



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

#### **TRIBUNAL SUPREMO**

*Sentencia de 13 de enero de 2015*

*Sala de lo Civil*

*Rec. n.º 1147/2013*

#### **SUMARIO:**

**Préstamo con garantía hipotecaria y fianza solidaria. Ejecución con adjudicación a la entidad prestataria por la mitad del valor de tasación. Reclamación por la entidad de la parte de deuda aún no satisfecha. Abuso de derecho. Enriquecimiento injusto.** El enriquecimiento injusto, principio de Derecho, también es en nuestro ordenamiento una institución jurídica recogida en numerosos preceptos legales, aunque de forma inconexa. Como principio general del derecho, cuya formulación sería «nadie debe enriquecerse injustamente o sin causa a costa de otro», se aplica subsidiariamente en defecto de ley y costumbre, e informa el Derecho patrimonial, para evitar esos enriquecimientos injustos, y contribuye a su interpretación en tal sentido. Como institución jurídica autónoma (enriquecimiento sin causa), y sin perjuicio de las previsiones legales, su aplicación descansa sobre un elemento económico (la ganancia de uno, correlativa al empobrecimiento de otro, unidas por un nexo causal), 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, una vez consumado el enriquecimiento, podría inspirar una excepción para evitarlo. La posibilidad de adjudicarse el inmueble por el 50% se prevé en el art. 671 LEC bajo el presupuesto de que, en la práctica, nadie opta por el inmueble y no cabe obtener mayor precio por el bien. En este contexto, la adjudicación es correcta y, en la medida en que con el valor de la adjudicación no se satisface toda la deuda, esta persiste por la cuantía pendiente de pago y el acreedor tiene derecho a reclamarla. De ahí que, por regla general, no puede existir en esta adjudicación enriquecimiento injusto, pues con la adjudicación tan solo se ha satisfecho el crédito en la medida del valor de la adjudicación. El enriquecimiento injusto no puede radicar exclusivamente en que el importe en que el bien fue tasado es muy superior al valor de la adjudicación, porque esto es algo previsto y aceptado expresamente por la Ley. Tal enriquecimiento injusto solo podría advertirse cuando, tras la adjudicación, y en un lapso de tiempo relativamente próximo, el acreedor hubiera obtenido una plusvalía relevante, pues esto 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 caso, 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, 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.

#### **PRECEPTOS:**

Código Civil, art. 1.911.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 105, 131 y 140.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 579 y 671.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**PONENTE:**

*Don Ignacio Sancho Gargallo.*

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a trece de Enero de dos mil quince.

El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrado por los Magistrados al margen indicados, ha visto el recurso de casación interpuesto respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la sección 2ª de la Audiencia Provincial de Córdoba, como consecuencia de autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Peñarroya-Pueblonuevo.

El recurso fue interpuesto por la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., representada por la procuradora Ana Llorens Pardo.

Es parte recurrida Maximo y Patricia , representados por la procuradora Susana García Abascal.

Autos en los que también han sido parte Roque y Tomasa , que no se han personado ante este Tribunal Supremo.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

*Tramitación en primera instancia*

**Primero.**

La procuradora María José Cabello Gutiérrez, en nombre y representación de la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., interpuso demanda de juicio ordinario ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Peñarroya-Pueblonuevo (Córdoba), contra Maximo , Patricia , Roque y Tomasa , para que se dictase sentencia:

"condenando a los demandados al pago de la cantidad de diez mil doscientos cuarenta y cuatro euros con setenta y cinco céntimos (10.244,75 €) más los intereses de dicha suma pactados al tipo del 18%, así como al abono de todas las costas que se causen en este pleito."

**Segundo.**

La procuradora Susana Torrecilla Otero, en representación de Patricia y Maximo , contestó a la demanda y suplicó al Juzgado dictase sentencia:

"desestimando la demanda presentada de contrario, con expresa imposición de costas a la actora."

**Tercero.**

Por diligencia de ordenación de 5 de octubre de 2011 se declaró en rebeldía a Roque y Tomasa , al no haberse personado en el plazo concedido para contestar a la demanda.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

#### **Cuarto.**

El Juez de Primera Instancia núm. 1 de Peñarroya-Pueblonuevo (Córdoba) dictó Sentencia con fecha 25 de septiembre de 2012 , con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO: Que estimando los pedimentos de la demanda:

1.- Condeno a D. Maximo , D<sup>a</sup>. Patricia , D. Roque y D<sup>a</sup>. Tomasa a pagar solidariamente al actor Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. la cantidad de 10.244,75 euros más el interés correspondiente.

