



www.civil-mercantil.com

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 366/2016, de 3 de junio de 2016

Sala de lo Civil

Rec. n.º 1304/2014

SUMARIO:

Contrato de compraventa. Adquisición de inmueble en subasta judicial. Enriquecimiento injusto. Alcance de la subrogación respecto de las cargas o gravámenes anteriores del bien adjudicado. El «tercero» adquirente en subasta pública responde de la carga real en que consiste la hipoteca, y no de otras cargas personales del deudor, no garantizadas, sin alcance a tales terceros. Los artículos 668.3 y 670.5 de la LEC, profundizan en la línea sobre la continuidad del sistema con relación a la subsistencia de las cargas y gravámenes anteriores, sino también la limitación del efecto subrogatorio respecto de dichas cargas y gravámenes sin alcanzar la deuda u obligación garantizada: «el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquellos». Por lo que conforme a la propia previsión normativa, que delimita el alcance del *efectum iuris* en la subrogación legal, la subrogación se produce respecto de la carga y no respecto de la deuda que tal carga asegura, esto es, la subrogación al amparo del precepto, acontece sobre el deber de naturaleza real de soportar la realización forzosa del bien para satisfacer el crédito asegurado y no en asumir forzosamente la posición del deudor en la relación obligacional objeto de la garantía hipotecaria. La limitación del efecto de la subrogación legalmente prevista tiene su lógico entendimiento o fundamento, tanto en la legislación anterior, como en la actual, en que el importe de las cargas y gravámenes anteriores se hayan deducido del valor de tasación del inmueble (artículo 666 LEC), pues en caso contrario, si el deudor en la obligación que estaba garantizada con la carga real que no fue deducida para fijar el tipo de la subasta, o un fiador satisface dicha obligación, caso que nos ocupa, no es que la subrogación legalmente prevista modifique el alcance que ha quedado expuesto, sino más bien que la adjudicación así realizada supone una atribución económica injustificada para el adjudicatario. De forma que, en contra del criterio sostenido por la Audiencia, si que concurren los presupuestos para que resulte de aplicación el instituto del enriquecimiento injustificado.

PRECEPTOS:

Código civil, art. 1.158.

Ley de enjuiciamiento civil de 1881, art. 1.512.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 666, 668.3 y 670.5.

Ley hipotecaria de 1946, art. 131.

PONENTE:

Don Francisco Javier Orduña Moreno.

Magistrados:

Don FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO

Don FRANCISCO MARIN CASTAN



www.civil-mercantil.com

Don PEDRO JOSE VELA TORRES
Don RAFAEL SARAZA JIMENA

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a 3 de junio de 2016

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 597/2013 por la Sección 14.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 94/2012, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 46, cuyo recurso fue interpuesto ante la citada Audiencia por la procuradora doña María Pilar Cortés Galán en nombre y representación de don Celso, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la misma procuradora en calidad de recurrente y el procurador don José Guerrero Tramoyeres en nombre y representación de Banque PSA Finance en calidad de recurrido.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Orduña Moreno

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

La procuradora doña María del Pilar Cortés Galán, en nombre y representación de don Celso, asistido de letrado don Emilio Pérez Rodríguez, interpuso demanda de juicio ordinario, contra BANQUE PSA FINANCE HOLDING, sucursal en España y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que:

«Estimando íntegramente nuestra demanda y declarando la existencia del crédito a favor del actor, condene a inscribir en el Registro de la Propiedad a su nombre las cintas que se le adjudicaron a Banque PSA Finance Holding, Sucursal en España mediante auto de fecha 28 de junio de 2000 del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Valladolid, al abono a mi mandante de la cantidad de TREINTA Y OCHO MIL CIENTO ONCE EUROS CON SESENTA DOS CÉNTIMOS DE EURO (38.111,62 €), más los intereses legales desde que se produjo el pago por mi mandante o, subsidiariamente, estos intereses desde la interpelación judicial, y las costas de este procedimiento».

