

**Roj:** STS 729/2020 - **ECLI:**ES:TS:2020:729  
**Órgano:** Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
**Sede:** Madrid  
**Sección:** 1  
**Nº de Recurso:** 1196/2017  
**Nº de Resolución:** 152/2020  
**Fecha de Resolución:** 05/03/2020  
**Procedimiento:** Recurso de casación  
**Ponente:** JUAN MARIA DIAZ FRAILE  
**Tipo de Resolución:** Sentencia  
**Resoluciones del caso:** SAP TF 2354/2016, STS 729/2020

---

### **Cuestión:**

*Enriquecimiento injusto. Requisitos. Aplicación al supuesto de la obtención de plusvalías muy relevantes tras la adjudicación de un inmueble al acreedor art. 671 LEC anterior a la reforma Ley 1/2013. Inexistencia, en el caso, de plusvalía muy relevante.*

---

### **Resumen:**

La Sala desestima el recurso de casación. Ante el impago de las cuotas del préstamo, instada la ejecución hipotecaria, el acreedor hipotecario podía, a falta de postores, hacer uso de la facultad que le confería el art. 671 LEC, en la versión vigente en aquel momento: pedir, en el plazo de 20 días, la adjudicación del bien por el 50% de su valor de tasación o por la cantidad que se le debía por todos los conceptos. La Ley no prevé su adjudicación, en todo caso, por el importe total adeudado. En el caso, la adjudicación se hizo por importe que no cubría la deuda reclamada y por ello el acreedor puede reclamar el importe de su crédito no satisfecho. No es aplicable por razones temporales la quita parcial de la deuda prevista en el art. 579 LEC tras la Ley 1/2013. La Sala aplica la jurisprudencia sobre el enriquecimiento injusto en adjudicaciones realizadas en pública subasta, cuando el inmueble es vendido a un tercero, que puede darse si el intervalo de tiempo transcurrido entre ambas transmisiones es relativamente breve y el importe de dicha plusvalía es muy relevante. Para el primer requisito, puede servir de criterio orientativo el plazo de diez años del art. 579 LEC; no se da el segundo requisito, ya que la plusvalía obtenida (20% en un año) no es muy superior al propio aumento experimentado por el precio de la vivienda en España en el periodo de tiempo considerado (media superior al 15%), por lo que no se justifica la reducción de la deuda remanente.

---

### **Encabezamiento**

**TRIBUNAL SUPREMO**

**Sala de lo Civil**

**Sentencia núm. 152/2020**

Fecha de sentencia: 05/03/2020

Tipo de procedimiento: CASACIÓN  
Número del procedimiento: 1196/2017  
Fallo/Acuerdo:  
Fecha de Votación y Fallo: 20/02/2020  
Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile  
Procedencia: AUD.PROVINCIAL SECCION N. 4  
Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente  
García  
Transcrito por: COT  
Nota:  
CASACIÓN núm.: 1196/2017  
Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile  
Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente  
García

**TRIBUNAL SUPREMO**

**Sala de lo Civil**

**Sentencia núm. 152/2020**

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

D. Juan María Díaz Fraile

En Madrid, a 5 de marzo de 2020.

Esta sala ha visto el recurso de casación respecto de la *sentencia de 22 de diciembre de 2016, dictada en grado de apelación por la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife*, como consecuencia de *autos de juicio ordinario n.º 846/2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Santa Cruz de Tenerife*, sobre reclamación de cantidad.

Es parte recurrente D. Fidel, representado por el procurador del turno de oficio D. Luis Eduardo Roncero Contreras y bajo la dirección letrada de D. Ramón Expósito de

León.

Es parte recurrida Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., representada por el procurador D. Esteban Jabardo Margareto y bajo la dirección letrada de D.<sup>a</sup> Violeta Cabrera Toste y D.<sup>a</sup> Montserrat Ribes Febles

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

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

**1.-** El procurador D. Antonio de la Vega Feliciano, en nombre y representación de D. Fidel, interpuso demanda de juicio ordinario contra Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., en la que solicitaba se dictara sentencia:

"[...] en la que con estimación íntegra de la demanda se condene a la entidad demandada al abono de la cantidad de cincuenta y siete mil novecientos noventa y seis euros con ochenta y seis céntimos de euro, más los intereses de la indicada cantidad computados desde el 20 de febrero de 2009 hasta su completo pago, al interés anual de 24%, y los intereses procesales de la indicada cantidad, y demás gastos que la ejecución hubiera ocasionado, incluidas las costas de ejecución, alternativamente, se condene a la demandada a que proceda a la cancelación de la deuda que proviene de la ejecución del Juzgado número Uno de Santa Cruz de Tenerife, ejecución n.º 341/2009, teniéndose por completamente cancelada y pagada la precitada deuda, todo ello con expresa imposición de costas a la demandada".

