrato de hipoteca inversa, referida a los intereses de demora, expulsándola del contrato.

2.º- *Las actuaciones en primera instancia.*

El conocimiento de la demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Valladolid, que la tramitó por los cauces del juicio ordinario n.º 508/2019. Se siguió el procedimiento por todos sus trámites, con oposición de la entidad financiera demandada, que, no obstante, se allanó al último pedimento subsidiario antes citado, al admitir la nulidad de la cláusula contractual que fija los intereses moratorios.

El juicio finalizó por sentencia en la que se declaró la nulidad de la cláusula que fija los intereses moratorios, y desestimó las otras acciones ejercitadas en la demanda.

El juzgador, tras analizar las características de este producto conforme a la regulación contenida en la Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, descartó que los hijos de los prestatarios sean parte en el contrato suscrito por sus padres, y que, por lo tanto, deban prestar su consentimiento para la

validez y eficacia del negocio jurídico concertado entre sus progenitores y la entidad financiera demandada, toda vez que sus derechos nacen con el fallecimiento de los prestatarios, como consecuencia de haber aceptado su herencia, gozando anteriormente de una mera expectativa, que no justifica deba contarse con el consentimiento de aquellos.

Con respecto al error alegado, como vicio en el consentimiento, el juzgado argumentó que el contrato de hipoteca inversa objeto de litis se hallaba redactado en forma clara y comprensible, de modo que no suscitaba dudas ni confusión sobre su contenido, que era manifestación de un contrato perfectamente distinguible de una hipoteca ordinaria, como la que habían concertado años antes los propios prestatarios, sin que la hipoteca inversa presente una complejidad que escape a la percepción de un consumidor medio normalmente informado y perspicaz.

El juzgado continuó su argumentación con el razonamiento de que el empleado de la entidad demandada, que intervino en la contratación, testificó que la hipoteca inversa se suscribió a instancia del padre de los actores, que solicitó este producto para complementar su pensión de jubilación, realizándose varias reuniones explicativas con el mismo y con conocimiento de sus hijos, tal y como se consigna en el informe interno de la operación. Detalló que los prestatarios, en consonancia con la finalidad y características de este tipo de producto, vieron de una parte incrementados sus ingresos mensuales en la suma de 540 euros, al percibir mensualmente la suma de 180 euros y, al destinar la primera disposición que efectuaron (47.611,53 euros), a cancelar un previo préstamo hipotecario por el que abonaban una cuota mensual de 360 euros, destinaron 1.667,84 euros al pago de los gastos del contrato de hipoteca inversa y, por último, la cantidad restante (19.000 euros) para sufragar necesidades personales.

A mayor abundamiento añade que procedieron a rectificar, en dos ocasiones, la hipoteca inversa, y no realizaron protesta o reclamación alguna en los siguientes años durante los que desplegó sus efectos hasta el fallecimiento de ambos prestatarios, de lo cual deduce que habían comprendido la operativa y características del contrato, por lo que no aprecia que el consentimiento de los prestatarios estuviera viciado de un error esencial y excusable o fuera producto de una conducta dolosa de los empleados del banco que intervinieron en la contratación.

El juzgado descartó, por otra parte, que la madre de los actores padeciera una enfermedad mental, que limitase su capacidad y la impidiera comprender las características básicas del préstamo, no constando en autos prueba suficiente para destruir la presunción de capacidad.

Con respecto a la acción de nulidad por abusividad, razona que las condiciones financieras fundamentales del contrato están redactadas de forma clara y sencilla, así como resaltadas, sin recibir un tratamiento marginal o enmascarado en el entramado convencional, y, por lo tanto, de fácil acceso y comprensibles para un consumidor medio que, con su lectura, puede percatarse de la carga económica y jurídica que implican.

Por otra parte, añade que, aun cuando se considerase aplicable el régimen contemplado en la Orden Ministerial de 5 de mayo de 1994, el hecho de no constar que se hubiera entregado a los prestatarios la oferta vinculante no significa que el consumidor no pueda ser consciente de la carga económica y jurídica que el contrato le comporta, habiéndose acreditado, en el presente caso, la existencia de varias reuniones informativas con el padre de los demandantes.

Tampoco, apreció que el clausulado contractual, cuya naturaleza jurídica es la propia de unas condiciones generales de contratación, causase, en perjuicio de los consumidores hipotecantes y en contra de las exigencias de la buena fe, un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones derivados del contrato, sin que tal conclusión pueda obtenerse del contenido del informe pericial que se acompañó con la demanda, puesto que no puede partirse de la comparativa de sus condiciones con las de un préstamo hipotecario ordinario, consignando que el interés remuneratorio fijo pactado del 6,50% es inferior al que en aquella época constituía el interés medio de los créditos a más de 5 años para otros fines distintos a la compra de vivienda.

Por último, respecto de la acción indemnizatoria por responsabilidad contractual ex art. 1101 CC, señala que la contratación litigiosa no se puede incluir en el ámbito de actuación del mercado de valores, sin que se haya acreditado existiera un déficit informativo por parte de la entidad financiera, tal y como precedentemente se expuso, sin que quepa aceptar la consecuencia interesada de cancelar la operación de crédito, pues es este un efecto inherente a la ineficacia contractual, ni pudiéndose acoger la pretensión subsidiaria de restituir los gastos contractuales e intereses ordinarios que derivan de unas cláusulas válidas aceptadas por los prestatarios, y sin que, de igual manera, puedan acogerse unos perjuicios fruto de la comparativa con otro producto completamente distinto cual es un préstamo hipotecario ordinario.

