

# 1

## **COMENTARIO DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 13 DE ENERO DE 2015 (261/2015)**

**Artículo 579 en relación con el artículo 671  
de la Ley de Enjuiciamiento Civil  
y con los artículos 105 de la Ley Hipotecaria  
y 1911 del Código civil.**

**Adjudicación de finca a favor del acreedor ejecutante  
en procedimiento de ejecución directa sobre bienes  
inmuebles en caso de subasta desierta.  
Derecho al cobro del remanente insatisfecho.  
Enriquecimiento injusto. Abuso de derecho**

Comentario a cargo de:  
Juan María Díaz Fraile  
Registrador de la Propiedad  
Catedrático de Derecho civil (acreditado)  
Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España

**SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO  
DE 13 DE ENERO DE 2015**

**ROJ:** STS 261/2015 - **ECLI:ES:TS:2015:261**

**ID CENDOJ:** 28079119912015100006

**PONENTE:** Excmo. Sr. Don Ignacio Sancho Gargallo

**Asunto:** La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 13 de enero de 2015 matiza la jurisprudencia anterior de la Sala que rechazaba en todo caso la posibilidad de que pudiera

existir enriquecimiento injusto en una adjudicación al ejecutante del bien ejecutado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, en caso de haber quedado desierta la subasta, cuando el valor de adjudicación del art. 671 LEC no cubra la totalidad de la deuda perseguida y aun cuando ésta sea inferior al precio en que fue tasada la finca adjudicada en la escritura de constitución de la hipoteca, y entiende ahora que dicho enriquecimiento injusto existiría cuando tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía muy relevante, pues entiende el Tribunal que este hecho mostraría que el crédito debería haberse tenido por satisfecho en una proporción mayor, y al no serlo, el acreedor obtiene un enriquecimiento injusto con la plusvalía, o por lo menos con una parte de la misma.

**Sumario:** 1. Resumen de los hechos. 2. Soluciones dadas en primera instancia. 3. Soluciones dadas en apelación. 4. Los motivos de casación alegados. 5. Doctrina del Tribunal Supremo: 5.1. La jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre los límites de la Directiva 13/93. 5.2. La jurisprudencia del Tribunal Supremo en relación con el enriquecimiento injusto y el abuso del derecho. 5.3. Matización de la jurisprudencia del Tribunal Supremo en relación con el enriquecimiento injusto y el abuso del derecho. 5.4. La polémica sobre el valor de tasación para subasta fijada en la escritura de constitución de la hipoteca. 5.5. Conclusión. 6. Bibliografía.

## 1. Resumen de los hechos

Los hechos relevantes del presente caso fueron los siguientes:

1. La entidad BBVA concedió un préstamo con garantía hipotecaria a sendos prestatarios (personas físicas) el 31 de julio de 2001. La finca hipotecada fue tasada, el 26 de junio de 2001, en 40.127,96 euros. Incumplidas las obligaciones de los prestatarios, BBVA inició el procedimiento de ejecución hipotecaria, que se tramitó ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Peñarroya-Pueblonuevo. Según la liquidación presentada por la entidad financiera, de 8 de enero de 2005, la deuda ascendía a 27.074,85 euros.
2. La subasta se celebró el 29 de enero de 2010. Al no concurrir ningún licitador, a instancia del ejecutante se le adjudicó la finca por 20.061,79 euros, que era el 50% del tipo señalado en la escritura para la subasta. Dado que con esta adjudicación no quedaba satisfecho la totalidad de su crédito perseguido, el banco ejecutante presentó demanda de juicio declarativo contra los dos prestatarios

(y los dos fiadores). En la demanda reclamaba el importe de la diferencia entre la deuda y el valor por el que se le adjudicó el inmueble, más los intereses y las costas de la ejecución, lo que ascendía a un total de 10.244,75 euros.

3. La demandados comparecidos se opusieron a la reclamación por entender que con la adjudicación de la finca a la entidad acreedora en el proceso de ejecución hipotecaria, la deuda debía reputarse satisfecha, en atención al valor de tasación que el propio banco atribuyó a la finca en la escritura de constitución de la hipoteca, valor que cubría la deuda derivada del contrato de préstamo. También argumentaban que la reclamación constituía un abuso de derecho por parte de la entidad bancaria y que su pretensión constituía un supuesto de enriquecimiento injusto.

## **2. Solución dada en primera instancia**

El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 25 de septiembre de 2012 en la que desestimó la oposición, estimando por tanto la demanda. Entendió que, sobre la base de la doctrina legal y jurisprudencial existente acerca de la responsabilidad personal e ilimitada del deudor, no cabía apreciar enriquecimiento injusto cuando el beneficio patrimonial es consecuencia de una expresa disposición legal que la autoriza (art. 105 LH y art. 1911 CC). Citaba para ello la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 2006.