**2.-** La demanda fue presentada el *8 de octubre de 2015 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Santa Cruz de Tenerife, fue registrada con el n.º 846/2015* . Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

**3.-** La procuradora D.<sup>a</sup> María Yurena Sicilia Socas, en representación de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., contestó a la demanda, solicitando su desestimación y la expresa condena en costas a la parte actora.

**4.-** Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del *Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Santa Cruz de Tenerife dictó sentencia de 16 de mayo de 2016* , con la siguiente parte dispositiva:

"1.º) Se estima parcialmente la demanda presentada por la representación procesal de D. Fidel frente a Banco Bilbao Argentaria S.A..

"2.º) Se declara que el banco demandado se enriqueció injustamente al no deducir la plusvalía obtenida con la venta de la registral número NUM000 del Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife de la cantidad reclamada a los deudores tras la conclusión del procedimiento de *ejecución hipotecaria seguido bajo el número 766/02 ante el Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Santa Cruz de Tenerife* .

"3.º) La cantidad actualmente reclamada por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. en los *autos número 341/09 del Juzgado de Primera Instancia Número Uno de esta ciudad* debe ser reducida en la suma de 6.000 -seis mil- euros con efectos del

día 5 de marzo de 2004 y con las consecuencias inherentes con relación a los intereses de demora.

"4.º) No se hace especial pronunciamiento en costas".

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

**1.-** La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Fidel. La representación de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. se opuso al recurso e impugnó la resolución apelada.

**2.-** La *resolución de este recurso correspondió a la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, que lo tramitó con el número de rollo 325/2016* y tras seguir los correspondientes trámites dictó *sentencia de 22 de diciembre de 2016*, cuyo fallo dispone:

"1. Se desestima el recurso de apelación interpuesto por Fidel, condenándole al pago de las costas causadas por el mismo y con pérdida del depósito que se haya constituido para recurrir.

"2. Se estima la impugnación de la sentencia formulada por la entidad Banco de Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. (BBVA) y en consecuencia se revoca parcialmente la sentencia recurrida, sin que proceda hacer especial pronunciamiento sobre las costas de dicha impugnación, y con devolución del depósito que se haya constituido para impugnar.

"3. Se desestima la demanda formulada por Fidel frente al Banco de Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., absolviendo a dicha demandada de todas las peticiones contenidas en el suplico de la demanda, condenando a la parte actora al pago de las costas de primera instancia".

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

**1.-** El procurador D. Antonio de la Vega Feliciano, en representación de D. Fidel, interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

"Primer motivo: Que se formula al amparo procesal del *artículo 477.2.3 de la LEC*, casación por razón de interés casacional, invocando como requisito para su admisión y estimación, la necesidad de que por esta Ilustre Sala se determine la jurisprudencia que se tiene que establecer para que se dé, la figura del enriquecimiento injusto, cuando, tras la adjudicación del bien inmueble por el acreedor en subasta pública con anterioridad a la entrada en vigor de Ley 1/2013, y dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria, éste lo venga posteriormente, obteniendo una plusvalía, la cual, no repercute en la minoración de la deuda.

"Segundo motivo: Que se formula al amparo procesal del *artículo 477.2.3 de la LEC*, casación por razón de interés casacional, invocando como requisito para su admisión y estimación, la necesidad de que por esta Ilustre Sala se determine la jurisprudencia que se tiene que establecer, para que se dé, la figura del enriquecimiento injusto, cuando, tras la adjudicación del bien inmueble por el acreedor en subasta pública con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, y dentro

del procedimiento de ejecución hipotecaria, éste lo venga posteriormente, obteniendo una plusvalía, la cual, no repercute en la minoración de la deuda".

**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 9 de octubre de 2019, que admitió el recurso y acordó dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición.

**3.-** Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. se opuso al recurso.

**4.-** Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 20 de febrero de 2020, en que ha tenido lugar.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **PRIMERO.-** *Resumen de antecedentes*

Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes según han sido fijados en la instancia .

**1.-** El 10 de noviembre de 1999, Argentaria, Caja Postal y Banco Hipotecario, S.A. (hoy Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.) concertó con D. Fidel; D. Maximiliano y D<sup>a</sup> Eva María un contrato de préstamo, documentado en escritura pública. En virtud de ese contrato, el prestamista hizo entrega de 54.692,10 euros y los prestatarios se obligaron a la devolución de capital, y pago de los intereses pactados, en un plazo de 25 años.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de ese contrato los prestatarios constituyeron hipoteca sobre la finca registral núm. NUM000 del Registro de la Propiedad núm. Uno de Santa Cruz de Tenerife.

En dicha escritura las partes pactaron como valor de la finca para que sirviera de tipo en la subasta la cantidad de 54.692,10 euros.