3.º- *Las actuaciones en segunda instancia.*

Frente a dicha resolución recurrieron los demandantes en apelación. El conocimiento del recurso correspondió, por vía de reparto, a la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Valladolid, que dictó sentencia parcialmente revocatoria de la pronunciación por el juzgado. En definitiva, el tribunal compartió los argumentos de primera instancia con la única salvedad de declarar que la cláusula tercera del contrato en cuanto a la capitalización de los intereses retributivos correspondientes es abusiva, bajo el razonamiento siguiente:

«Por último se ejercita con carácter subsidiario acción de nulidad del contrato litigioso por abusividad y falta de transparencia de su clausulado, que se aduce ha de ser calificado como condiciones generales de la contratación origina un grave desequilibrio en contra de las exigencias de la buena fe en la posición de los acreditados. Tal y como ha quedado expuesto el clausulado cuestionado, excepto la cláusula que seguidamente se analizará, entendemos supera el control de incorporación o inclusión derivado de los arts. 5 y 7 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, dada su clara y perfectamente entendible redacción para un consumidor medio. Este puede con su detenida lectura evaluar la carga económica que la contratación del producto en tales condiciones va a suponerle. Consideramos que tampoco dicho clausulado ocasiona un grave desequilibrio en los derechos y obligaciones que del contrato se derivan para los acreditados, que como ha quedado precedentemente consignado consiguieron con tal producto el fin que perseguían de complementar sus ingresos mensuales y obtener a mayores liquidez para atender a sus necesidades personales, fijando las cantidades a disponer y calibrando el coste del mismo y la rentabilidad que les ofrecía en relación al coste que les suponía el préstamo hipotecario tradicional concertado con anterioridad.

»Sin embargo consideramos que una de las cláusulas de dicho contrato si debe ser declarada abusiva, en concreto la que determina que los intereses remuneratorios del crédito se capitalicen y devenguen nuevos intereses, cláusula esta a la que se hace expresa alusión en la demanda. No rechazamos la validez genérica del pacto de anatocismo, pues se halla contemplado en el art. 317 C.com y así lo reconoce la jurisprudencia, en base al principio de autonomía de la voluntad (art. 1255 Código Civil). Ahora bien, una cosa es el anatocismo legal, recogido en el art. 1109 C.civil (los intereses producen intereses una vez son reclamados judicialmente) y otra el pactado. Los intereses vencidos y no satisfechos podrán capitalizarse, como aumento de capital, solo si así se pacta. Ello supone una excepción a la regla general que recoge el propio art. 317 C.com, que en primer término recoge el principio jurídico de que los intereses vencidos y no pagados no devengarán intereses. Lo que reitera el art. 319 del propio texto legal al disponer que interpuesta una demanda, no podrá hacerse acumulación de interés al capital para exigir mayores réditos. El carácter excepcional del pacto de anatocismo exige por tanto un pleno conocimiento por parte del consumidor, con una advertencia clara y una información precisa, y tratándose de un pacto que afecta a un elemento esencial -el precio- del contrato de préstamo debe analizarse la cláusula a través del control de inclusión y del de transparencia cualificada o comprensibilidad real, y determinar si el consumidor fue informado de la relevancia contractual y la carga económica y jurídica de la cláusula. Para ello, ha de tenerse en cuenta si ha podido disponer antes de la celebración del contrato de información suficiente acerca de las condiciones contractuales y de las consecuencias de la celebración del contrato que le hayan permitido un conocimiento cabal y completo del precio y de las condiciones de la contraprestación (STJUE 21/03/2013, STS 171/2017 de 9 de marzo.

»En este caso, no consta que haya habido una explicación de la cláusula más allá de la propia redacción contemplada en el contrato de crédito. No se exponen escenarios con cálculos que permitan conocer y comprender que los intereses remuneratorios se carguen en la cuenta de crédito y se acumulan al capital, devengando a su vez intereses y que servirá a su vez de base para el cálculo de los intereses moratorios. Era imprescindible incluir esta explicación con claridad, además de explicarlo con algún ejemplo concreto para que el cliente se hiciese a la idea del alcance económico de ese pacto. De la lectura única y exclusivamente de la cláusula tercera del préstamo resulta complicado entender el alcance real del precio del préstamo, pues se limita a decir que los intereses remuneratorios al tipo fijo pactado se liquidarán mensualmente y se harán efectivos mediante cargo en la cuenta de crédito, sin hacer referencia alguna a que con ello se capitalizarán y devengarán a su vez nuevos intereses. Ello a diferencia de lo que acaece en la cláusula Tercera bis, donde se especifica que los intereses de demora insatisfechos se capitalizaran devengando nuevos intereses conforme a lo dispuesto en el art. 319 del Código de Comercio. No constando explicación complementaria específica al propio clausulado sobre este extremo, no cabe deducir que los prestatarios tuvieran un conocimiento, una comprensión real, cabal y suficiente de la carga económica que asumían. La consecuencia de tal declaración de nulidad será la no aplicación de dicha cláusula, eliminando el anatocismo del cálculo de la deuda. Se estima por tanto en este sentido el recurso y se revoca en parte la sentencia apelada, debiendo estimarse la demanda en este punto».