Segundo.

El procurador don José Guerrero Tramoyeres, en nombre y representación de Banque PSA Finance, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que:

«Desestime íntegramente la demanda, con expresa condena en costas del procedimiento a la parte actora».

Tercero.

Previos los trámites procesales correspondientes y la práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia



www.civil-mercantil.com

número 46 de Madrid, dictó sentencia con fecha 24 de abril de 2013, cuya parte dispositiva es como sigue:

«QUE DEBO ESTIMAR Y ESTIMO PARCIALMENTE la demanda promovida por la Procuradora doña María del Pilar Cortés Galán actuando en nombre y representación de don Celso en cuanto a la acción de reembolso ejercitada y únicamente por el importe de 37.637,43 euros, desestimándola en todo lo demás.

Y, en consecuencia, DEBO CONDENAR Y CONDENO a la demandada BANQUE PSA FINANCE HOLDING, Sucursal en España, representada por el Procurador don José Guerrero Tramoyeres, a abonar a don Celso la cantidad de 37.637,43 euros en concepto de principal, más un interés anual sobre dicha cantidad desde la fecha de presentación de la demanda, 20 de enero de 2012, equivalente al interés legal anual del dinero, que deberá ser incrementado en dos puntos desde la fecha de esta resolución. Cada parte abonará las costas causadas a su instancia en este procedimiento y las comunes por mitad».

Cuarto.

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de Banque PSA Finance, la Sección 14.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 27 de febrero de 2014, cuya parte dispositiva es como sigue: «Que estimando el recurso de apelación interpuesto por Banque PSA Finance Holding Sucursal de España, representada por el procurador don José Guerrero Tramoyeres, contra la sentencia dictada en fecha 24 de abril de 2013 por el Juzgado de Primera Instancia número 46 de Madrid (juicio ordinario 94/12) debemos revocar como revocamos en parte dicha resolución para, desestimando la demanda interpuesta por don Celso contra Banque PSA Finance Holding Sucursal en España, absolver como absolvemos a la demandada de las pretensiones deducidas en su contra en la demanda, sin hacer expresa imposición de las costas causadas en ambas instancias».

Quinto.

Contra la expresada sentencia interpuso recurso de casación la representación procesal de don Celso con apoyo en los siguientes motivos: Primero- Infracción del artículo 1512 LEC, en relación con el artículo 131.8 LH . Segundo- Infracción de la doctrina del enriquecimiento injusto y equidad.

Sexto.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 8 de abril de 2015 acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. Evacuado el traslado conferido, el procurador don José Guerrero Tramoyeres, en nombre y representación de Banque PSA presentó escrito de impugnación al mismo.

Séptimo.

No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 27 de abril del 2016, en que tuvo lugar.



www.civil-mercantil.com

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Resumen de antecedentes.

1. El presente caso, con relación a un fiador solidario de una deuda garantizada con hipoteca que, tras la adjudicación del bien hipotecado a otro acreedor en la correspondiente subasta judicial, paga la deuda garantizada, se plantean las siguientes cuestiones.

En primer lugar, el posible reintegro o reembolso por el adjudicatario del bien ya por el cauce del pago efectuado por un tercero (artículo 1158 del Código Civil), o ya por la vía del alcance de la subrogación prevista legalmente, particularmente de la correlación del primer párrafo del artículo 1512 LEC, 1881, con el antiguo artículo 131, regla 8.ª LH .

En segundo lugar, con relación a la atribución económica operada por el pago realizado, se plantea la posible aplicación en el presente caso del instituto del enriquecimiento injustificado.

2. El artículo 1512 LEC, 1881, conforme a su redacción por la Ley 10/1992, de 30 de abril, aplicable en el momento en que sucedieron los hechos, presentaba el siguiente tenor:

«Las cargas y gravámenes anteriores y las preferentes, si los hubiese, al crédito del actor, continuarán subsistentes, entendiéndose que el demandante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

»El precio del remate se destinará sin dilación al pago del crédito del ejecutante; el sobrante se entregará a los acreedores posteriores o a quien corresponda, depositándose, entre tanto, en el establecimiento destinado al efecto».