**2.-** En octubre de 2002, ante el impago de varias cuotas de amortización, el banco promovió *procedimiento de ejecución hipotecaria - autos núm. 766/02 del Juzgado de Primera Instancia núm. Uno de Santa Cruz de Tenerife* - en reclamación de 52.333,95 euros de principal, más intereses pactados y costas procesales.

**3.-** El indicado procedimiento terminó por auto de 24 de abril de 2003, en virtud del cual se adjudicaba la finca hipotecada al acreedor por la suma de 30.000 euros, conforme a lo solicitado por la ejecutante en escrito presentado el día 2 de abril de 2003, al haber quedado desierta la subasta celebrada.

**4.-** El día 15 de abril de 2003, la ejecutante presentó otro escrito solicitando la adjudicación de la finca a favor de D.<sup>a</sup> Aurelia. El juzgado no admitió la cesión de remate.

**5.-** El 5 de marzo de 2004, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. vendió en escritura pública el inmueble que se había adjudicado a D.<sup>a</sup> Aurelia, representada en ese acto por su hijo, D. Santiago, por el precio de 36.000 euros.

**6.-** En enero de 2009, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. presentó escrito solicitando, al amparo del *art. 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, la continuación de la ejecución en reclamación de la cantidad no cubierta en el procedimiento de ejecución hipotecaria. Pretensión que dio lugar al *procedimiento de ejecución núm. 341/09 del Juzgado de Primera Instancia núm. Uno de Santa Cruz de Tenerife*.

**7.-** Por auto de 20 de febrero de 2009, se acordó despachar ejecución frente a D. Fidel, D. Maximiliano y Da Eva María por la suma de 44.612,97 euros (22.333,95 euros de capital pendientes de pago tras la ejecución hipotecaria, 14.856 euros de intereses de demora, y 7.423,02 euros de costas).

**SEGUNDO.-** *Recurso de casación. Planteamiento y admisibilidad.*

**1.-** *Planteamiento de los dos motivos.*

Los motivos del recurso de casación son:

"Primer motivo: Que se formula al amparo procesal del *artículo 477.2.3 de la LEC*, casación por razón de interés casacional, invocando como requisito para su admisión y estimación, la necesidad de que por esta Ilustre Sala se determine la jurisprudencia que se tiene que establecer para que se dé, la figura del enriquecimiento injusto, cuando, tras la adjudicación del bien inmueble por el acreedor en subasta pública con anterioridad a la entrada en vigor de Ley 1/2013, y dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria, éste lo venda posteriormente, obteniendo una plusvalía, la cual, no repercute en la minoración de la deuda.

"Segundo motivo: Que se formula al amparo procesal del *artículo 477.2.3 de la LEC*, casación por razón de interés casacional, invocando como requisito para su admisión y estimación, la necesidad de que por esta Ilustre Sala se determine la jurisprudencia que se tiene que establecer, para que se dé, la figura del enriquecimiento injusto, cuando, tras la adjudicación del bien inmueble por el acreedor en subasta pública con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, y dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria, éste lo venda posteriormente, obteniendo una plusvalía, la cual, no repercute en la minoración de la deuda".

**2.** En su desarrollo se argumenta lo siguiente:

En cuanto al primer motivo: en relación con el principio del enriquecimiento injusto en el marco de un procedimiento de ejecución ordinario seguido, conforme al *art. 579 LEC*, para perseguir el remanente de deuda pendiente de pago tras la ejecución de una garantía hipotecaria, entiende necesario fijar jurisprudencia para precisar los conceptos "un lapso de tiempo relativamente próximo" y "una plusvalía muy relevante" que figura en el siguiente fundamento de la *sentencia de esta sala núm. 261/2015, de 13 de enero*:

"El enriquecimiento injusto sólo podría advertirse 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. En este hipotético caso, que no es el que nos corresponde juzgar, la aplicación del

enriquecimiento injusto se fundaría en su configuración 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".

Considera el recurrente necesario determinar no sólo los requisitos para que se dé la figura del enriquecimiento injusto, sino también los citados parámetros (lapso de tiempo entre la adjudicación de la finca hipotecada a favor del ejecutante y su venta posterior, y proporción de la plusvalía obtenida con ello) que se tienen que dar para que aflore el enriquecimiento injusto. En el caso de autos, la sentencia de primera instancia había considerado concurrentes ambos requisitos en cuantía y proporción suficiente para integrar ambos presupuestos (menos de un año de intervalo entre la adquisición por el ejecutante y la venta posterior, y una plusvalía de 6.000 que representaba un 20% del precio de adjudicación).

Frente a ello la Audiencia Provincial revocó dicho pronunciamiento por considerar que no cabe apreciar la concurrencia de una situación de enriquecimiento injusto cuando deriva del ejercicio de derechos reconocidos en la Ley, en este caso, conforme a lo previsto por el *art. 671 LEC*, en la redacción vigente a la fecha de los hechos, que preveía para los supuestos de subasta sin postor la posibilidad de adjudicar la finca ejecutada al acreedor "por el 50 por 100 de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos".