En definitiva, se dictó sentencia en la que se revocó la de primera instancia, en el sentido de decretar la nulidad de la cláusula tercera del contrato de crédito con garantía hipotecaria (hipoteca inversa), suscrito en fecha 30 de noviembre de 2010, entre los padres de los demandantes y la entidad demandada Kutxabank, S.A., en cuanto permite que los intereses remuneratorios derivados del contrato de crédito generen a su vez nuevos

intereses, eliminándola del contrato y teniéndola por no puesta, debiendo la entidad demandada restituir a los actores las cantidades que en su caso se hayan abonado por tal concepto más sus legales intereses desde la fecha de los pagos, confirmando dicha resolución en el resto de sus pronunciamientos, sin hacer expresa imposición de las costas causadas en esta segunda instancia.

Contra dicha sentencia se formuló una solicitud de complemento, que fue desestimada por auto de 16 de junio de 2021, en el que consta:

«Queda por tanto suficientemente explicitada la cláusula cuya nulidad se declara; es decir la tercera en lo que permite que al cargarse los intereses remuneratorios a la cuenta del crédito estos devenguen a su vez nuevos intereses, por lo que no consideramos procedente aclarar ni complementar la sentencia dictada».

4.º- *Los recursos extraordinarios.*

Contra dicha sentencia los demandantes interpusieron recursos extraordinarios por infracción procesal y casación.

Recurso extraordinario por infracción procesal

SEGUNDO.- *Motivos del recurso extraordinario por infracción procesal*

El recurso por infracción procesal se fundamenta en cinco motivos que pasaremos a analizar en este fundamento jurídico.

2.1 *Primer motivo del recurso.*

El primero, al amparo del art. 469.1.2.º de la LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, concretamente los arts. 209, 214 y 215 de LEC, al no concretar el fallo de la sentencia ahora impugnada la parte de la cláusula que ha de ser eliminada y la parte que se declara subsistente.

Este motivo no puede ser estimado, porque de la lectura de la sentencia de la audiencia y del fallo dictado consta que la nulidad que se decreta de la cláusula tercera del contrato de crédito con garantía hipotecaria (hipoteca inversa), suscrito, en fecha 30 de noviembre de 2010, entre los padres de los demandantes y la entidad demandada, actualmente Kutxabank. S.A., se circunscribe a que los intereses remuneratorios derivados del contrato de crédito, una vez liquidados e incorporados al saldo deudor de la hipoteca inversa, se capitalicen para que sobre la cantidad resultante se apliquen, a su vez, en la mensualidad siguiente, el interés remuneratorio establecido, lo que la audiencia elimina del contrato, con la obligación de la entidad demandada a restituir a los actores las cantidades que, en su caso, se hayan abonado por tal concepto, más sus legales intereses desde la fecha de los pagos, y así consta expresamente en la fundamentación jurídica de la sentencia de la audiencia cuando señala:

«Sin embargo consideramos que una de las cláusulas de dicho contrato sí debe ser declarada abusiva, en concreto la que determina que los intereses remuneratorios del crédito se capitalicen y devenguen nuevos intereses, cláusula esta a la que se hace expresa alusión en la demanda».

2.2 *Segundo motivo del recurso.*

El motivo segundo, se articula con apoyo en el art. 469.1.2.º de la LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, concretamente el artículo 218.1. LEC, al mantener la sentencia impugnada, en la misma resolución, que el clausulado era claro y permitía conocer y evaluar los términos del contrato, y al mismo tiempo declarar la nulidad de una cláusula por falta de claridad en la fijación del sistema de remuneración ordinaria.

No vemos ninguna contradicción interna por la circunstancia de que se considere que los padres de los demandados tenían perfecta constancia del objeto del contrato suscrito y sus prestaciones esenciales que vinieron disfrutando, con que la cláusula tercera del mismo fuera nula por abusiva.

2.3 *Tercer motivo del recurso.*

El motivo tercero, se interpone al amparo del art. 469.1.4.º de la LEC, por vulneración del derecho fundamental de acceso a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución, generando indefensión a la parte recurrente, al no conocer los términos exactos del fallo.

Basta para desestimar este motivo, reproducir los argumentos esgrimidos al rechazar el primero de los formulados y remitirse a la misma argumentación.

2.4 *Cuarto motivo del recurso.*

El motivo cuarto se apoya en el art. 469.1.4.º de la LEC, por vulneración del derecho fundamental de acceso a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución, al incurrir la sentencia en un error

patente en la valoración de la prueba, al dar por válidas las declaraciones del testigo, comercial de la entidad, que son negadas de adverso, y que no se acompañan de soporte probatorio alguno.

Nos hemos manifestado hasta la saciedad en el sentido de que la casación no es una tercera instancia, que permita una nueva valoración de la actividad probatoria desplegada en primera y segunda instancia (SSTS 477/2019, de 17 de septiembre; 365/2020, de 29 de junio; 476/2020, de 21 de septiembre; 83/2021, de 16 de febrero; 141/2021, de 15 de marzo; 1590/2024, de 26 de noviembre; 76/2025, de 14 de enero; 865/2025, de 2 de junio, y 831/2026, de 2 de junio, entre otras muchas), de manera que únicamente cabe, de forma excepcional, cuestionar las conclusiones fácticas de las audiencias mediante el recurso extraordinario por infracción procesal, y solo, además, cuando nos encontremos ante un error patente, manifiesto, evidente o notorio, que sea inmediatamente verificable, de forma incontrovertible, a partir de la simple lectura de las actuaciones judiciales (SSTS 418/2012, de 28 de junio; 262/2013, de 30 de abril; 44/2015, de 17 de febrero; 303/2016, de 9 de mayo; 411/2016, de 17 de junio; 208/2019, de 5 de abril; 141/2021, de 15 de marzo; 59/2022, de 31 de enero; 391/2022, de 10 de mayo, y 831/2026, de 2 de junio, entre otras muchas); o nos halláramos ante una valoración irracional o absurda de la prueba atentatoria al canon de racionalidad que impone el artículo 24.1 de la Constitución a toda resolución judicial (SSTC 50/1988, 357/1993, 246/1994, 110/1995, 1/1996, de 15 de enero, y más recientemente 61/2019, de 6 de mayo, así como SSTS 31/2020, de 21 de enero; 681/2020, de 15 de diciembre; 847/2022, de 28 de noviembre; 217/2023, de 13 de febrero, 865/2025, de 2 de junio, y 831/2026, de 2 de junio, entre otras muchas), lo que obviamente no es el caso que ahora nos ocupa.