El antiguo artículo 131, regla octava LH, conforme a su redacción por la Ley 19/1986, de 14 de mayo, aplicable en el momento en que sucedieron los hechos, presentaba el siguiente tenor:

«En los anuncios se expresará en forma concisa la identificación de la finca, el tipo que servirá de base a la subasta y las circunstancias siguientes: Que los autos y la certificación del Registro a que se refiere la regla cuarta están de manifiesto en la Secretaría; que se entenderá que todo licitador acepta como bastante la titulación; y que las cargas o gravámenes anteriores y los preferentes -si los hubiere- al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante, los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate».

3. Relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

I) Los padres del demandante, aquí recurrente, celebraron el 21 de febrero de 1995 un contrato de préstamo con garantía hipotecaria con la entidad Banco Mapfre, S.A., que además contó con el afianzamiento solidario del pago del préstamo a cargo del demandante.

La garantía hipotecaria se constituyó sobre una finca urbana sita en Cabezuela de Salvatierra, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alba de Tormes (Salamanca), respondiendo de 21.936,94 euros de principal, 4.387,39 euros de intereses ordinarios, 4.387,39 euros para costas y gastos, 13.162,16 euros para intereses moratorios y 1.096,85 euros para gastos derivados de primas de seguro de daños y gastos.

II) En el juicio ejecutivo 757/1998, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 8 de los de Valladolid a instancia de Banque PSA Finance Holding Sucursal en



www.civil-mercantil.com

España, contra Servitec Castilla S.A. y el padre del actor, en el que, entre otras, se embargó la misma finca objeto de la garantía hipotecaria, se dictó sentencia de remate por importe de 12.418,03 euros intereses y costas y en la vía de apremio se subastaron las fincas embargadas.

El valor de licitación de dichas fincas era de 6.200.000 pesetas (37.262,75 euros) y se hizo la prevención de que todo licitador aceptaba como bastante la titulación existente y que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes al crédito del actor continuarían subsistentes y que el rematante los aceptaba y quedaba subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate.

Las dos primeras subastas quedaron desiertas y la entidad ejecutante, Banque PSA Finance Holding Sucursal en España, ofreció postura por 1.000 pesetas (6 euros) por cada lote, aprobándose el remate a su favor, mediante auto de 28 de junio de 2000, por el citado precio por lote, con las cargas anteriores, y se ordenó la cancelación de las posteriores a la ejecutada.

III) El 28 de julio de 2000, Banque PSA Finance Holding Sucursal en España liquidó el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la adquisición de las fincas urbanas adjudicadas, pero no inscribió en el Registro de la Propiedad el título, ni atendió los vencimientos del préstamo hipotecario.

IV) El 11 de agosto de 2000, don Everardo comunicó a Banco Mapfre S.A., la adjudicación de la finca a favor de Banque PSA Finance Holding Sucursal y le requirió para que los sucesivos vencimientos del préstamo hipotecario se girasen el nuevo propietario, lo que reiteró el 16 de agosto de 2001 al continuar girando los vencimientos al requirente.

V) El 24 de julio de 2002 se otorgó escritura pública, completada por otra de 19 de mayo de 2005, por la que Banco Mapfre S.A., cedió a Caja Madrid el crédito que con la garantía hipotecaria de la finca y la del fiador, ostentaba Banco Mapfre S.A, frente a los padres del demandante.