El Juzgado también rechazó que concurriera abuso de derecho en la reclamación de BBVA, pues los demandados sabían que la cantidad que había percibido el banco acreedor no cubría la deuda total derivada del préstamo y, por consiguiente, que eran deudores del resto como se habían comprometido en la escritura de préstamo, sin que pudiera imponerse a la demandante una compraventa no deseada, al no resultar imputable a la misma la inexistencia de otros postores que hubiesen ofrecido un precio superior.

## **3. Solución dada en apelación**

La sección 2ª de la Audiencia Provincial de Córdoba, mediante sentencia de 20 de marzo de 2013, estimó el recurso de apelación. Concluye que al ser el valor real del bien al tiempo de su adjudicación en la subasta judicial superior no solo a la cantidad por la que BBVA había instado la ejecución, sino también a la que se exigía como remanente del crédito, la obligación crediticia quedaba satisfecha con la adjudicación del referido bien.

A tal efecto, la Audiencia argumenta que deben distinguirse dos escenarios en el ámbito de la subasta judicial: primero, que concurren licitadores y uno de ellos ofrezca una postura legalmente admisible; y segundo que, por

quedar la subasta desierta, el acreedor pida en el plazo de 20 días la adjudicación del bien por una cantidad igual o superior al 50% de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba. Y en este segundo caso estaríamos, a juicio de la Audiencia, ante una medida sustitutiva de la dación en pago hipotecaria debiendo extinguir la totalidad de la deuda perseguida.

#### 4. Los motivos de casación alegados

El recurso de casación se basaban en un único motivo: la infracción por interpretación errónea del art. 579 LEC, en relación con los arts. 671 LEC, 105 LH y 1911 CC, y la jurisprudencia establecida en las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 2006, 25 de septiembre de 2008 y 2 de julio de 2007. Conforme al primero de los artículos citados *“Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución”*. Por su parte, el art. 671 de la Ley procesal civil, en su redacción originaria, preveía que *“Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 50 por 100 de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos”*.

Desde el punto de vista sustantivo, el art. 1911 CC, por su parte, consagra el principio de responsabilidad patrimonial universal por deudas, al disponer que *“del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros”*. Finalmente, el art. 105 LH establece que *“La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo mil novecientos once del Código Civil”*. En definitiva el motivo casacional está basado en el principio de responsabilidad patrimonial universal, que no queda limitado por la constitución de una hipoteca en garantía de la obligación (salvo pacto expreso ex art. 140 LH), y en la valoración legal que del bien ejecutado hace, para los casos de subasta desierta, el art. 671 LEC en el 50 por 100 del valor de tasación (porcentajes posteriormente elevados en virtud de sendas reformas legales al 60 y al 70 por 100), lo que da como resultado la existencia de una deuda remanente en caso de que dicho valor legal de adjudicación no cubra la total cantidad adeudada, y la posibilidad legal de que por dicha diferencia el acreedor persiga en vía ejecutiva otros bienes del patrimonio del deudor.

#### 5. Doctrina del Tribunal Supremo

Las razones que llevan al Tribunal Supremo a acoger el recurso de casación se basan en tres factores: la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión

Europea en esta materia; la jurisprudencia del propio Tribunal Supremo en relación con el enriquecimiento injusto y el abuso del derecho; y en la inexistencia de razones que permitan excepcionar los criterios generales en que se basa dicha jurisprudencia en atención a las circunstancias especiales que conducen al propio Tribunal a matizar su anterior jurisprudencia en la materia.

### 5.1. *La jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre los límites de la Directiva 13/93*

En relación con un supuesto muy similar al enjuiciado por la sentencia comentada, el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Palma de Mallorca formuló una cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en la que preguntaba si la reseñada normativa española podía considerarse contraria a la Directiva 93/13. El Tribunal europeo resolvió la cuestión mediante Sentencia de 30 de abril de 2014, en la que recordó *“que las disposiciones legales y reglamentarias de un Estado miembro, como las controvertidas en ese litigio (art. 671 LEC), quedaban fuera del ámbito de protección de la Directiva cuando no existe una cláusula contractual que modifique el alcance o el ámbito de aplicación de tales disposiciones”*. En consecuencia no cabe plantear una eventual abusividad de la actuación del acreedor en este caso, pues su actuación no está amparada en una cláusula contractual, sino en una disposición legal.