Por otra parte, es también jurisprudencia de esta sala expresada, en esta ocasión, por ejemplo, en las SSTS 330/2013, de 25 de junio de 2014; 208/2019, de 5 de abril, o, más recientemente, 391/2022, de 10 de mayo; 653/2022, de 11 de octubre, y 244/2026, de 17 de febrero, entre otras, la que sostiene que:

«[n]o es posible atacar la valoración conjunta de la prueba, o lo que es igual, que la parte no puede pretender una nueva valoración conjunta distinta a la del tribunal de instancia a quien corresponde esta función soberana (SSTS de 13 de noviembre de 2013, rec. n.° 2123/2011; 8 de octubre de 2013, rec. 778/2011; 30 de junio de 2009, rec. 1889/2006 y 29 de septiembre de 2009, rec. 1417/2005); (ii) que tampoco puede atacar esa valoración conjunta mediante la impugnación de pruebas concretas ni pretender que se dé prioridad a un concreto medio probatorio para obtener conclusiones interesadas, contrarias a las objetivas y desinteresadas del órgano jurisdiccional (SSTS de 11 de diciembre de 2013, rec. 1853/2011 14 de noviembre de 2013, rec. 1770/2010; 13 de noviembre de 2013, rec. 2123/2011 y 15 de noviembre de 2010, rec. 610/2007, que cita las de 17 de diciembre de 1994, rec. 1618/1992 16 de mayo de 1995, rec. 696/1992; 31 de mayo de 1994, rec. n. ° 2840/1991; 22 de julio de 2003, rec. 32845/1997; 25 de noviembre de 2005, rec. 1560/1999) pues "el hecho de que no se tomen en consideración determinados elementos de prueba relevantes a juicio de la parte actora carece de trascendencia y no significa que no hayan sido debidamente valorados por la sentencia impugnada, sin que las exigencias de motivación obliguen a expresar este juicio (STS de 8 de julio de 2009, rec. n.° 13/ 2004) a no ser que se ponga de manifiesto la arbitrariedad o error manifiesto" (SSTS de 15 de noviembre de 2010, rec. n.° 610/2007 y 26 de marzo de 2012, rec. n.° 1185/2009)».

Pues bien, partiendo de la jurisprudencia expuesta la parte recurrente no puede pretender que valoremos la declaración de un testigo y máxime además en una apreciación conjunta de la prueba practicada en cuanto se apoya también en un documento interno del banco. No consta un error patente e inmediatamente verificable, de forma incontrovertible, a partir de las actuaciones judiciales.

2.5 *Quinto motivo del recurso.*

El quinto motivo del recurso por infracción procesal se interpone, también, al amparo del art. 469.1.4.º de la LEC, por vulneración del derecho fundamental de acceso a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24.1 de la Constitución, al incurrir la sentencia en un error patente en cuanto a la valoración de la prueba, al no haber tomado en consideración el documento uno de la contestación a la demanda, el cual acredita cuál era el interés real de los clientes, quién tuvo la iniciativa en comercializar la hipoteca adversa y, por tanto, el interés de la entidad bancaria por comercializar el producto impugnado, así como la no presencia de los hijos en las reuniones.

De nuevo se pretende desvirtuar una valoración conjunta de la prueba mediante la invocación del contenido de un documento impreso que, por sí solo, no afectaría a la resolución del litigio, puesto que más que determinar quien tomó la iniciativa en la petición de una hipoteca inversa, lo realmente trascendente es si los padres de los demandados tuvieran constancia del contrato que celebraron y de sus pactos fundamentales, cuyas prestaciones a cargo de la entidad financiera percibieron hasta el fallecimiento.

En cualquier caso, la suscripción de un contrato permite presumir la voluntad de las partes de concertarlo, otra cosa es que sea fruto de una voluntad viciada por error, que la sentencia de la audiencia descarta. Los causantes recibieron una suma de dinero con la que cancelaron una hipoteca pendiente, percibieron

durante años una pensión mensual de 180 euros, y disfrutaron de un capital de 19.000 euros para cubrir sus necesidades en ejecución de los pactos del contrato, sin perjuicio de que posteriormente controlemos la validez y eficacia de las condiciones generales del contrato suscrito, lo que es cuestión propia del recurso de casación y no del extraordinario por infracción procesal.

En definitiva, tampoco consideramos que este motivo deba prosperar.

Recurso de casación

TERCERO.- *Motivo primero del recurso de casación*

El motivo primero del recurso de casación se formula por interés casacional y por vulneración de lo dispuesto en el artículo 1261 del Código Civil, al carecer el contrato de uno de los elementos esenciales para su existencia, cual es el consentimiento de los demandantes sobre el contrato de hipoteca inversa suscrito por sus progenitores.