En cuanto al segundo motivo del recurso se reitera en su desarrollo la misma argumentación vertida en relación con el motivo anterior, si bien modifica la pretensión indemnizatoria sobre la base de sostener la existencia de una plusvalía superior a la de los 6.000 fijada en la instancia (resultante de la diferencia entre el valor de adjudicación del bien en el procedimiento de ejecución hipotecaria y el precio obtenido por su venta), como consecuencia de una compraventa posterior cuyo precio fue financiado mediante un nuevo préstamo hipotecario en el que se fijó como valor de la finca a efectos de subasta el de 108.000 euros. Invocando dicho hecho junto con otros (que la venta por parte del banco se realizase a favor de la madre de un empleado del banco que actuó en la compra en su representación, que el banco demandado haya mostrado reticencia a aportar documentación, etc) para acudir a la prueba de presunciones a fin de fijar el valor real del bien y, en consecuencia, el importe real de la plusvalía obtenida.

Dada la evidente relación argumental existente entre los motivos primero y segundo procedería su análisis conjunto.

Sin embargo, el segundo motivo del recurso no será objeto de resolución por resultar inadmisibles, pues conculca de forma palmaria la proscripción de la revisión de la prueba practicada y su valoración en sede casacional. El recurso introduce la pretensión de acudir a la prueba de presunciones para modificar la conclusión probatoria sentada en las instancias sobre la cuantía de la plusvalía obtenida, incurriendo en el vicio de hacer supuesto de la cuestión, o petición de principio (por todas, *Sentencia 484/2018, de 11 de septiembre* ).

En consecuencia procede acordar la inadmisión del segundo motivo del recurso. La causa de inadmisión de este último se convierte, en este momento procesal, en causa de desestimación del recurso de casación. No obsta que en su día fuera admitido a trámite, dado el carácter provisorio de la admisión acordada inicialmente, por hallarse sujeta a un examen definitivo en la sentencia ( *sentencias 97/2011, de 18 de febrero* , *548/2012, de 20 de septiembre* , *564/2013, de 1 de*

octubre , y 146/2017, de 1 de marzo ).

**TERCERO.-** *Decisión de la Sala. Enriquecimiento injusto. Requisitos. Aplicación al supuesto de la obtención de plusvalías muy relevantes tras la adjudicación de un inmueble al acreedor en los casos del art. 671 LEC antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013.*

**1.-** *Marco legal aplicable.*

1.1. El marco legal en el que se desenvuelva la cuestión debatida fue expuesto en *nuestra sentencia núm. 261/2015, de 13 de enero* (correspondiente a la misma versión vigente *ratione temporis* que la aplicable en el caso presente), sentencia que cita el recurrente como referente central de su argumentación impugnativa. Dicho marco está integrado, en lo que ahora interesa, por los preceptos que se citan a continuación.

La primera referencia es el *art. 1911 CC* que recoge el principio general de responsabilidad patrimonial universal por deudas, al prescribir que "*del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros*". Conforme al *art. 105 LH*, la constitución de una hipoteca sobre un bien inmueble, por los prestatarios, no altera la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el reseñado *art. 1911 CC*. En este sentido, conviene advertir que las partes no convinieron, sobre la base de lo previsto en el *art. 140 LH*, una responsabilidad patrimonial limitada al importe de la hipoteca o una dación en pago.

Por ello, ante el impago de las cuotas del préstamo, instada la ejecución hipotecaria, el acreedor hipotecario podía, a falta de postores, hacer uso de la facultad que le confería el *art. 671 LEC*, en la versión vigente en aquel momento: pedir, en el plazo de veinte días, la adjudicación del bien por el 50% de su valor de tasación o por la cantidad que se le debía por todos los conceptos.

La Ley no prevé su adjudicación, en todo caso, por el importe total adeudado, garantizado con la hipoteca, sino que expresamente legitima al acreedor hipotecario para optar por la adjudicación por el 50% del valor de tasación, sin perjuicio de que en reformas legislativas posteriores este porcentaje se hubiera incrementado (al 60% y luego al 70%), en caso de vivienda habitual del deudor.

En este contexto, el *art. 579 LEC* preveía que cuando la ejecución se hubiera dirigido exclusivamente contra un bien hipotecado en garantía de una deuda dineraria, como es el caso, si, subastado el bien hipotecado, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podía pedir el embargo por la cantidad que faltaba y la ejecución proseguiría con arreglo a las normas ordinarias aplicable a toda ejecución.

Esta norma fue reformada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, que sustituyó la facultad de pedir el embargo por la cantidad que faltara, por la de pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte.

En cualquier caso, el acreedor sigue teniendo la facultad de reclamar el importe de su crédito no satisfecho y dirigirse para ello contra el resto del patrimonio de sus deudores.