### 5.2. *La jurisprudencia del Tribunal Supremo en relación con el enriquecimiento injusto y el abuso del derecho*

#### 5.2.1. En relación con el enriquecimiento injusto

Se encuentra contenida dicha jurisprudencia en la Sentencia 128/2006, de 16 de febrero, reiterada por la de 829/2008, de 25 de septiembre. En la primera de ellas se conceptúa materialmente el enriquecimiento injusto como un enriquecimiento “sin causa” (cuya formulación sería «nadie debe enriquecerse injustamente o sin causa a costa de otro»), y desde el punto de vista de las fuentes del Derecho como un principio general del derecho. Bajo este doble prisma, se afirma que:

a) *“por justa causa de una atribución patrimonial debe entenderse aquella situación jurídica que autoriza, de conformidad con el ordenamiento jurídico, al beneficiario de la atribución para recibir ésta y conservarla, lo cual puede ocurrir porque existe un negocio jurídico válido y eficaz o porque existe una expresa disposición legal que autoriza aquella consecuencia”. ... “Su aplicación descansa, a falta de específicas previsiones legales, sobre la concurrencia de un elemento económico (la ganancia de uno, correlativa al empobrecimiento de otro, mediando un nexo de causalidad entre ambas), y una condición jurídica (la ausencia de causa justificativa)”*.

b) “Como principio general del derecho se aplica de forma subsidiaria, en defecto de ley y de costumbre, y también informa el Derecho patrimonial, para evitar que puedan producirse enriquecimientos injustos, y contribuye a su interpretación en tal sentido”. Conforme a este criterio, El Tribunal Supremo recuerda, como ya sostuvo en su Sentencia 750/2005, de 21 de octubre, que “el enriquecimiento sin causa no puede ser aplicado a supuestos previstos y regulados por las leyes, pues entre otras razones, no está a disposición del juzgador corregir, en razón de su personal estimación sobre lo que sea justo en cada caso, las resultas de la aplicación de las normas”. Precisamente por ello no puede afirmarse en el presente caso la existencia de un supuesto de enriquecimiento injusto, pues existe una norma legal –el citado art. 579.1 LEC– que “legitimaría al acreedor a continuar con la ejecución del resto del patrimonio del deudor hipotecante, hasta obtener la íntegra satisfacción de la parte del crédito no cubierta con el valor por el que se adjudicó el bien hipotecado”.

### 5.2.2. Aplicación de la jurisprudencia anterior al caso de las subastas judiciales en procedimientos de ejecución de bienes hipotecados

La doctrina legal reseñada se aplica en el contexto de las citadas subastas incluso cuando el bien es adjudicado al acreedor por un precio notablemente inferior al de su tasación inicial. Dice al respecto la citada Sentencia 128/2006 que:

*“la jurisprudencia ha considerado que –una vez declarado dicho procedimiento acorde con los derechos constitucionales en sentencias del Tribunal Constitucional de 18 de diciembre de 1981 y 17 de mayo de 1985– no puede existir enriquecimiento injusto por el hecho de que la adjudicación se haya producido a favor del acreedor por un precio inferior al de tasación, supuesto que el proceso se haya seguido por los trámites legalmente previstos y se haya aprobado judicialmente el remate. Para ello debe tenerse en cuenta, entre otros extremos, que ... el apartado 12<sup>a</sup> del art. 131 LH ofrecía al deudor la facultad de mejorar la postura o buscar un tercero que lo hiciese”. Y ello incluso “cuando, seguido el proceso correctamente por sus trámites, sólo puede apreciarse una divergencia entre el precio de tasación y el de adjudicación, aun cuando ésta sea notable, ni siquiera en un supuesto en que se reconoció que el precio del remate a favor de la entidad concedente fue ‘irrisorio y absolutamente desproporcionado’ (STS de 8 de julio de 2003)”.*

### 5.2.3. En relación con el abuso del derecho

En esencia la misma jurisprudencia existe en relación con el abuso del derecho: no cabe apreciarlo cuando la situación cuestionada es el resultado de la aplicación de los trámites de un procedimiento de ejecución, cuyos trámites están tasados legalmente. Así, la Sentencia 829/2008, de 25 de septiembre, afirma:

*“tampoco puede afirmarse que actúa el acreedor con manifiesto abuso de derecho si exige al deudor el importe que resta del crédito por el que ejecutó, cuando en el proceso de ejecución no ha conseguido la cantidad suficiente para la satisfacción total de aquel. Ello sólo puede suceder si se ha pactado al amparo del art. 140 de la Ley Hipotecaria la hipoteca de responsabilidad limitada, que es una excepción a lo que dispone el art. 105 de la misma Ley y que concreta la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor al importe de los bienes hipotecados, no pudiendo alcanzar a los demás bienes del acreedor. El pacto permitido por el art. 140 de la Ley Hipotecaria no se concertó en la escritura de préstamo hipotecario convenida entre demandante y demandados, por lo que en tal supuesto, la hipoteca, según el art. 105 de la misma Ley, “no altera la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el art. 1.911 del Código civil”, o sea, que se pueden perseguir otros bienes distintos de los hipotecados hasta la entera satisfacción del crédito.*