En el desarrollo del recurso, se sostiene que para validez y eficacia del contrato litigioso era necesario la prestación del consentimiento por parte de los herederos de los prestatarios, dado que les correspondía, al fallecimiento de sus progenitores, el derecho a la cancelación de la hipoteca inversa concertada por aquellos. Se sostiene que nos hallamos ante una obligación sometida a término o plazo de las previstas en el artículo 1125 del Código Civil, que no tiene otra particularidad, con respecto a las otras obligaciones puras, de que no desencadena sus efectos hasta el fallecimiento de los titulares del crédito.

El motivo del recurso no puede ser estimado, al margen ya de la patente falta de identidad de razón entre las sentencias invocadas como fundamento del interés casacional, concretamente las sentencias 287/2014, de 22 de mayo, 654/2015, de 19 de noviembre y 479/2019, de 18 de septiembre, y la cuestión jurídica objeto del proceso.

Por otra parte, en modo alguno, la validez de un contrato de hipoteca inversa requiere la prestación del consentimiento de los recurrentes, toda vez que no son parte en dicho contrato, en el que participan, exclusivamente, los prestatarios hipotecantes, sin que los actores adquieran, además, la condición de herederos hasta el fallecimiento de sus padres y eventual aceptación de su herencia.

En efecto, la exposición de motivos de la Ley 41/2007 señala, con respecto a la esencia de la hipoteca inversa, que se trata de:

«[u]n préstamo o crédito hipotecario del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones normalmente periódicas, aunque la disposición puede ser de una sola vez, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de su constitución. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses. La recuperación, por parte de la entidad, del crédito dispuesto más los intereses se produce normalmente de una vez cuando fallece el propietario, mediante la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito».

En definitiva, son los prestatarios quienes conciertan con una entidad financiera la posibilidad de obtener un capital y/o una renta periódica mediante la aportación en garantía de la vivienda habitual u otro inmueble distinto, con ventajas arancelarias y fiscales en el primer caso. Son los acreditados quienes pueden cancelar, en cualquier momento, el crédito mediante la devolución de lo adeudado, o pactar nuevas condiciones convencionales. La esencia de este tipo de productos financieros radica en que agotado el importe del crédito concedido se deja de percibir la pensión periódica pactada, pero se sigue conservando la titularidad del inmueble dado en garantía hasta el fallecimiento de los prestatarios y, en su caso, los beneficiarios.

Por consiguiente, a la hora de definir el contenido del contrato con sus derechos y obligaciones, podemos distinguir tres momentos perfectamente definidos: 1) desde la contratación de la hipoteca inversa hasta el agotamiento del crédito concedido, que coincide con la finalización del periodo de disposición; 2) desde dicho momento hasta el fallecimiento del prestatario o el último de los beneficiarios; y 3), por último, producido dicho fallecimiento hasta el transcurso del plazo para que los herederos puedan cancelar el crédito concedido, vender la vivienda para saldar la deuda, u otros bienes de la herencia con tal finalidad cancelatoria, o decidir no reembolsar la deuda, en cuyo caso la entidad financiera podrá ejecutar la hipoteca y cobrar hasta donde alcancen los bienes de la herencia.

En consecuencia, los únicos que pueden concertar esta clase hipoteca son los titulares de la vivienda habitual o del otro inmueble dado en garantía, que constituyen la hipoteca inversa, y que, por lo tanto, son quienes conciertan con el banco el crédito concedido, el límite cuantitativo de éste, la prestación de la entidad financiera, y los intereses correspondientes.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

Por otra parte, en el momento de la celebración del contrato, los hijos de los otorgantes no ostentan la condición de herederos, que solo la adquieren por la muerte de los causantes, si son instituidos como tales en testamento o a falta de este sean llamados a la herencia por ley (arts. 657 y 658 CC), y siempre además que gocen de capacidad testamentaria y acepten la herencia (arts. 988 y siguientes CC). La cancelación del crédito es además un acto voluntario de los herederos al que no están obligados.

En definitiva, al no ostentar derecho alguno en vida de sus padres sobre los bienes de estos, a los cuales les corresponde en exclusiva las facultades de disposición sobre su patrimonio, los hijos no son parte en el contrato de hipoteca inversa, con lo que el consentimiento contractual de los recurrentes es innecesario o inocuo.

Por otra parte, no nos encontramos ante una obligación a término del art. 1125 del CC, porque los demandantes no contraen con la entidad financiera demandada obligación alguna sometida a plazo, exclusivamente al fallecer los acreditados y, en su condición de herederos, tienen la facultad de cancelar o no el crédito concedido por el banco a sus causantes y, de esta manera, si a su derecho conviniere, recuperar la vivienda dada en garantía, pero carecen de facultades para conformar el contenido de la hipoteca inversa y condicionar su eficacia a la prestación de su consentimiento.

CUARTO.- *Examen del segundo motivo del recurso de casación*

Al amparo del art. 477.1 y 477.2.3.º de la LEC, se denuncia infracción del art. 48.2 a) y h) de la ley 26/1988, modificada por el art 1 de la ley 41/2007 de 7 de diciembre de 2007, en el sentido de que la sentencia impugnada declara no ser aplicable la Orden Ministerial de 1994, contraviniendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo manifestada en la sentencia del pleno de la Sala Primera número 608/2017 de 15 de noviembre de 2017.