VI) Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid interpuso demanda de ejecución de título no judicial, fechada el 25 de mayo de 2006, ejercitando acción hipotecaria sobre la finca y acción personal contra el aquí recurrente, fiador del préstamo, y sus padres, prestatarios, por impago de las cuotas del préstamo, en reclamación de 28.183,43 euros de principal, más los intereses pactados, gastos y costas, siguiéndose el procedimiento ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Salamanca (autos 605/06), en los que se dictó auto de 4 de septiembre de 2006 despachando ejecución y requiriendo de pago a D. Celso .

VII) Don Celso, como fiador solidario, pagó la suma de 38.111,62 euros, correspondiente a la cantidad adeudada más los intereses devengados y las costas judiciales.

4. Interpuesta la demanda de don Celso contra la entidad Banque PSA Finance Holding, la sentencia de primera instancia la estimó en parte, reconociendo la acción de reembolso ejercitada por el importe de 37.637,43 euros, como cantidad realmente satisfecha por el demandante conforme al ingreso realizado en la cuenta de depósitos y consignaciones judiciales.

A los efectos que aquí interesan, consideró, tras el examen de la STS de 30 de enero de 1999 y de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 11.ª, de 29 de octubre de 2008, que valoró aplicable al caso enjuiciado, que la dicción literal del antiguo artículo 131, regla octava LH, era sustancialmente igual a la del citado artículo 1512, párrafo primero LEC, 1881, de forma que la subrogación legal prevista alcanzaba no sólo la carga hipotecaria, sino también la obligación o deuda garantizada. Valoración interpretativa que extendió al actual artículo 670.5 LEC, por lo que concluyó:



www.civil-mercantil.com

« [...] que con la aprobación judicial del remate a su favor de las fincas embargadas realizada mediante Auto de 28 de junio de 2000 del Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Valladolid en el procedimiento de Juicio Ejecutivo nº 757/1998, la demandada BANQUE PSA FINANCE HOLDING, Sucursal en España se subrogó en las deudas de los préstamos con cuyas hipotecas, cargas o gravámenes anteriores dichas fincas garantizaban, y viene sujeta a la satisfacción de los mismos en la medida que los garantizaban, debiendo procederse por parte de dicha demandada al reembolso de las cantidades pagadas por los anteriores deudores por tal motivo en base al artículo 1158 del CC ».

5. Interpuesto recurso de apelación por la entidad demandada, la sentencia de la Audiencia, con estimación del recurso de apelación, revocó la anterior resolución desestimando la demanda interpuesta por don Celso . En síntesis, tras un análisis de las SSTS de 30 de enero de 1999 y de 11 de mayo de 2006, completado con el examen de distintas sentencias de las Audiencias, consideró lo siguiente:

« [...] Aplicando al presente supuesto los anteriores criterios, hemos de concluir que en el sistema de subsistencia de las cargas anteriores y purga de las posteriores, el artículo 1.512 de la Ley de Enjuiciamiento civil de 1881 -redacción de 1992- dispone que "el rematante queda subrogado en la responsabilidad de las cargas anteriores y preferentes, que subsisten", pero no se produce verdadera "subrogación de deudas", sino subrogación en la responsabilidad derivada del mejor rango registra' sin que desaparezca el deudor primitivo, que, como había entendido la Sala Primera del Tribunal Supremo, antes de la reforma del precepto en 1992 (sentencia de 27 de enero de 1990), tal subsistencia de las cargas y gravámenes anteriores hace surgir para los posteriores adquirentes el deber de soportar o tolerar la ejecución forzosa del bien para la efectividad de los créditos preferentes, en este caso del crédito personal de los padres del demandante, afianzado solidariamente por el actor y garantizado con la carga hipotecaria -pero ello no comporta que-se produzca una asunción de deuda de la demandada por vía judicial, ocupando como adquirente en subasta judicial la posición del deudor o deudores o, lo que es igual, la adjudicataria del concreto bien adquirido en subasta judicial con cargas anteriores de cualquier tipo debe responder de la deuda garantizada por dichas cargas anteriores con el bien adjudicado, teniendo que soportar la pérdida del mismo en el caso de ejecución de cualquiera de las cargas anteriores que lo gravan, pero no debe responder con todos sus bienes, con la amplitud propia de la responsabilidad del artículo 1.911 del Código civil, de una deuda derivada de un contrato de préstamo en el que no fue parte ni se subrogó por la adquisición, puesto que la adquisición por la demandada en subasta judicial de la finca que perteneció a los deudores, aunque dicho bien estuviera gravado con una carga hipotecaria anterior, no produjo la pérdida de la condición de deudores de los anteriores titulares del inmueble, ni de la de fiador de aquéllos.