*Así las cosas, no puede tacharse de conducta abusiva la del acreedor que usa en defensa de sus derechos las facultades que le concede la ley, concretada en la reclamación de la diferencia entre el total de su crédito por el que ejecutó y el importe por el que se adjudicó en el procedimiento del art. 131 de la Ley Hipotecaria los bienes agravados. Dice al efecto la sentencia de esta Sala de 24 de mayo de 2007, que es gratuito, arbitrario y fuera de lugar calificar de abuso de derecho una actuación del Banco ejecutante ajustada a los trámites legales, citando en su apoyo las sentencias de 8 de mayo de 1996 y 16 de febrero de 2006. La de 2 de julio de 2007 permite, en base al art. 105 de la Ley Hipotecaria, que la ejecutante perciba lo que restaba hasta cubrir el importe de la deuda...”*

### 5.3. *Matización de la jurisprudencia del Tribunal Supremo en relación con el enriquecimiento injusto y el abuso del derecho*

El Tribunal Supremo, una vez realizada la exposición de la jurisprudencia aplicable al caso, realiza una labor de “aggiornamento” y matización de su doctrina anterior. En cuanto a la actualización, se basa en una modificación legal introducida por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, en el art. 579.2 LEC, que actualmente contempla el derecho del deudor ejecutado a la participación en las plusvalías que genere la venta posterior del bien ejecutado y adjudicado a su acreedor precisamente en los casos en que el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho de ejecutante. En efecto, dice así el citado precepto tras la reforma:

*“b) En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho y éstos, o cualquier sociedad de su grupo, dentro del plazo de 10 años desde la aprobación, procedieran a la enajenación de la vivienda, la deuda rema-*

*nente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 por cien de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante”.*

Esta norma da pie al Alto Tribunal para afirmar la existencia de supuestos en que no cabe admitir, a pesar de resultar ser fruto de la estricta aplicación de preceptos legales, el carácter justificado del enriquecimiento que el adjudicatario o cesionario del remate pudiera tener con la plusvalía obtenida con la posterior venta del bien ejecutado.

En base a esta nueva perspectiva valorativa del enriquecimiento que abre la citada reforma, el Tribunal Supremo matiza su doctrina legal anterior, afirmando ahora que cabe tachar de injusto el enriquecimiento *“cuando, tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía muy relevante, pues este hecho mostraría que el crédito debía haberse tenido por satisfecho en una proporción mayor, y al no serlo, el acreedor obtiene un enriquecimiento injusto con la plusvalía, o por lo menos con una parte de la misma”.*

¿Cuál es el fundamento que encuentra el Tribunal para apreciar en estos casos (venta del bien adjudicado en un lapso de tiempo breve desde la adjudicación y obtención en dicha venta de una plusvalía relevante) la existencia de un enriquecimiento no justificado? La respuesta a este interrogante se encuentra en la configuración del enriquecimiento injusto *“como principio general de Derecho y en su proyección técnica respecto del necesario control causal de las atribuciones y desplazamientos patrimoniales en el curso de las relaciones jurídicas”.* Afirma, además el Tribunal, que *“estas matizaciones están en la línea de la reciente jurisprudencia [contenida, entre otras, en la Sentencia 8 de septiembre de 2014 (núm. 464/2014)], que pretende reforzar la justicia contractual que deriva de los principios de buena fe y de conmutabilidad del comercio jurídico, para superar una concepción meramente formalista y rigorista de los esquemas de aplicación del derecho de crédito y la responsabilidad patrimonial derivada”.*

#### 5.4. *La polémica sobre el valor de tasación para subasta fijada en la escritura de constitución de la hipoteca*

##### 5.4.1. Un llamativo precedente judicial: el auto de la sección segunda de la audiencia provincial de navarra de 17 de diciembre de 2010

Un precedente reseñable del caso resuelto por la sentencia del Tribunal Supremo ahora comentada está integrado por el Auto de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Navarra de 17 de diciembre de 2010 por la que desestima el recurso de apelación interpuesto por una entidad financiera



contra un auto de 13 de noviembre de 2009 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº2 de Estella por el que se denegó la continuación del procedimiento de ejecución ordinario por insuficiencia del valor obtenido mediante la adjudicación de la finca hipotecada para la satisfacción de la deuda.

Partiendo de la situación normativa vigente antes reseñada, que el citado Auto no puede por menos que aceptar, en el caso concreto contemplado en tal resolución, producido el impago de las cuotas pactadas, el banco acreedor instó la ejecución de la hipoteca mediante subasta de la finca hipotecada, la cual quedó desierta, por lo que la finca fue adjudicada al banco por el 50% del valor de tasación, en aplicación del art. 671 LEC, dándose la circunstancia de que la deuda perseguida era inferior al valor en que inicialmente fue tasada la finca, pero superior al 50% del mismo. El Juzgado de Instancia denegó la petición del banco acreedor de continuación de la ejecución por la vía ordinaria y por la diferencia entre el valor de adjudicación y la cifra del total adeudado, denegación que apoyaba en dos motivos: primero, por entender que tal pretensión suponía un abuso de derecho, y segundo porque a los efectos de la liquidación de la deuda debía computarse el valor de la finca asignado en su tasación inicial y no sólo un 50% del mismo, por lo que computado en tal forma el saldo de la deuda debía entenderse ya liquidado.