Es cierto que, en la precitada sentencia, señalamos que:

«No es admisible la tesis sostenida por Barclays de que no le era exigible el cumplimiento de las obligaciones de información impuestas por la Orden de 5 de mayo de 1994 porque la reforma operada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, en el art. 48.2 de la Ley 26/1988, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito, que establecía que «la información relativa a la transparencia de los créditos o préstamos hipotecarios, siempre que la hipoteca recaiga sobre una vivienda, se suministrará con independencia de la cuantía de los mismos», solo sería aplicable en futuras normas sobre transparencia bancaria, que no se dictaron hasta varios años más tarde.

»Dado que las obligaciones de información relativa a los préstamos hipotecarios en que la hipoteca recae sobre vivienda estaban ya desarrolladas por la Orden de 5 de mayo de 1994, la modificación legal significó que, desde su entrada en vigor, esa normativa sobre transparencia pasaba a ser exigible en cualquier préstamo hipotecario en que la hipoteca recayera sobre una vivienda, sin que hubiera que esperar a que se dictara una nueva normativa sobre transparencia en los préstamos hipotecarios, como pretende Barclays"».

Más recientemente señalamos, por ejemplo, en la STS 1590/2025, de 11 de noviembre, que:

«Es necesario precisar que inicialmente la Orden solo se aplicaba a los préstamos garantizados con hipoteca sobre vivienda contratados por personas físicas y cuyo importe fuera igual o inferior a 25 millones de pesetas (150.253,03 €). Solo a partir del 9 de diciembre de 2007, fecha de entrada en vigor de la modificación del art. 48 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, según la reforma introducida por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, la información relativa a la transparencia de los créditos o préstamos hipotecarios debía suministrarse con independencia de la cuantía de los mismos siempre que la hipoteca recayera sobre una vivienda».

Ahora bien, la circunstancia de no haber suministrado la oferta vinculante prevista en dicha orden ministerial no implica, por sí sola, la existencia de un error en la prestación del consentimiento determinante de la anulabilidad del contrato, sin perjuicio de que sea un elemento que ponderar.

QUINTO.- *Examen del tercer motivo del recurso de casación*

Se formula, al amparo del art. 477.1 y 477.2.3.º de la LEC, y se denuncia la infracción de los artículos 1261 y 1266 del CC, en el sentido de no apreciar error del consentimiento de los contratantes a pesar de reconocer que estos no tenían una comprensión real, cabal y suficiente del contrato, oponiéndose a la jurisprudencia del Tribunal Supremo establecida en las sentencias de la sala primera 152/2021, de 16 de marzo, y sentencia 840/2013, de 20 de enero de 2014.

El motivo no se va a acoger.

En efecto, es jurisprudencia de esta sala que el incumplimiento de cualquier deber de información, por sí solo, no conlleva necesariamente la estimación de un error como vicio del consentimiento, aunque puede incidir

en su apreciación, y más concretamente en su carácter excusable, o incluso operar como presunción (SSTS 840/2013, de 20 de enero de 2014; 769/2014, de 12 de enero de 2015; 74/2021, de 15 de febrero; 27/2025, de 18 de marzo 0 852/2026, de 3 de junio).

No obstante, en el caso presente, del contenido de la sentencia de la audiencia consta que la hipoteca inversa no es un producto especialmente complejo, que el contrato había sido comprendido en sus elementos esenciales por parte de los prestatarios, que habían sido informados al respecto por parte de un empleado de la entidad financiera, que contaban con experiencia en la contratación de otros productos similares, que tenían un nivel cultural alto, que con el dinero obtenido mediante la constitución de la hipoteca inversa gozaron de 70.000 €, que les fueron entregados, con los que liquidaron otro préstamo hipotecario con unas cuotas de amortización mensual de unos 340 € al mes, así como que, con el contrato celebrado, percibían adicionalmente una pensión mensual de 180 €, lo que les suponía un beneficio de 520 euros, y les quedaba además un saldo adicional de19.000 €, para atender necesidades de tesorería y otra naturaleza. Es decir, que se trató de una operación perfectamente planificada, no especulativa o de riesgo que les permitía además disponer de la vivienda hasta el fallecimiento.

En definitiva, por las razones expuestas, no se demostró la existencia o la concurrencia de un error sobre los elementos esenciales del contrato determinantes de su anulabilidad, cuestión distinta es la validez y eficacia de la cláusula tercera del contrato y su carácter abusivo en la contratación con consumidores, sin que la ineficacia de una cláusula produzca necesariamente la nulidad del contrato.

SEXTO.- *Examen de los motivos cuarto a sexto del recurso de casación*

Estos motivos, se formulan, al amparo del art. 477.1 y 477.2.3.º de la LEC, se denuncia la infracción de los arts. 80.1 y 82.1 del TRLCU, en relación con el principio de buena fe y equilibrio contractual, en el sentido de no considerar abusivas las cláusulas no negociadas individualmente del contrato y que, como ha quedado acreditado, han supuesto un desequilibrio en contra de los consumidores, contraviniendo la sentencia del pleno de la Sala Primera 608/2017 de 15 de noviembre de 2017.

Al amparo del art. 477.1 y 477.2.3.º de la LEC, se denuncia la infracción de los arts. 80.1 y 82.2 del TRLDCYU, y del art. 4.2 de la Directiva 93/13/CE, en relación con la vulneración de la concreción, claridad y sencillez en la redacción, siendo, por tanto, abusiva, en oposición a la jurisprudencia establecida por el Tribunal Supremo en la sentencia de la Sala Primera 391/2021 de 8 de junio de 2021 y en la sentencia 599/2018 de 31 de octubre de 2018.