»Es más, la demandada no pasó a tener la condición de deudora por la adjudicación de la finca y subrogación en las responsabilidades hipotecarias en cuanto que la adjudicación en subasta de la finca gravada con hipoteca no tiene por sí el efecto de que con la finca se transmita al adquirente la deuda garantizada por la hipoteca, de modo que el deudor quede liberado de la misma porque para ello, como dice la apelante, además del consentimiento del nuevo deudor, se exigiría el consentimiento expreso o tácito del acreedor - artículo 118 de la Ley Hipotecaria y artículo 1.205 del Código civil - y no consta el consentimiento del acreedor ya que Caja Madrid nunca se dirigió contra Banque PSA Finance Holding Sucursal en España para exigir el pago del préstamo, a pesar de conocer la adjudicación de la finca por comunicación del ahora demandante, y, como hemos reiterado, la adquirente pasó a ser tercer poseedor frente al acreedor hipotecario, no deudor al ser ajeno a la deuda personal del



www.civil-mercantil.com

transmitente (por la vía de la ejecución judicial) contraída con el acreedor, por lo que su responsabilidad frente al acreedor quedó reducida a que sólo podría hacerla efectiva sobre la finca gravada y sólo hasta el límite garantizado por la hipoteca, excluyendo la responsabilidad universal del artículo 1.911 del Código civil .

»Por tanto, por la adjudicación de las fincas propiedad de don Bernardino y esposa en juicio ejecutivo seguido contra los mismos, Banque PSA Finance Holding Sucursal en España se subrogó en las cargas y gravámenes anteriores, esto es, en las responsabilidades de las fincas, pero no en el débito que garantizaban tales cargas y gravámenes anteriores (en concreto, el préstamo que mantenían los anteriores propietarios con Banco Mapfre S.A., y después, por cesión del crédito, con Caja Madrid, afianzado por el ahora actor y garantizado con la hipoteca), de modo que la adjudicación en subasta judicial de la finca no convierte a la adjudicataria, aquí demandada, en deudora de Caja Madrid al no haberse producido la subrogación en la deuda, debiendo distinguirse, como dice la parte apelante, entre el contrato de préstamo a cuya devolución seguían estando obligados los padres del actor y este mismo en cuanto fiador solidario tras la adjudicación a la demandada en virtud de su responsabilidad personal, y la garantía real que suponía la hipoteca sobre la finca adjudicada en el procedimiento ejecutivo y que habría obligado a Banque PSA Finance Holding Sucursal en España como tercer poseedor a soportar su ejecución y venta en pública subasta de haberse producido y como Banque PSA Finance Holding Sucursal en España no se subrogó en el préstamo, ni inscribió el título de adjudicación, el impago de las cuotas de amortización de dicho préstamo por deudores y fiador solidario determino que Caja Madrid promoviera demanda de ejecución de título no judicial, ejercitando tanto acción hipotecaria sobre la finca como acción personal contra los prestatarios en su condición de deudores principales y contra don Celso en su condición de fiador solidario, pagando, don Celso, con dinero, propio, pues así resulta de la consignación por él para pago en la cuenta del Juzgado sin indicio de pertenencia a los deudores principales, pero como obligado solidario».