1.2. En un supuesto similar, el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Palma



de Mallorca formuló la 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. La cuestión fue resuelta por *Sentencia de 30 de abril de 2014*, 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.

**2.-** *La jurisprudencia sobre el enriquecimiento injusto en relación con las adjudicaciones realizadas en pública subasta en el curso de procedimientos de realización de garantías hipotecarias.*

Declaró la *sentencia de esta sala 261/2015, de 13 de enero* :

"el ejercicio de la facultad legal de reclamar a los deudores la parte del crédito no extinguida con la adjudicación del bien hipotecado por el 50% del valor de tasación, en principio, no podía considerarse un supuesto de enriquecimiento injustificado, conforme a la jurisprudencia de esta Sala".

Esta jurisprudencia, recordada en la citada resolución, se hallaba compendiada en la *Sentencia 128/2006, de 16 de febrero. En primer lugar, advierte, con cita de la Sentencia 750/2005, de 21 de octubre*, que, con carácter general:

"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, los resultados de la aplicación de las normas. Y esta Sala ha dicho que el enriquecimiento sin causa solo puede entrar en juego en defecto de previsión normativa, que aquí se produce y se ha explicado ( *Sentencias de 18 de enero de 2000, de 5 de mayo de 1997, de 4 de noviembre de 1994, de 19 de febrero de 1999*, entre otras muchas)".

Y después, en relación con las adjudicaciones realizadas en pública subasta en el curso de procedimientos de realización de garantías hipotecarias tramitados del derogado *art. 131 de la Ley Hipotecaria*, añade 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 -aunque no era todavía aplicable a esta adjudicación lo dispuesto en la LEC 2000, que permite al deudor evitar la adjudicación del inmueble en las subastas sin ningún postor si el acreedor que la solicita no ofreciere, al menos, el 50% del valor de tasación del mismo ( *artículo 671, por remisión del artículo 691.4º, cuando se trata de bienes hipotecados*)-, el apartado 12º del *art. 131 LH* ofrecía al deudor la facultad de mejorar la postura o buscar un tercero que lo hiciese. En definitiva, el marco legal que regía imperativamente dicho proceso facultaba al acreedor a obtener dicha adjudicación en favorables condiciones si el deudor se aquietaba a la oferta efectuada en tercera subasta no haciendo uso de aquella facultad.

"La jurisprudencia ha reservado la aplicación de la doctrina del enriquecimiento injusto en subastas judiciales a supuestos en los que el bien adjudicado lo fue comprendiendo accidentalmente elementos ajenos a la garantía hipotecaria y a la consiguiente tasación (v. gr., *SSTS de 15 de noviembre de 1990* , *4 de julio de 1993* y, *más recientemente, 18 de noviembre de 2005* ), pero no le ha reconocido relevancia 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* ) [...]".

Esta doctrina fue reiterada por resoluciones posteriores, como la *sentencia 829/2008, de 25 de septiembre* , que también rechazó que el ejercicio de esta facultad constituya abuso de derecho:

"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 2.007* , 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 1.996* y *16 de febrero de 2.006* . La de 2 de julio de 2.007 permite, en base al *art. 105 de la Ley Hipotecaria* , que la ejecutante perciba lo que restaba hasta cubrir el importe de la deuda, y la de 16 de febrero de 2.006 declara: "En efecto, resulta incompatible con la apreciación de abuso del derecho la constancia de que el derecho de adjudicación ha sido ejercitado por quien, pese a ser acreedor, está legitimado expresamente para ello, y lo ha hecho con sujeción a los requisitos exigidos, de tal suerte que el provecho que pueda haber obtenido, como ha quedado reseñado al examinar el anterior motivo de casación, resulta de lo dispuesto en el ordenamiento jurídico con el fin de facilitar la realización de las garantías hipotecarias, ante la falta de uso por el deudor de sus facultades para elevar el precio del remate, y, por consiguiente, no puede estimarse que el acreedor sobrepase los límites normales del ejercicio del derecho, desde el punto de vista de su función económico- social, por el hecho de que no renuncie a resarcirse del total de su crédito y, al propio tiempo, trate de obtener del bien adjudicado ventajas económicas admisibles en el tráfico negocial"."

En definitiva la jurisprudencia sobre el enriquecimiento injusto contenida en la

reseñada *Sentencia 128/2006, de 16 de febrero*, lo conceptúa como un enriquecimiento sin causa. Bajo esta concepción, como se ha sostenido en la doctrina y afirmó la *sentencia 261/2015, de 13 de enero*, "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". En nuestro caso, es el citado *art. 579.1 LEC* el 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 conforme al 671 LEC.

