

EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Enriquecimiento injusto por adjudicación en subasta pública de la vivienda hipotecada

[STS, Sala de lo Civil, núm. 152/2020, de 5 de marzo, recurso: 1196/2016. Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile.](#)

Adjudicación de vivienda en ejecución de préstamo hipotecario – Requisitos para el enriquecimiento injusto derivado de adjudicación en subasta pública en el curso de procedimientos de garantía hipotecaria (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Antonio Gutiérrez).

Adjudicación de vivienda en ejecución de préstamo hipotecario: “[...] El 10 de noviembre de 1999, [...] Banco Bilbao Vizcaya Argentaria [...] concertó con D. Fidel; D. Maximiliano y D^a Eva María un contrato de préstamo, [...] de 54.692,10 euros y [...] 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 [...] 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. En octubre de 2002, ante el impago de varias cuotas de amortización, el banco promovió procedimiento de ejecución hipotecaria [...] en reclamación de 52.333,95 euros de principal, [...] El [...] 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 [...] El 5 de marzo de 2004, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. vendió en escritura pública el inmueble [...] por el precio de 36.000 euros. En enero de 2009, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. presentó escrito solicitando, [...] la continuación de la ejecución en reclamación de la cantidad no cubierta en el procedimiento de ejecución hipotecaria. [...] 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 [...] Los motivos del recurso de casación [...] argumenta[n] 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 [...] entiende necesario fijar jurisprudencia para precisar los conceptos "un lapso de tiempo relativamente próximo" y "una plusvalía muy relevante" [...] En cuanto al segundo motivo del recurso se reitera [...] la misma argumentación [...] [d]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 [...] 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. [...] Sin embargo, el segundo motivo del recurso no será objeto de resolución por resultar inadmisibile, pues [...] introduce la pretensión de acudir a la prueba de presunciones para modificar la conclusión probatoria sentada en las instancias [...] El marco legal en el que se desenvuelva la cuestión debatida fue expuesto en *nuestra sentencia núm. 261/2015, de 13 de enero* [...] *la constitución* de una hipoteca sobre un bien inmueble, por los prestatarios, no altera la **responsabilidad personal ilimitada del deudor** [...] En este sentido, conviene advertir

que las partes no convinieron [...] 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 este contexto, [...] 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. [...]” [Énfasis añadido]

Requisitos para el enriquecimiento injusto derivado de adjudicación en subasta pública en el curso de procedimientos de garantía hipotecaria: “[...] 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". [...] En definitiva la jurisprudencia sobre el enriquecimiento injusto [...] lo conceptúa como un enriquecimiento sin causa. Bajo esta concepción, [...] "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, [...] 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" [...] 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. [...] Partiendo de la anterior jurisprudencia [...] 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* [...] 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. [...] 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 [...] 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". [...] Esta moderna doctrina jurisprudencial resulta, además, concomitante con la reforma operada por la Ley 1/2013, [...] respecto de [...] 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 [...] 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* [...] Todas estas reformas [...] entraron en vigor en fecha posterior a los hechos a que se refiere este procedimiento. Por lo que no resultan aplicables al presente caso [...] 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. [...] 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 [...] 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". 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, [...] 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". 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, [...] 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, [...] fueron superiores al 15% en promedio, porcentaje, por tanto, no muy alejado de la plusvalía obtenida por el ejecutante. [...] En conclusión, al no concurrir en el presente caso el requisito de la existencia de una plusvalía muy significativa o relevante, [...] 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. [...]" [Énfasis añadido]

[Texto completo de la sentencia](#)