Al amparo del art. 477.1 de la LEC, se denuncia la infracción de los arts. 8 a 10 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, en relación con el art. 6.1 de la Directiva 93/13 CE y la jurisprudencia del Tribunal Supremo recogida en la sentencia del pleno de la Sala Primera 463/2019, de 11 de septiembre de 2019 (se aporta como documento número 15 del recurso), sobre la imposibilidad del juez nacional de integrar, salvo que sea en beneficio del consumidor, o sea imposible mantener la validez del contrato sin la cláusula nula y a solicitud de éste, y que ha sido infringida al haber declarado la resolución recurrida la nulidad parcial de una cláusula realizando integración e infringiendo la doctrina del «lápiz azul».

La intima conexión existente entre estos motivos permite su tratamiento conjunto.

En este caso, no se cuestiona que la cláusula tercera es nula por abusiva en cuanto aplica intereses sobre intereses sin la debida transparencia en la redacción de la cláusula, pero mantiene el devengo del interés remuneratorio del 6,50% fijo. Los motivos anteriores van encaminados a cuestionar dicho pronunciamiento judicial.

Se considera infringido el artículo 6.1 de la Directiva 93/13 CEE y la jurisprudencia del Tribunal Supremo recogida en la sentencia 463/2019, de 11 de septiembre, sobre la imposibilidad del juez nacional de integrar el contrato, salvo que sea en beneficio del consumidor o sea imposible mantener la validez del contrato sin la cláusula nula siempre que así lo solicite el consumidor.

En definitiva, se considera infringida dicha doctrina, toda vez que se acuerda la nulidad parcial por abusiva de la condición general de contratación tercera del contrato de crédito con garantía hipotecaria de 30 de noviembre de 2010, por incluir una cláusula de anatocismo, en vez de acordar su nulidad total, con lo que se está integrando el contrato en perjuicio de los demandantes.

El motivo debe ser estimado.

La STJUE de 26 de marzo de 2019, asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17, rechazó la posibilidad de aplicar a una cláusula la denominada solución del *blue pencil test,*argumentado que, desde su sentencia de 14 de junio de 2012, Banco Español de Crédito, había rechazado la llamada reducción conservadora de la validez. En concreto, en los apartados 53 a 55 declaró:

«Según la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, cuando el juez nacional declara la nulidad de una cláusula abusiva contenida en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una norma de Derecho nacional que permite al juez nacional integrar dicho contrato modificando el contenido de esa cláusula (sentencias de 14 de junio de 2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, apartado 73, y de 30 de abril de 2014, Kásler y Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, apartado 77).

»Así, si el juez nacional tuviera la facultad de modificar el contenido de las cláusulas abusivas que figuran en tal contrato, dicha facultad podría poner en peligro la consecución del objetivo a largo plazo previsto en el artículo 7 de la Directiva 93/13. En efecto, la mencionada facultad contribuiría a eliminar el efecto disuasorio que ejerce sobre los profesionales el hecho de que, pura y simplemente, tales cláusulas abusivas no se apliquen frente a los consumidores, en la medida en que los profesionales podrían verse tentados a utilizar tales cláusulas al saber que, aun cuando llegara a declararse la nulidad de las mismas, el contrato podría ser integrado por el juez nacional en lo que fuera necesario, garantizando de este modo el interés de dichos profesionales (sentencias de 14 de junio de 2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, apartado 69, y de 30 de abril de 2014, Kásler y Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, apartado 79)».

En el mismo sentido, se expresa la STJUE de 12 de diciembre de 2024, C-300/23, al establecer:

«Con arreglo al artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13, incumbe al juez nacional abstenerse de aplicar las cláusulas abusivas con el fin de que no produzcan efectos vinculantes para el consumidor, salvo si el consumidor se opone a ello. No obstante, el contrato debe subsistir, en principio, sin otra modificación que la resultante de la supresión de las cláusulas abusivas, en la medida en que, en virtud de las normas del Derecho interno, tal persistencia del contrato sea jurídicamente posible (sentencia de 25 de noviembre de 2020, Banca B., C-269/19, EU:C:2020:954, apartado 29 y jurisprudencia citada)».

Es necesario tener, también, en cuenta la doctrina establecida por la STJUE de 11 de diciembre de 2025 (C-764/24), según la cual:

«57. Cabe recordar asimismo que el principio de interpretación conforme del Derecho nacional con el Derecho de la Unión exige que los órganos jurisdiccionales nacionales, tomando en consideración la totalidad de su Derecho interno y aplicando los métodos de interpretación reconocidos por este, hagan todo lo que sea de su competencia a fin de garantizar la plena efectividad de la Directiva de que se trate y alcanzar una solución conforme con el objetivo perseguido por esta».

Y, sobre la prohibición de integración de los contratos afectados por cláusulas abusivas, la STJUE de 20 de marzo de 2025, C-365/23, recuerda la reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia sobre la cuestión:

«92. Por lo que respecta a la posibilidad de que un juez nacional que ha declarado que una cláusula de un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor tiene carácter abusivo modifique el contenido de la cláusula abusiva, en lugar de limitarse a dejarla sin aplicación frente al consumidor, procede señalar que el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 no puede entenderse en el sentido de que permite que el juez nacional haga uso de tal posibilidad (véase, en este sentido, la sentencia de 14 de junio de 2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, apartado 71).