2.- Las costas de esta instancia se imponen a los codemandados D. Maximo , D<sup>a</sup>. Patricia , D. Roque y D<sup>a</sup>. Tomasa .".

*Tramitación en segunda instancia*

#### **Quinto.**

La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Maximo y Patricia .

La resolución de este recurso correspondió a la sección 2<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Córdoba, mediante sentencia de 20 de marzo de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"FALLAMOS: Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora doña Susana Torrecilla Otero, en nombre y representación que ostenta de D. Maximo y D<sup>a</sup>. Patricia , contra la sentencia de fecha 25 de septiembre de 2012 , dictada en los autos de juicio ordinario núm. 402/10 por el Juez de Primera Instancia núm. 1 de Peñarroya-Pueblonuevo, y en consecuencia, revocamos la aludida resolución en el sentido de desestimar en su totalidad la demanda interpuesta por la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., absolviendo a los demandados de las pretensiones ejercidas en su contra, sin expresa condena de las costas de la primera instancia; y sin hacer pronunciamiento respecto de las de esta alzada.".

*Interposición y tramitación del recurso de casación*

#### **Sexto.**

La procuradora María Bergillos Jiménez, en nombre y representación de la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., interpuso recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Córdoba, sección 2<sup>a</sup>.

El motivo del recurso de casación fue:

"1º) Infracción por interpretación errónea del art. 579 de la LEC , en relación con el art. 671 del mismo Texto Legal y art. 105 de la Ley Hipotecaria y art. 1911 del Código Civil .".

#### **Séptimo.**

Por diligencia de ordenación de 7 de mayo de 2013 la Audiencia Provincial de Córdoba, sección 2<sup>a</sup>, tuvo por interpuesto el recurso de casación mencionado y acordó remitir las



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo con emplazamiento de las partes para comparecer por término de treinta días.

**Octavo.**

Recibidas las actuaciones en esta Sala, comparecen, como parte recurrente, la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., representada por la procuradora Ana Llorens Pardo; y como parte recurrida Maximo y Patricia , representados por la procuradora Susana García Abascal.

**Noveno.**

Esta Sala dictó Auto de fecha 3 de diciembre de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A, contra la Sentencia dictada, con fecha 20 de marzo de 2013, por la Audiencia Provincial de Córdoba (Sección 2ª), en el rollo de apelación nº 52/2013 , dimanante del juicio ordinario nº 402/2010 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 Peñarroya-Pueblonuevo."

**Décimo.**

Dado traslado, la representación procesal de Maximo y Patricia , presentó escrito de oposición al recurso de casación formulado de contrario.

**Undécimo.**

Por providencia de fecha 11 de noviembre de 2014, se acordó someter a la decisión del Pleno de la Sala la deliberación del presente recurso. Se señaló para votación y fallo el día 10 de diciembre de 2014, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo ,

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

*Resumen de antecedentes*

**Primero.**

Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

La entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (en adelante, BBVA) concedió un préstamo con garantía hipotecaria a los prestatarios Maximo y Patricia , el 31 de julio de 2001. Firmaron como fiadores solidarios Roque y Tomasa .

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-



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Pueblonuevo (autos núm. 2020/05). Según la liquidación presentada por la entidad financiera, de 8 de enero de 2.005, la deuda ascendía a 27.074,85 euros.

La subasta se celebró el 29 de enero de 2.010. Al no concurrir ningún licitador, a instancia del ejecutante (BBVA), se le adjudicó la finca por 20.061,79 euros, que es el 50% del tipo señalado en la escritura para la subasta (40.123,57 euros).

#### **Segundo.**

Como con esta adjudicación, no quedaba satisfecho la totalidad de su crédito, BBVA presentó la demanda de juicio declarativo que dio lugar al presente procedimiento, 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.

#### **Tercero.**

La demandados comparecidos, Maximo y Patricia , 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, 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 que, a su entender, pretendía un enriquecimiento injusto.

#### **Cuarto.**

El juez de primera instancia desestimó la oposición y con ello estimó la demanda. Entendió 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 ). 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, en virtud de las circunstancias que rodearon a la ejecución de la hipoteca, 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 que otros postores no hubiesen ofrecido un precio superior.

#### **Quinto.**

La Audiencia 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 sólo 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.

Para llegar a esta conclusión, la Audiencia razona del siguiente modo. Primero 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 la subasta desierta, el



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

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, estaríamos, a juicio del tribunal de apelación, ante una medida sustitutiva de la dación en pago hipotecaria.