Con relación a la posible aplicación del instituto del enriquecimiento injustificado declaró:

« [...] Tampoco concurren los presupuestos para que la acción de enriquecimiento injusto prospere. La adjudicación de la finca a la demandada se produjo por la enajenación forzosa en cumplimiento de una obligación previamente contraída con ella por los deudores, en subasta pública, por lo que existe causa en la atribución patrimonial a la demandada y la disminución del patrimonio del demandante también tiene causa, su condición de obligado solidario a la devolución de lo recibido en las condiciones pactadas como fiador de los deudores del préstamo».

6. Frente a la sentencia de apelación, la parte demandante interpone recurso de casación.

Recurso de casación.

Segundo. *Adquisición de bien inmueble en subasta judicial. Alcance de la subrogación respecto de las cargas o gravámenes anteriores del bien adjudicado. Artículo 1512 LEC, 1881 y antiguo 131 LH . Doctrina jurisprudencial aplicable. Enriquecimiento injustificado, tras el pago de la deuda, habiéndose descontado la carga del valor de tasación del bien adjudicado.*



www.civil-mercantil.com

1. La parte recurrente, al amparo del ordinal tercero del artículo 477.2 LEC, por oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, interpone recurso de casación particular en dos motivos.

En el motivo primero, denuncia la infracción por interpretación errónea, del artículo 1512 LEC 1881, en relación con el artículo 131.8 LH . Con apoyo en la doctrina expresada en las SSTs de 20 de junio de 1997 y 30 de enero de 1999, no acepta que la entidad recurrida, que se adjudicó la finca en subasta por 6 euros, pues en la determinación del precio de venta en pública subasta se tuvo en cuenta la carga que gravaba la finca, es decir, los 44.970,73 euros, no abone la cantidad pagada por el recurrente ante la reclamación del acreedor hipotecario de forma que éste y los deudores no solo pierden la vivienda objeto de la garantía hipotecaria sino que abonaron incluso el importe de dicha carga. Cita también la STS de 11 de mayo de 2006 y argumenta que el pago hecho por el fiador solidario en el procedimiento de ejecución no excedió del importe máximo que garantizaba la hipoteca.

En el motivo segundo, denuncia la vulneración de la doctrina del enriquecimiento injusto por inaplicación, pues la sentencia recurrida no tuvo en cuenta que en la adjudicación del bien a favor de la entidad adjudicataria se descontó del importe de la carga hipotecaria, que posteriormente fue abonada por el recurrente.

2. Dada la conexión lógica de los motivos planteados y su correlación complementaria, se procede al examen conjunto de los mismos.

3. Por la fundamentación que a continuación se expone, los motivos planteados deben ser estimados.

En primer lugar, respecto, del alcance de la subrogación legalmente prevista, bien con relación a la anterior legislación, antiguo artículo 131, regla octava LH, y artículos 1512 y 1519 LEC, 1881, y con relación tanto al rematante postor, como al acreedor adjudicatario, respectivamente, o bien con relación a los actuales artículos 668.3 y 670.5 de la LEC, resultan de aplicación las siguientes consideraciones.

Aunque la literalidad del antiguo artículo 131 LH, particularmente de la correlación de sus reglas 8.ª, 10.ª y 13.ª, pudo presentar alguna duda de interpretación acerca del alcance de la subrogación legal establecido y su posible extensión a la propia obligación garantizada, no obstante, dicha cuestión quedó resuelta y aclarada por la doctrina jurisprudencial de esta Sala, entre otras, en la sentencia de 11 de mayo de 2006 (núm. 435/2006) que, con referencia a dicho contexto normativo, declaró:

» [...] «Es de aceptar dicho motivo, pues el «tercero» adquirente en subasta pública no es el «tercero hipotecario» al que se refiere el art. 34 LH, sino que es el de buena fe que participa en ella, del art. 114 LH, como traducción del principio de publicidad, y de «no oponibilidad» del art. 32, por lo que el mismo sólo responde de la carga real en que consiste la hipoteca, y no de otras cargas personales del deudor, no garantizadas, sin alcance a tales terceros, ya que, según el indicado art. 114, sus obligaciones se limitan, además de a responder por el principal adeudado, sólo al pago también de los intereses, en principio, de los 2 últimos años, y de la parte vencida de la anualidad corriente, salvo pacto, en cuyo caso no se pueden asegurar por la hipoteca pagos de intereses por plazo superior a cinco años; mandato que es reiterado en el art. 146 de la propia ley, según el que, si bien el acreedor hipotecario puede repetir (si no se le han pagado) por los intereses vencidos, cualquiera que sea la época en que debía verificarse el reintegro del capital, si bien, en cuanto al tercero interesado en dichos bienes (como lo es el tercer poseedor de los mismos, de buena fe, adjudicatario en



www.civil-mercantil.com

subasta judicial, que es a quien puede perjudicar tal repetición), no podrá exceder la garantía de la cantidad que por ella se reclame con arreglo al referido artículo 114».

Con posterioridad, y de acuerdo a la reforma operada en dicho artículo por la Ley 1/2000, número sexto de la disposición final novena, los artículos 668.3 y 670.5 de la LEC, profundizan en la línea señalada recalcando no sólo la continuidad del sistema con relación a la subsistencia de las cargas y gravámenes anteriores, sino también la limitación del efecto subrogatorio respecto de dichas cargas y gravámenes sin alcanzar la deuda u obligación garantizada: «el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquellos». Por lo que conforme a la propia previsión normativa, que delimita el alcance del *efectum iuris* en la subrogación legal, la subrogación se produce respecto de la carga y no respecto de la deuda que tal carga asegura, esto es, la subrogación al amparo del precepto, acontece sobre el deber de naturaleza real de soportar la realización forzosa del bien para satisfacer el crédito asegurado y no en asumir forzosamente la posición del deudor en la relación obligacional objeto de la garantía hipotecaria.

En segundo lugar, y conforme a lo anteriormente señalado, hay que precisar que la limitación del efecto de la subrogación legalmente prevista tiene su lógico entendimiento o fundamento, tanto en la legislación anterior, como en la actual, en que el importe de las cargas y gravámenes anteriores se hayan deducido del valor de tasación del inmueble (artículo 666 LEC), pues en caso contrario, si el deudor en la obligación que estaba garantizada con la carga real que no fue deducida para fijar el tipo de la subasta, o un fiador satisface dicha obligación, caso que nos ocupa, no es que la subrogación legalmente prevista modifique el alcance que ha quedado expuesto, sino más bien que la adjudicación así realizada supone una atribución económica injustificada para el adjudicatario. De forma que, en contra del criterio sostenido por la Audiencia, sí que concurren los presupuestos para que resulte de aplicación el instituto del enriquecimiento injustificado.

Tercero. Costas y depósito.

1. La estimación el recurso de casación comporta que las costas causadas por el mismo no se impongan a ninguna de las partes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 398.2 LEC .

2. A su vez, la estimación del recurso de casación comporta la desestimación del recurso de apelación, por lo que las costas del mismo deben ser impuestas a la parte demandada y apelante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 398.1 LEC .

3. Asimismo, procede la devolución del depósito constituido para la interposición del recurso de casación, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional 15.^a LOPJ .

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de don Celso contra la sentencia dictada, con fecha 27 de febrero de 2014, por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 14.^a, en el rollo de apelación núm. 597/2013, que casamos y anulamos confirmando en su lugar los pronunciamientos de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, núm. 46 de Madrid, de 24 de abril de 2013, dimanante del juicio ordinario núm.



www.civil-mercantil.com

94/2012. 2.º- No hacer expresa imposición de costas del recurso de casación. 3.º- Imponer las costas de apelación a la parte demandada y apelante.

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

Así se acuerda y firma. Francisco Marin Castan Francisco Javier Orduña Moreno
Rafael Saraza Jimena Pedro Jose Vela Torres

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.