En realidad, como hemos recordado en otras ocasiones, el enriquecimiento injusto "tiene en nuestro ordenamiento no sólo la significación de un principio de Derecho aplicable como fuente de carácter subsidiario, sino muy acusadamente la de una institución jurídica recogida en numerosos preceptos legales aunque de forma inconexa" (*Sentencia de 1 de diciembre de 1980*, con cita de la anterior de 12 de enero de 1943).

Desarrollando esta distinción afirmamos en *nuestra sentencia núm. 261/2015, de 13 de enero* :

"Como principio general del derecho, cuya formulación sería "nadie debe enriquecerse injustamente o sin causa a costa de otro", 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. Como institución jurídica autónoma (enriquecimiento sin causa), y sin perjuicio de las eventuales previsiones legales, su aplicación descansa 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)."

El principio de interdicción del enriquecimiento injusto que informa estas acciones restitutorias de enriquecimiento sin causa, cuando ya se ha consumado el enriquecimiento, podría también inspirar, en algún caso, una excepción, para evitarlo.

**3.-** *La jurisprudencia sobre el enriquecimiento injusto, los principios de buena fe y de conmutatividad del comercio jurídico, y la referencia de la Ley 1/2013, de 14 de mayo.*

3.1. Partiendo de la anterior jurisprudencia, en la reiterada *sentencia 261/2015, de 13 de enero*, señalamos la necesidad de matizar el rechazo en todo caso a la posibilidad de que pudiera existir enriquecimiento injusto en una adjudicación al ejecutante del bien ejecutado por la mitad del valor de tasación, si fuera seguida de una posterior enajenación por un precio muy superior al de la adjudicación, que aflorara una plusvalía muy significativa, y que contrastaría con la pervivencia del crédito y su reclamación por el acreedor beneficiado con la plusvalía.

La posibilidad de adjudicarse el inmueble por el 50% se prevé en el *art. 671 LEC* (actualmente el 70% tratándose de vivienda habitual) bajo el presupuesto de que, en la práctica, nadie opta por el inmueble y la suposición de que no cabe obtener mayor precio por el bien, en los supuestos de subasta desierta o sin postores a que se refiere dicho precepto (previsión similar para el mismo caso de subasta desierta de

bienes muebles se contiene en el *art. 651 LEC*, pero en este caso el porcentaje que sirve para fijar el valor de adjudicación se reduce al 30%). En este contexto, la adjudicación es correcta y, en la medida en que con el valor de la adjudicación no se satisface la totalidad de la deuda, esta persiste por la cuantía pendiente de pago y el acreedor tiene derecho a reclamarla. De facto, su crédito no ha sido enteramente satisfecho y el acreedor sigue teniendo derecho a reclamar la cantidad pendiente de pago. De ahí que, por regla general, no puede existir en esta adjudicación enriquecimiento injusto, pues con la adjudicación tan sólo se ha satisfecho el crédito en la medida del valor de la adjudicación, en este caso el 50% del valor de tasación, que no es mayor porque no ha existido mejor postura.

3.2. Todo ello sin perjuicio de la norma contenida en el *art. 579.2,a) LEC*, tal como quedó redactado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, en los casos en que resulta aplicable *ratione temporis*, que para los casos de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada establece *ex lege* una quita parcial de la deuda remanente en los siguientes términos:

"a) El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por cien de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65 por cien dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años".

De no concurrir las anteriores circunstancias, añade el precepto, "podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación".

Esta norma no estaba, sin embargo, en vigor al tiempo de aprobarse judicialmente la adjudicación de la finca hipotecada a favor del ejecutante en el caso objeto del presente pleito.

3.3. El enriquecimiento injusto no puede radicar, pues, única y exclusivamente en que el importe en que el bien fue tasado sea muy superior al valor de la adjudicación, en concreto, un 50%, porque esto sí que es algo previsto y aceptado expresamente por la Ley (por tanto, tampoco en el presente caso en que la adjudicación se produjo por una cantidad - 30.000 euros - que superaba dicho porcentaje). A este respecto, sí que sería de aplicación la citada jurisprudencia, como una exigencia de otro principio general del derecho, el de seguridad jurídica, que siempre ha de ponderarse junto con el de interdicción del enriquecimiento injusto.

Ahora bien, como señalamos en la reiterada *sentencia 261/2015, de 13 de mayo*:

"El enriquecimiento injusto sólo podría advertirse 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".

En este hipotético caso, añadíamos en la citada sentencia,

"la aplicación del enriquecimiento injusto se fundaría en su configuración 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. 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".

3.4. Esta moderna doctrina jurisprudencial resulta, además, concomitante con la reforma operada 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 LEC*, antes citado respecto de su previsión de quita parcial de la deuda remanente, y que informada también por el principio general de equilibrio y conmutatividad de las relaciones contractuales y con un propósito tuitivo de los deudores que pierden su vivienda en virtud de una ejecución hipotecaria, prevé también en su apartado 2 que:

"en el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución, que no se suspenderá, por la cantidad que reste, se ajustará a las siguientes especialidades:

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 remanente 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".