La Sección segunda de la Audiencia Provincial de Navarra, ante la que el banco ejecutante presentó apelación contra el Auto del Juzgado, resuelve el recurso mediante un Auto de 17 de diciembre de 2010 en el que desestima la apelación. La Audiencia no sostiene la primera línea argumental del Auto impugnado, pero sí la segunda. Ciertamente la ausencia de abuso del derecho y de enriquecimiento injusto en las hipótesis del art. 671 LEC, como hemos visto anteriormente, ha sido confirmada de forma reiterada por el Tribunal Supremo (con las matizaciones también reseñada).

La segunda línea argumental del Juzgador de Instancia, ésta sí respaldada por la Audiencia, consiste en afirmar que el valor real de la finca adjudicada no es inferior a la deuda, pues el propio banco tasó la finca en la cantidad que a tal efecto se indicó en la escritura de constitución, que era superior al principal de préstamo, por lo que cualquiera que haya sido el resultado de la subasta el valor de la finca sí cubre el capital del préstamo. La Audiencia confirma este criterio a pesar de que el banco aportó una nueva tasación de la finca que vendría a confirmar el valor de adjudicación, ya que dicha nueva tasación aportada a los autos por el ejecutante no fue admitida, sin que el ejecutante recurriera el auto por el que se inadmitía dicha prueba.

Sin embargo, esta línea argumental resultó contradicha expresamente por la Sección Tercera de la misma Audiencia Provincial de Navarra en Auto de 28 de enero de 2011, dictado en grado de apelación contra otro Auto procedente del mismo Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº2 de Estella, en el que comienza con una reflexión sobre la sumisión del Juez a la ley, como

contrapeso de su independencia, concluyendo que la actuación del Juzgado afecta al principio de seguridad jurídica por alterar el marco normativo existente. En esta línea, la Audiencia de Navarra afirma en este caso que el Auto impugnado parte del error de identificar valor de tasación con valor real de mercado cuando esto no es así, pues como consecuencia de las circunstancias económicas existentes el valor de tasación de un inmueble en un momento determinado puede o no coincidir en otro momento distinto con su valor real de mercado, “que no es sino la cantidad de dinero que en un momento preciso se esté dispuesto por alguien a pagar por él”.

A este propósito es preciso recordar que por parte de algunos autores se ha puesto de manifiesto que la simplificación procedimental en las ejecuciones directas contra bienes hipotecados, incluyendo la fijación de un precio de tasación en la escritura de constitución de la hipoteca a fin de evitar el trámite de la valoración pericial antes de la subasta, no está exenta de ciertos inconvenientes, destacando que la ligereza en la determinación subjetiva del precio de subasta, en atención al carácter más o menos improbable de la ejecución, puede producir desfases en relación al valor real de la finca hipotecada, que pueden perjudicar al deudor, como por ejemplo en los supuestos de ejercicio de posibles tanteos o retractos, lo cual resulta de gran importancia no sólo en relación con los intereses directos del deudor ejecutado, sino también respecto del mercado secundario por el riesgo que introduce, de posible pérdida del valor de la garantía de cobertura de la emisión de los títulos hipotecarios.

Sin embargo, y aun siendo ciertamente conveniente que la fijación del tipo se realice con la mayor seriedad y rigor posibles, lo cierto es que lo que se les pide a los interesados no es la averiguación intuitiva y precisa del valor real de la finca hipotecada, ya que precisamente se trata de eludir una valoración pericial de la misma, sino simplemente establecer un precio de salida para la subasta. Será la dinámica propia de la subasta la que, en principio, conduzca a la fijación del valor real a través de mecanismo de la oferta en concurrencia. Por ello, si el tipo resultó demasiado bajo la subasta generará las elevaciones correspondientes, y si resultó demasiado alto también serán las pujas presentadas en la subasta las que lo corregirán.

Cualquier otro planteamiento es quimérico, ya que el valor de una cosa, como en el caso de los bienes inmuebles, están sujetos a oscilaciones en el tiempo, según las circunstancias del mercado en función de los parámetros generales de la economía, como los tipos de interés, la tasa de ahorro, el aumento o disminución de la población en el lugar de situación del inmueble, la rentabilidad comparativa con otras inversiones alternativas al mercado inmobiliario, etc. Y todo ello sin contar con la posibilidad de mutaciones en la situación física o jurídica de la finca durante el período intermedio entre la constitución de la hipoteca y su ejecución (construcciones sobre un solar, mejoras o deterioros sobre una finca ya construida, la descalificación de una vivienda de

protección oficial, la extinción de un arrendamiento sobre la finca con rentas congeladas, etc). Estos factores no sólo resultan posibles sino incluso probables teniendo en cuenta que los contratos u obligaciones garantizados con hipoteca inmobiliaria suelen ser de larga duración.