*Recurso de casación*

**Sexto.** *Formulación del único motivo .*

El recurso de casación formulado por el BBVA se basa en un único motivo, que se funda en 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 .

Procede estimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

**Séptimo.** *Estimación del único motivo .*

Debemos partir, en primer lugar, de la normativa legal aplicable, cuya infracción es invocada en el recurso.

El art. 1911 CC recoge el principio general de responsabilidad patrimonial universal por deudas, al regular que «(d) el 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.

En este contexto, 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. El instante de la ejecución optó por la adjudicación del bien por el 50% del valor de tasación (40.123,57 euros), esto es, por 20.061,79 euros.

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 ha sido 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.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

#### **Octavo.**

En un supuesto muy 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.

#### **Noveno.**

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 se hallaba contenida en la Sentencia 128/2006, de 16 de febrero , citada en el recurso de casación. 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, las resultas 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 12ª 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.,



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

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 ), situación que, en el caso examinado, se halla todavía lejos de lo que se deriva de los hechos fijados por la sentencia recurrida, la cual sólo hipotéticamente admite que pueda haberse producido una devaluación de los bienes en el momento de la adjudicación, y en el que se advierte, además, que la rebaja en el precio del remate puede estar en relación con el hecho de que el crédito fue concedido para la construcción del inmueble hipotecado, cuyas previsiones no necesariamente realizadas pudieron influir en el valor asignado en la escritura de préstamo».

Esta doctrina fue reiterada por sentencias posteriores, como la Sentencia 829/2008, de 25 de septiembre , que también ha rechazado 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".»





[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

#### **Décimo.**

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 afirma en la doctrina, «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).

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. Esto es lo que pretendió el ejecutado y lo que fue estimado por la Audiencia Provincial en la sentencia recurrida.

#### **Undécimo.**

Partiendo de la anterior jurisprudencia, debemos 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 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 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.

El enriquecimiento injusto no puede radicar única y exclusivamente en que el importe en que el bien fue tasado es muy superior al valor de la adjudicación, en concreto, un 50%,



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

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.

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. 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.

#### **Duodécimo.**

De hecho, en la actualidad, tras 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, el art. 579 LEC prevé 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».

Con esta previsión legal, 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.

#### **Decimotercero.**

Pero en nuestro caso, no ha existido una posterior venta que aflorara una plusvalía relevante para el acreedor, sino que la Audiencia ha razonado la existencia del enriquecimiento injusto mediante un juicio de valor sobre la revalorización de inmuebles en aquella época. No deja de ser 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.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Por esta razón, no cabía apreciar enriquecimiento injusto, como tampoco abuso de derecho, en aplicación de la citada jurisprudencia. Procede por ello estimar el motivo de casación, dejar sin efecto la sentencia de apelación y confirmar la de primera instancia.

*Costas*

#### **Decimocuarto.**

Estimado el recurso de casación, no procede imponer las costas a ninguna de las partes ( art. 398.2 LEC ).

Aunque la estimación del recurso de casación ha conllevado la desestimación del recurso de apelación, tampoco hacemos expresa condena de las costas de apelación, en atención a las dudas de derecho que genera la cuestión.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

### **FALLAMOS**

Estimamos el recurso de casación formulado por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. contra la Sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba (sección 2ª) de 20 de marzo de 2013 (rollo núm. 52/2013 ), que dejamos sin efecto. En su lugar acordamos la desestimación del recurso de apelación formulado por Maximo y Patricia , contra la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Peñarroya-Pueblonuevo (juicio ordinario 402/2010), cuya parte dispositiva confirmamos.

No procede hacer expresa condena de las costas generadas por el recurso de casación, ni tampoco las de apelación.

Publíquese esta resolución conforme a derecho y devuélvase a la Audiencia los autos originales y rollo de apelación remitidos con testimonio de esta resolución a los efectos procedentes.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Francisco Marin Castan.- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Jose Antonio Seijas Quintana.- Antonio Salas Carceller.- Francisco Javier Arroyo Fiestas.- Ignacio Sancho Gargallo.- Francisco Javier Orduña Moreno.- Rafael Saraza Jimena.- Sebastian Sastre Papiol.- Eduardo Baena Ruiz.- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Jose Luis Calvo Cabello.- Firmado y Rubricado.

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Ignacio Sancho Gargallo , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jose Antonio Seijas Quintana, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos,



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.