Como afirmó la reiterada *sentencia 261/2015*, con esta previsión legal, cuya entrada en vigor tuvo lugar el 15 de mayo de 2013 ( *disposición final cuarta de la Ley 1/2013* ), "[...] la norma ya contempla en la actualidad la 'injustificación' del enriquecimiento que el adjudicatario o cesionario del remate pudiera tener con la plusvalía obtenida con la posterior venta del bien ejecutado, y reconoce al deudor ejecutado que pueda beneficiarse proporcionalmente de la plusvalía obtenida con la posterior venta del bien ejecutado y adjudicado a su acreedor".

A la misma finalidad de reforzar el equilibrio de los intereses y la conmutatividad de las relaciones contractuales en el ámbito de los préstamos hipotecarios respondía la modificación del *art. 682 LEC* introducida igualmente por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, al imponer como límite mínimo en la determinación del precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, el 75 % del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario. Se garantiza así que el valor sobre el que se aplique el porcentaje previsto en el *art. 671 LEC* para calcular el precio de adjudicación, en el caso de subasta desierta (porcentaje que, a su vez, la citada reforma de la Ley 1/2013 elevó al 60% ó 70%, según los casos, tratándose de vivienda), no pueda diferir a la baja de dicho valor de tasación en más de un 25%.

Todas estas reformas, inspiradas por los principios antes señalados y guiadas

de una finalidad tuitiva de los deudores hipotecarios en las circunstancias excepcionales que atravesó nuestro país por la crisis económica y financiera a que expresamente se refiere la exposición de motivos de la reiterada Ley 1/2013, entraron en vigor en fecha posterior a los hechos a que se refiere este procedimiento. Por lo que no resultan aplicables al presente caso, conforme a la regla general de irretroactividad de las leyes (vid. *art. 2 nº3 del Código civil* ) - regla vinculada, a su vez, a un principio igualmente esencial en nuestro ordenamiento jurídico como es el de seguridad jurídica ( *art. 9 de la Constitución* ) -. Lo que no impidió que *este Tribunal en su sentencia 261/2015* tuviera en cuenta este contexto normativo ( *art. 3 nº1 CC* ) para matizar la doctrina jurisprudencial previa sobre el principio del enriquecimiento injusto en los términos antes indicados.

**CUARTO.-** *Decisión de la Sala. Inexistencia "in casu" de una "plusvalía muy relevante" que justifique la reducción de la deuda remanente. Desestimación.*

**1.-** Aunque al razonar en este sentido damos la razón a la recurrente, pues la Audiencia Provincial ha desconocido u obviado la doctrina jurisprudencial que acabamos de reseñar, al considerar irrelevante la cuantía de la plusvalía obtenida, no procede estimar el recurso por falta de efecto útil, en la medida en que no se cumplen los presupuestos que la aplicación de la citada jurisprudencia requiere.

**2.-** En el presente caso, la finca fue tasada en 1999 en la escritura de préstamo hipotecario en la cantidad de 54.692,10 euros. Posteriormente, en abril de 2003, la finca fue adjudicada al BBVA en el marco de un procedimiento de ejecución hipotecaria, al quedar desierta la subasta, por 30.000 euros (cifra superior al 50% del citado valor de tasación), y posteriormente BBVA vendió la misma finca en marzo de 2004 por 36.000 euros.

Como antes se dijo, que el importe en que el bien haya sido tasado sea muy superior al valor de una adjudicación en los términos del *art. 671 LEC* , respetando el porcentaje de reducción del 50% previsto en la redacción vigente a la fecha de los hechos, no puede determinar por sí solo la apreciación de la concurrencia de una situación de enriquecimiento injusto proscrito, porque, como dijimos en la *sentencia 261/2015* "esto sí que es algo previsto y aceptado expresamente por la Ley. A este respecto, sí que sería de aplicación la citada jurisprudencia, como una exigencia de otro principio general del derecho, el de seguridad jurídica, que siempre ha de ponderarse junto con el de interdicción del enriquecimiento injusto".

El enriquecimiento injusto, como señalamos en la citada sentencia, "sólo podría advertirse 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".

La calificación de tal plusvalía, obtenida por la diferencia entre el valor de adjudicación conforme al *art. 671 LEC* , y el importe del precio obtenido por la venta posterior de la misma finca, y presupuesto el mantenimiento de la misma situación fáctica y jurídica de la finca en ambos momentos, requeriría por tanto dos requisitos adicionales: (i) que el intervalo de tiempo transcurrido entre ambas transmisiones sea relativamente breve y (ii) que el importe de dicha plusvalía sea "muy relevante".