Esta cuestión sobre la asimilación o la distinción entre el tipo para subasta y el valor real de la finca se planteó ante el Tribunal Supremo y fue resuelta en el sentido apuntado en su Sentencia de 24 de marzo de 1993, en la que tras examinar un supuesto de limitaciones urbanísticas establecidas en un Plan de Ordenación que impedirían un uso edificatorio libre sobre el solar adquirido en subasta, por tratarse de suelo dotacional público, señala que “el precio de salida es inmodificable (regla 9ª del art. 131) y sirve de base para la aprobación del remate o posibles rebajas posteriores, pero nunca es reflejo del total valor real de la cosa que será el que tenga (subjctiva u objetivamente) el día del remate para los licitadores, a cuyo efecto será el criterio del licitador el que formará la determinación de su voluntad. Las cosas hipotecadas son susceptibles de cambios, aumentos o disminuciones de valor (accessiones por edificación o planta, destrucciones, etc). Le incumbe, pues, al licitador ver, investigar; en definitiva, informarse para concurrir a la subasta”.

No obstante, con ser esto cierto, no por ello cabe renunciar a examinar la posibilidad de que, manteniendo el carácter sumario del procedimiento de ejecución hipotecaria y la necesaria agilidad y rapidez en su tramitación, determinados ajustes en la regulación procesal de la subasta puedan favorecer su finalidad institucional, esto es, la extracción de todo su valor en cambio. El objetivo perseguido es el de lograr una suerte de alquimia jurídica consistente en la transformación de valores ilíquidos (la propiedad sobre los inmuebles) en valores líquidos (dinero) para satisfacer el crédito ejecutado, transformación que ha de realizarse de la forma más rápida y eficiente posible. Pero la eficiencia se resiente cuando la rapidez de la ejecución va en detrimento del precio que razonablemente, y en condiciones normales de mercado al tiempo de la ejecución, cabe esperar obtener de la finca ejecutada como su justa estimación, tema al que dedicaremos un apartado específico en este estudio. No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, en todo caso lo que no cabe sostener en términos jurídicos es que el valor de adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, ha de ser íntegramente el valor en que se tasó la finca en el momento inicial de la constitución de la hipoteca, pues tal afirmación, por bien intencionada que sea, carece de amparo en el Derecho vigente.

#### 5.4.2. La reforma de la regulación de la tasación para subasta por la Ley 1/2013, de 14 de mayo

Dado que en los casos de subasta desierta se utilizan como criterios para determinar el valor de adjudicación ciertos porcentajes sobre el tipo de subas-

ta fijado en la escritura de constitución de la hipoteca, es razonable que este tipo de subasta se ajuste o aproxime lo más posible a la realidad. Para ello, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, introdujo la exigencia de la previa tasación de la finca conforme a la Ley del Mercado Hipotecario.

En concreto la Ley 1/2013 da nueva redacción al art. 682.2 LEC para establecer como requisito para que la acción hipotecaria pueda ejercitarse mediante el procedimiento de ejecución directa el siguiente: “1º. *Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario*”. La misma exigencia se impone en el art. 129 LH para el caso de que se utilice como procedimiento de ejecución la venta extrajudicial ante notario.

Antes de la reforma lo único que se exigía es que “*en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta*”. Por tanto, la novedad estriba en que el tipo de subasta no podrá ser inferior al 75% del valor resultante de la tasación realizada conforme a la Ley del Mercado Hipotecario.

#### 5.4.3. La necesaria revisión de los criterios de adjudicación de los arts. 670 y 671 LEC. tasación pericial versus tasación legal

A pesar de las buenas intenciones del legislador de la Ley 1/2013 de protección de deudores hipotecarios de mejorar la posición de estos por la vía de exigir una tasación homologada conforme a la legislación del mercado hipotecario en el momento de la constitución de la hipoteca, sus intentos, especialmente en los casos de subastas desiertas, resultan insuficientes para alcanzar sus objetivos.

Se afirma con razón que un bien no vale lo mismo –o no tiene por qué valer lo mismo– en momentos distintos. En concreto, ya hemos visto cómo los bienes inmuebles están sujetos a oscilaciones en el tiempo según diversas circunstancias. Por ello es lógico que se rechace el argumento de que las adjudicaciones de los bienes subastados deben realizarse al acreedor por el valor íntegro de la tasación inicial. Pero lo cierto es que los porcentajes utilizados por los arts. 670.4 y 671 LEC (para los casos de utilización de la facultad de mejora del tipo y de adjudicación en caso de quedar desierta la subasta) del 50 y del 70 por 100 del valor de aquella tasación, son arbitrarios y carecer de la flexibilidad necesaria para su adaptación a las circunstancias de cada caso y momento (en muchos casos, además, no se corresponden tampoco con los

valores de depreciación del parque inmobiliario residencial español en estos últimos años transcurridos desde el comienzo de la crisis económica).

