

Enriquecimiento injusto por plusvalía de la finca

José Ignacio Atienza López

Letrado del Consejo General del Poder Judicial

Extracto

El presente supuesto nos trae a colación dos aspectos: por un lado, la problemática, reiterada con alguna frecuencia, sobre el alcance que respecto de la liberación de cargas y gravámenes tiene lugar para quienes pierden una finca en subasta judicial, y en qué medida quedan liberados de las mismas; y por otro, el fundamento de la acción de reembolso del nuevo propietario adquirente en subasta, contra los anteriores propietarios y respecto de los gravámenes pendientes de la finca, si obtiene después el nuevo propietario una venta de la finca por un precio muy superior, y en qué medida esa plusvalía puede dar vigencia a la doctrina del enriquecimiento sin causa. Incurrir en enriquecimiento injusto quien, tras haber adquirido en subasta una finca por una determinada cantidad, en un corto plazo la vende por un precio muy superior, obteniendo una plusvalía que deja sin justificación la acción de reembolso.

Palabras clave: enriquecimiento injusto; subasta judicial; plusvalía.

Fecha de entrada: 13-02-2021 / Fecha de aceptación: 26-02-2021

Enunciado

Mediante decreto del Juzgado de Primera Instancia 70 de Cerdanyola del Valles de fecha 1 de diciembre de 2016, se adjudicó a favor del ejecutante, que ahora ejercita una acción de reembolso sobre los anteriores propietarios, el local sito en Barberá del Vallés, inscrito al tomo 2222, libro 222, folio 22, finca 22222, inscripción 5 del Registro de la Propiedad 2 de Sabadell, por el 50 % del valor de tasación (100.000 euros), es decir, 50.000 euros.

El adjudicatario del local citado lo ha vendido por 300.000 euros, siete meses después, a una mercantil, y reclama a los anteriores propietarios el pago acreditado de los IBI adeudados por los anteriores titulares de la finca al ayuntamiento de Barberá del Vallés desde la segunda fracción del año 2013 a la cuarta fracción del 2016, por importe de 3.200,19 euros, más las cuotas de la comunidad de propietarios por importe de 2.690 euros devengadas de octubre de 2013 a abril de 2017.

¿Es viable esta reclamación? ¿Qué consecuencias jurídicas tiene la plusvalía obtenida respecto de la acción de reembolso, en relación con la doctrina del enriquecimiento sin causa?

Cuestiones planteadas:

- Alcance del artículo 670.5 de la LEC en relación con la liberación de cargas y gravámenes.
- El enriquecimiento injusto y sus efectos sobre la acción de reembolso.
- Jurisprudencia en la materia.

Solución

La primera de las cuestiones que los hechos y el caso sugieren es el alcance del artículo 670.5 de la LEC en cuanto que los anteriores propietarios consideran que la adjudicación les libera de todo tipo de cargas y gravámenes. Conforme a la STS, Sala de lo Civil, de 19 de julio de 2016,

con posterioridad, y de acuerdo a la reforma operada en dicho artículo por la Ley 1/2000, se profundiza en la línea señalada recalcando no solo 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 *effectum 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.

Por tanto, la adjudicación del bien solo implica la subrogación de las cargas o gravámenes, pero no la deuda que se garantiza por dicha carga, que subsiste, al margen que en el presente caso se reclaman pagos derivados de la titularidad del bien.

Aunque la literalidad del antiguo artículo 131 de la 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 solo 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, solo 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 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 recalando no solo 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».

Ahora bien, distinto debe ser el planteamiento en relación con los efectos que las plusvalías obtenidas causan en esta acción de reembolso que el caso refiere, en referencia a la doctrina del enriquecimiento sin causa.

En el presente caso el adjudicatario ha obtenido una sustancial plusvalía en un escaso tiempo. El decreto dictado por el Juzgado de Primera Instancia 70 de Cerdanyola en el procedimiento de ejecución hipotecaria de fecha 1 de diciembre de 2016 adjudicó el local propiedad de los anteriores propietarios a favor del actual propietario, que ejercita la acción de reembolso por el 50 % del valor de tasación, esto es, por la cantidad de 50.000 euros.

En fecha 17 de mayo de 2017, mediante escritura pública el adjudicatario vendió el local a la entidad BBB, SL por 300.000 euros. Por tanto, en escasos cinco meses la parte adjudicataria ha obtenido una plusvalía del 600 %. Se plantea por los anteriores propietarios que la reclamación supone un enriquecimiento injusto.

La STS de 13 de enero de 2015 analiza el supuesto de enriquecimiento injusto tras una adjudicación al ejecutante, por 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, 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 solo 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 %, 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 solo 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, 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, 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.

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 aquel a quien le hubiera cedido su derecho y estos, 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 deu-

dor ejecutado que pueda beneficiarse proporcionalmente de la plusvalía obtenida con la posterior venta del bien ejecutado y adjudicado a su acreedor.

Ciertamente no nos encontramos ante la reclamación por el acreedor de una deuda remanente derivada de la ejecución hipotecaria, pero la doctrina jurisprudencial expuesta puede ser aplicada analógicamente al presente supuesto.

En el presente supuesto se ejercita una acción de reembolso por obligaciones satisfechas por el adjudicatario. El importe adeudado es de 5.890,19 euros y la finca adjudicada lo fue por un importe de 50.000 euros. Tras la adjudicación, en un lapso de tiempo muy escaso, cinco meses, el ahora acreedor ha obtenido una plusvalía muy relevante del casi el 600 %, y perviviendo pese a ello un crédito frente al demandado.

En aplicación analógica de la doctrina antedicha, el crédito debía haberse tenido por satisfecho, pudiendo beneficiarse el ahora demandado de la plusvalía obtenida con la posterior venta del bien ejecutado y adjudicado a su acreedor. De lo contrario, la estimación de la demanda supondría una atribución económica injustificada para el adjudicatario. Por ello se considera que sí concurren, en el presente caso, los presupuestos para que resulte de aplicación el instituto del enriquecimiento injusto.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Ley de enjuiciamiento civil, arts. 579, 668.3 y 670.5.
- SSTS de 8 de septiembre de 2014, 13 de enero de 2015 y 19 de julio de 2016.