

**POSIBLE ENRIQUECIMIENTO INJUSTO EN CASO DE VENTA
POSTERIOR DE LA VIVIENDA ADJUDICADA PREVIAMENTE EN
SUBASTA POR LA ENTIDAD ACREEDORA**



El Pleno de la Sala de lo Civil del TS ha dictado una sentencia a principios de año (13/01/2015), por la que matiza su jurisprudencia sobre la no apreciación de enriquecimiento injusto en caso de adjudicación al ejecutante del bien ejecutado por la mitad del valor de tasación. La matización viene al precisar que sí cabría apreciar tal enriquecimiento en aquellos casos en que la ejecución fuera seguida de una posterior enajenación del bien por un precio muy superior al de la adjudicación.

La sentencia en cuestión analiza la posible existencia de un enriquecimiento injusto y abuso de derecho en la posición de una entidad bancaria acreedora que, una vez adjudicado el bien hipotecado en subasta pública por el 50% del valor de tasación, y no ver satisfecho la totalidad de su crédito, presenta demanda de juicio declarativo contra los prestatarios y sus dos fiadores por la parte del crédito no satisfecha (es decir, por la diferencia entre la deuda y el valor por el que se le adjudicó el inmueble, más intereses y costas de la ejecución).

Los demandados se opusieron a la reclamación del banco por entender que con la adjudicación del inmueble en el procedimiento 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. También se argumentaba que la

reclamación de la entidad bancaria constituía un abuso de derecho por parte de la entidad bancaria que, a su entender, pretendía un enriquecimiento injusto.

El Juzgado de primera instancia estimó la demanda de la entidad bancaria argumentando que sobre la base de la doctrina legal y jurisprudencial 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). Amparo su argumento en la Sentencia de la Sala primera del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 2006. Así mismo el Juzgado de Primera Instancia también rechazó que concurriera abuso de derecho en la reclamación de la entidad acreedora. Los demandados recurren en apelación y la Audiencia Provincial de Córdoba estimó el recurso por entender que al ser el valor real del bien al tiempo de su adjudicación en la subasta judicial superior, no sólo a la cantidad por la que el banco 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 inmueble. La Audiencia distingue dos escenarios en el ámbito de la subasta judicial (i) que concurren licitadores y uno de ellos ofrezca una postura legalmente admisible; y (ii) que, por quedar desierta la subasta, 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. En el segundo caso, a juicio de la Audiencia, estaríamos ante una medida sustitutiva de la dación en pago hipotecaria.

Interpuesto recurso de casación por la entidad bancaria, el Tribunal Supremo estima el recurso bajo los siguientes argumentos:

1. No se trata de una dación en pago, ya que se impone la responsabilidad patrimonial universal que dice que el deudor debe responder de sus deudas con todos sus bienes presentes y futuros (art. 1911 Código Civil).
2. Que la normativa vigente no prevé la adjudicación de la vivienda por el importe total adeudado, garantizado con la hipoteca, sino que expresamente legitima al acreedor hipotecario para optar por la adjudicación del bien por el 50% de su valor de tasación, sin perjuicio de que en reformas posteriores legislativas este porcentaje se hubiera incrementado (al 60% y luego al 70%), en caso de vivienda habitual del deudor.
3. Por ello, concluye que la facultad del banco de reclamar al hipotecado la deuda hipotecaria no satisfecha con la adjudicación de la vivienda por el 50% del valor de

tasación en principio no podía considerarse un supuesto de enriquecimiento injustificado.

4. Sin embargo, dice el TS que esa doctrina se debe matizar si tras la adjudicación, en un “lapso de tiempo relativamente próximo”, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía “muy relevante”, en este caso si podría advertirse la existencia de enriquecimiento injusto, pues este hecho demostraría 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.

Considera el Tribunal Supremo que esta matización encuentra su amparo en las últimas reformas legales y, en concreto, en la actual redacción del art. 579.2 LEC tras la ley 1/2013 de 14 de mayo de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social que prevé en las adjudicaciones de vivienda habitual, que si se hubiera aprobado el remate o la adjudicación a favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido el derecho, y éstos, o cualquier sociedad de su grupo, dentro del plazo de 10 años a contar desde la adjudicación, 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.

Lo que no queda aclarado en la sentencia, es si esta nueva doctrina se aplicará únicamente a los supuestos de adjudicación de la vivienda habitual o se podrá aplicar analógicamente a otros supuestos, o si el plazo de 10 años referido en el núm. 2 del art. 579 de la LEC debe considerarse como referente de lo que la sentencia refiere como “lapso de tiempo relativamente próximo” para justificar la existencia de una plusvalía por parte del ejecutante que dé lugar a un enriquecimiento injusto.

En todo caso, esta matización introducida por el Alto Tribunal es un límite más a las prácticas abusivas con las que han venido operando muchas entidades bancarias.