Es más, antes de la reforma del art. 671 LEC operada por el Real Decreto-ley 8/2011, las valoraciones a efectos de adjudicación en caso de quedar desierta la subasta eran alternativas ya que se admitía en tales hipótesis como valor de la finca hipotecada el más bajo de los dos siguientes: 50 por 100 del valor de tasación o el importe de la deuda, sin fijar un límite mínimo, sin que se alcanzara a comprender bien por razón de qué ley económica un bien debía valer en una fecha determinada más o menos en función de que la deuda que garantizaba fuese mayor o menor.

Supongamos que la finca hipotecada se tasó inicialmente en 100.000 euros, y que la deuda pendiente de pago es de 30.000 euros. ¿Alguien puede explicar por qué en ese caso la finca se adjudicaba al ejecutante por un valor de 30.000, en tanto que si la deuda fuese de 50.000 euros se adjudicaría –¡la misma finca!– por esta última cifra? Supongamos ahora que la deuda perseguida fuese solo de 3.000 euros. ¿Es que la finca vale menos porque la deuda que garantiza sea menor?

Pues bien, según el art. 671 LEC, en su redacción anterior al Real Decreto-ley 8/2011, la finca se adjudicaría por esta última cantidad, incluso en el caso de que fuese la vivienda habitual del ejecutado. Esta situación se subsanó en virtud de tal reforma para los supuestos de vivienda habitual, pero no para los demás supuestos.

Por tanto, cabe postular a favor de que la adjudicación al acreedor de la vivienda ejecutada por el 70 por 100 del valor de tasación, en los casos en que dicha suma no cubra el importe íntegro de lo adeudado, sea considerada como una valoración provisional pendiente de la definitiva que resulte de la tasación que, ya dentro del procedimiento de ejecución ordinaria en que se transforme el hipotecario conforme al art. 579 LEC, se realizaría en los términos de los arts. 637 a 639 de la misma Ley, y que podrá llevarse a cabo conjuntamente con la de los bienes embargados en esta nueva fase del procedimiento, y sin perjuicio del alzamiento de estos nuevos embargos en caso de que el resultado de dicha tasación de la vivienda hipotecada determinase la extinción completa de la deuda perseguida.

Como solución subsidiaria podría plantearse que el porcentaje del valor de tasación a efectos de adjudicación al acreedor no fuese fijado directamente por la Ley, sino por referencia a unos índices estadísticos oficiales de la evolución de los precios de la vivienda por provincias o localidades, solución que sin ser la más ajustada a las circunstancias de cada caso, estará menos alejada de la realidad de la valoración del inmueble subastado y, por ello, menos alejada de la justicia material del caso y de la finalidad institucional de la subasta hipotecaria como medio de realización del valor del bien hipotecado, conforme al objetivo reclamado por el Libro Blanco de la Comisión Europea sobre la

integración de los mercados hipotecarios primario y secundario en Europa de 2007 de la obtención de un «precio justo».

¿Es éste un planteamiento revolucionario? Creo que no, pues está inspirado nada menos que en el sistema de ejecución de garantías financieras. El Real Decreto-ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública, admite el denominado pacto marciano en sede de ejecución de las garantías financieras. Esta ejecución podrá tener lugar cuando se trate de valores negociables u otros instrumentos financieros, mediante su venta o apropiación o mediante compensación de su valor (cfr. art. 11, núm. 2). En cuanto a la apropiación exige, además del acuerdo entre las partes, que estas hayan previsto en el acuerdo de garantía «las modalidades de valoración de los valores negociables».

Insiste en esta idea el art. 13, al prever que la ejecución de una garantía se habrá de llevar a cabo de manera que «tanto las valoraciones de las garantías como el cálculo de las obligaciones financieras principales se efectúen de una manera comercialmente correcta», aclarando a continuación que: «Para ello, y sin perjuicio de los procedimientos que las partes hubieran pactado, las valoraciones y cálculos necesarios se habrán de ajustar al valor actual de mercado de los valores negociables aportados como garantías. En todo caso, el sobrante que resulte, una vez satisfecha la deuda correspondiente, se reintegrará al garante».

Vemos, pues, que aunque en el ámbito de las garantías financieras se llega a admitir el pacto marciano, dando lugar a una realización de valor del bien o derecho dado en garantía más expeditiva incluso que el procedimiento de ejecución hipotecaria, no por ello se renuncia al principio de que la valoración de las garantías se haga de una manera «comercialmente correcta» y ajustada al «valor actual de mercado». Tampoco se debe renunciar a una justa valoración del bien objeto de ejecución hipotecaria, evitando incurrir en «valoraciones legales», es decir, en valoraciones fijadas directamente por la Ley, especialmente en caso de subastas desiertas.