»93. Si el juez nacional tuviera la facultad de modificar el contenido de las cláusulas abusivas que figuran en ese contrato, dicha facultad podría poner en peligro la consecución del objetivo a largo plazo previsto en el artículo 7 de la Directiva 93/13. En efecto, la mencionada facultad contribuiría a eliminar el efecto disuasorio que ejerce sobre los profesionales el hecho de que, pura y simplemente, tales cláusulas abusivas no se apliquen frente a los consumidores, en la medida en que los profesionales podrían verse tentados a utilizar tales cláusulas al saber que, aun cuando llegara a declararse la nulidad de las mismas, el contrato podría ser integrado por el juez nacional en lo que fuera necesario, garantizando de este modo el interés de dichos profesionales (sentencia de 26 de marzo de 2019, Abanca Corporación Bancaria y Bankia, C-70/17 y C-179/17, EU:C:2019:250, apartado 54)».

El carácter abusivo de la cláusula de intereses remuneratorios, sumada a la prohibición de integrar el contrato, conduce a la consecuencia de dejar el préstamo sin interés remuneratorio.

En este sentido, el art. 1740 CC, en su último párrafo, asume que «[e]l simple préstamo puede ser gratuito o con pacto de pagar interés». Por su parte, el art. 311 del Código de Comercio, aplicable al concurrir en la entidad prestamista la condición de «comerciante», establece que los préstamos no devengarán interés si no se hubiera pactado por escrito, y en este caso la consecuencia directa de la nulidad es precisamente la ineficacia del pacto escrito sobre el interés remuneratorio.

Por todo ello, el motivo debe ser estimado. Y, en consecuencia, procede decretar la nulidad de la cláusula tercera del contrato que carece de transparencia en cuanto a la forma de cálculo de los intereses, toda vez que parte de la base de que se aplica un interés fijo del 6,50 por ciento anual, que se liquidará mensualmente y se hará efectivo mediante cargo en la cuenta de crédito, y además se hace referencia a que se calcula bajo la fórmula del interés simple; mientras que, en la cláusula tercera bis, concerniente al interés moratorio, se señala con claridad que: «Estos intereses serán liquidados mensualmente, y si no fuesen satisfechos se capitalizarán devengando nuevos intereses, conforme previene el ya mencionado artículo 317 del Código de Comercio», lo que, sin embargo, no se indica para los intereses remuneratorios, y que carece de cualquier clase de explicación, provocando una situación de incertidumbre inadmisible.

En definitiva, nos hallamos ante una cláusula cuya redacción carece de transparencia, que ha sido declarada abusiva, en pronunciamiento firme, en cuanto al devengo de intereses sobre intereses, y que no podemos aplicar otorgándole una eficacia parcial, en el sentido de que es válida en cuanto establece el interés fijo retributivo del 6,50% y nula en cuanto a la precitada forma de liquidación, pues, con ello, se lesionaría el efecto disuasorio de la nulidad en la utilización de condiciones generales de contratación abusivas por todo el conjunto argumental expuesto.

SÉPTIMO.- *Costas y depósito*

La desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal determina la preceptiva imposición de costas procesales en aplicación de lo dispuesto en el artículo 398 de la LEC; sin embargo, la estimación parcial del recurso de casación interpuesto conlleva no se haga especial pronunciamiento sobre costas en aplicación del precitado precepto de la referida ley procesal civil.

Dada la condición de consumidores de los demandantes y de sus progenitores fallecidos se imponen las costas de primera instancia a la entidad financiera demandada, pese a la estimación parcial de la demanda, en aplicación de la doctrina contenida en la STJUE de 16 de julio de 2020, asuntos acumulados C-224/19 y C-259/19 y SSTS 1115/2026 y 1118/2026, de 8 de julio, entre otras, sin que proceda la imposición de las de segunda instancia al estimarse parcialmente el recurso de apelación interpuesto por los demandantes.

En cuanto a los depósitos para recurrir, procede la devolución de los constituidos para apelar y para recurrir en casación, al haber sido parcialmente estimados dichos recursos, así como la pérdida del constituido para interponer el recurso por infracción procesal al ser desestimado, todo ello en aplicación de la disposición adicional decimoquinta, apartados octavo y noveno, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

F A L L O

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

:

1.º-Desestimar el recurso por infracción procesal interpuesto por D. Jesús María , D.ª Sabina , D.ª Rafaela y D.ª Rosa , con imposición de costas y pérdida del depósito constituido para recurrir.

2.º-Estimar parcialmente el recurso de casación interpuesto por D. Jesús María , D.ª Sabina , D.ª Rafaela y D.ª Rosa , sin hacer imposición de costas.

3.º-Casamos la sentencia recurrida n.º 324/2021, de 10 de mayo, dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Valladolid, en el rollo de apelación n.º 663/2020, que revoca en parte la sentencia n.º 69/2020, de 16 de marzo, del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Valladolid, en los autos de juicio ordinario 508/2019, en el sentido siguiente:

Se ratifica la sentencia del tribunal provincial, con la salvedad de que la condición general tercera del contrato de hipoteca inversa de 30 de noviembre de 2010, en cuanto fija el interés retributivo es nula y se tendrá por no puesta, sin que quepa limitar su ineficacia a que los intereses remuneratorios derivados del contrato de crédito (6,50%) devenguen nuevos intereses, con la obligación de la entidad demandada restituir a los actores las cantidades que, en su caso, se hayan abonado por tal concepto, más sus legales intereses desde la fecha de su pago, todo ello con imposición a la parte demandada de las costas de primera instancia, y sin hacer especial pronunciamiento con respecto a las devengadas en apelación.

Se decreta la devolución de los depósitos constituidos para apelar y recurrir en casación.

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

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