**3.-** En cuanto a la valoración del primero de los citados requisitos, puede

servir de criterio orientativo el plazo fijado en el *art. 579.2.b) LEC* de diez años. Este plazo, si bien no tiene el valor de norma aplicable a un supuesto de hecho ajeno a su periodo de vigencia temporal, sí puede ser empleado como referencia de ponderación a fin de concluir que en el presente caso el transcurso de un periodo aproximado, ligeramente inferior, de un año entre la adjudicación y la venta posterior cumple la exigencia jurisprudencial de brevedad que en cuanto al tiempo de generación de la plusvalía hemos fijado.

**4.-** No ocurre lo mismo con el segundo de los requisitos señalados, esto es, el relativo a la cuantía o proporción de la plusvalía que ha de ser "muy relevante". El recurrente sostiene que este requisito concurre en el presente caso argumentándolo por la diferencia existente entre el valor de adjudicación (30.000 euros) y el precio de la venta subsiguiente (36.000), esto es 6.000 euros, lo que supone la obtención de una plusvalía por la entidad ejecutante de un 20%.

Ahora bien, para poder tachar de excesivo el incremento patrimonial generado por dichas transacciones en términos que merezcan una calificación de "enriquecimiento injusto", en las circunstancias del supuesto de hecho del presente pleito, y admitiendo por hipótesis la ausencia de mejoras en la finca o cualquier otra alteración en su situación física o jurídica introducida en el intervalo entre las dos transmisiones consideradas, debería poder apreciarse una diferencia muy significativa entre dicho incremento del 20% y el propio aumento experimentado por el precio de la vivienda en España en el periodo de tiempo considerado (abril de 2003-marzo 2004). Sucede, sin embargo, que, según resulta de las estadísticas oficiales, en dicho periodo se experimentó una fuerte revalorización del precio de la vivienda en España en porcentajes que, aun dentro de una amplia gama de variedad por razón de zonas geográficas, tipologías constructivas, antigüedad de construcción, etc, fueron superiores al 15% en promedio, porcentaje, por tanto, no muy alejado de la plusvalía obtenida por el ejecutante.

**5.-** Lo que justifica que revierta a favor del deudor ejecutado una parte de la plusvalía obtenida por la venta de una finca adjudicada a un ejecutante en un procedimiento ejecutivo que concluye con una subasta desierta, es el hecho de la relativa iliquidez de los bienes inmuebles y los particulares condicionantes del mercado de las subastas de inmuebles (por sus exigencias de previa consignación para tomar parte en la subasta, los plazos perentorios en que han de presentarse las pujas, las dificultades de acceso al conocimiento directo de la propia finca en función de su respectiva situación posesoria, etc), permiten inferir que la generación de una importante plusvalía en un breve lapso de tiempo responde a que el valor de adjudicación al acreedor fue en realidad notablemente inferior al valor real del bien ejecutado. Inferencia que conduce, a su vez, a la conclusión de que el sacrificio patrimonial que para el deudor supuso la ejecución, y consiguiente pérdida del inmueble, no obtuvo el correlato equivalente en la medida o proporción en que aquella adjudicación extinguía la parte de la deuda perseguida correspondiente a dicho valor.

En esta situación el principio de proscripción del enriquecimiento injusto impone, a fin de restablecer el equilibrio real de la economía del contrato (del préstamo garantizado por la hipoteca ejecutada, en su faceta de derecho de realización de valor o *ius vendendi* ), que una parte de aquella plusvalía revierta a favor del deudor en forma de extinción de la deuda remanente en la proporción correspondiente (proporción que el *art. 579.2,b) LEC* fijó para los casos sujetos a su ámbito de aplicación en un 50%, sin que ahora resulte preciso prejuzgar sobre este extremo en un caso como el presente).

En conclusión, al no concurrir en el presente caso el requisito de la existencia de una plusvalía muy significativa o relevante, en relación con la que se habría generado por la venta de un inmueble equivalente en el mismo periodo de tiempo, dada la fuerte revalorización que se produjo en el mercado inmobiliario español en dicho periodo (años 2003 y 2004), no cabe apreciar enriquecimiento injusto, como tampoco abuso de derecho, en aplicación de la citada jurisprudencia. Procede por ello desestimar el motivo de casación, y confirmar la sentencia de apelación.

**QUINTO.-** *Costas y depósitos*

**1.-** De acuerdo con lo previsto en el *artículo 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, las costas del recurso de casación deben ser impuestas a la recurrente.

**2.-** Procede acordar también la pérdida del depósito constituido de conformidad con la *disposición adicional 15ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial*.

**FALLO**

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 de casación interpuesto por D. Fidel contra la *sentencia de 22 de diciembre de 2016, dictada por la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, en el recurso de apelación núm. 325/2016*.

**2.º-** Condenar al recurrente al pago de las costas del recurso de casación que desestimamos, así como la pérdida del depósito constituido.

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

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

Así se acuerda y firma.