### 5.5. Conclusión

La Sentencia del Tribunal Supremo aquí comentada llega a la conclusión de que en el caso resuelto por la misma no cabe apreciar la concurrencia de un enriquecimiento injusto al no haber existido “*una posterior venta que aflorara una plusvalía relevante para el acreedor*”, rechazando la base argumental empleada por la Audiencia para afirmar lo contrario, consistente en “*un juicio de valor sobre la revalorización de inmuebles en aquella época*”, que el Alto Tribunal estima como “*una simple elucubración que no muestra de forma clara que de hecho se haya producido un enriquecimiento por la obtención de una plusvalía muy relevante*”, procediendo en consecuencia a estimar el motivo de casación.

En definitiva, se mantiene el cuerpo de doctrina legal procedente de las Sentencias 128/2006, de 16 de febrero y 829/2008, de 25 de septiembre (y demás concordantes), en el sentido de rechazar la posibilidad de reconocer una situación de enriquecimiento injusto o un abuso de derecho en las situaciones en que el acreedor, en un procedimiento de ejecución hipotecaria, pueda: a) adjudicarse la finca hipotecada por el 50 por 100 (porcentaje que en la actualidad se ha elevado al 60 y 70 por 100, en función de que se trata o no de la vivienda habitual) del valor en que se tasó la finca en el momento de la constitución de la hipoteca; b) perseguir ejecutivamente el resto de los bienes del patrimonio del deudor cuando el citado valor de adjudicación no cubra la totalidad de la deuda pendiente por todos los conceptos (capital, intereses, costas), incluso en el caso de que dicha cifra de deuda pendiente sea inferior al valor de tasación inicial del bien; c) vender el bien adjudicado en las condiciones indicadas obteniendo una plusvalía sin incurrir en enriquecimiento injusto, siempre que dicha plusvalía no resulte “muy relevante” y obtenida en una venta realizada en “un lapso de tiempo relativamente próximo” [a la adjudicación del bien en la subasta].

Todo ello, no excluye que los arts. 670 y 671 LEC, basados en valoraciones legales resultantes de aplicar un determinado porcentaje a una tasación realizada en un momento pretérito (el de constitución de la hipoteca) –eventualmente distante varios años del momento de la adjudicación–, deban ser repensados y, en su caso, modificados para evitar resultados arbitrarios como los apuntados en estos comentarios, aún admitiendo que tales resultados, en el estado normativo actual, no pueden ser corregidos acudiendo directamente al principio de la proscripción del enriquecimiento injusto, que como tal principio general del derecho es supletorio de la ley.

## 6. Bibliografía

- ÁLVAREZ-CAPEROCHIPI, J. A (1993), “El Enriquecimiento sin causa”, ed., Comares, 2ª edición, Granada.
- CORDERO LOBATO, E. (2012), “Enriquecimientos injustos y adjudicaciones inmobiliarias en procedimientos de ejecución”, *Diario La Ley*, nº 7953, 29 de octubre de 2012.
- DE LA CÁMARA, M. y DIEZ-PICAZO, L. (1988), “Dos estudios sobre el enriquecimiento sin causa”, ed., Cívitas, Madrid.
- DÍAZ FRAILE, J.M., (2013), “Limitación de la responsabilidad hipotecaria: revisión de la ejecución hipotecaria y de la dación en pago en el contexto de la actual crisis económica”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Año LXXXIX; número 735; enero-febrero 2013.
- DÍAZ FRAILE, J.M., “La deuda hipotecaria ante su ejecución: Tasación del bien hipotecado”, *Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad*, Año L; número 022 (3ª época); octubre 2015.

- GARCÍA ABURUZA, M. P. (2015), “Enriquecimiento injusto y ejecución hipotecaria: comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de enero de 20.15 (RJ 2015, 261)”, Revista Aranzadi Doctrinal, núm. 5, Editorial Aranzadi, SA, Pamplona, p.7 y ss.
- LACRUZ BERDEJO, J. L. (1969), “Notas sobre el enriquecimiento sin causa”, RCDI, mayo/junio, pp. 569-603.
- MORENO ZÚÑIGA, M.T. (2015), “Ejecución hipotecaria, enriquecimiento injusto y Sentencia del Tribunal Supremo”, blog. 22 febrero 2015, disponible en <http://www.teresamorenoabogada.es/index.php/es/blog/94-sts-13-l-15>
- NÚÑEZ LAGOS, R (1934), “El enriquecimiento sin causa en el Derecho Español”, Ed. Reus, S.A.
- SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA, I (2016), “Enriquecimiento injusto, ejecución hipotecaria, adjudicación en subasta desierta y venta del bien generando plusvalía sentencia, Pleno, de 13 de enero de 2015”, en Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil 100. Enero-abril 2016 Págs. 133 a 168.