

**POSIBLE ENRIQUECIMIENTO INJUSTO DEL EJECUTANTE QUE SE  
ADJUDICA EL BIEN POR UN PORCENTAJE DE SU VALOR, SI DESPUÉS  
LO ENAJENA OBTENIENDO UNA PLUSVALÍA "MUY SIGNIFICATIVA"**

*Alicia Agüero Ortiz*  
*Centro de Estudios de Consumo*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: 2 de marzo de 2015*

Los ejecutados contrataron un préstamo con garantía hipotecaria con el BBVA sobre una finca. Ante el impago de las cuotas, la entidad acreedora inició el procedimiento de ejecución hipotecaria, adjudicándose la finca por el 50 % del valor de tasación, ante la ausencia de licitadores y de mejora de postura de los ejecutados. Sin embargo, el crédito no quedó satisfecho en su totalidad con la adjudicación, por lo que, el BBVA presentó demanda de juicio declarativo en reclamación de la cuantía restante (10.244,75 €). Los demandados se opusieron alegando el enriquecimiento injusto del acreedor por haber ejecutado la finca por el 50 % de su valor. El JPI estimó la demanda, pero la AP estimó el recurso de los demandados, apreciando el enriquecimiento injusto de la entidad.

El BBVA presentó recurso de casación alegando, en esencia, la infracción de la jurisprudencia relativa al enriquecimiento injusto, según la cual se niega que pueda apreciarse aquél por el ejercicio de una facultad legal. El recurso es estimado por el TS, confirmando que su reiterada jurisprudencia determina que el enriquecimiento sin causa no puede ser aplicado a supuestos previstos y regulados por las leyes, como es el caso de la adjudicación por el acreedor por un precio inferior al de tasación.

Con todo, matiza esta jurisprudencia, afirmando que sí podrá apreciarse la concurrencia de enriquecimiento injusto "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", es decir, "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" -

cosa que no ocurrió en el caso litigioso-. La finalidad de esta matización es "*reforzar la justicia contractual que deriva de los principios de buena fe y de conmutabilidad del comercio jurídico*", lo cual es coherente, afirma el TS, con el art. 579.2.b de la LEC en su redacción dada por la Ley 1/2013, que se apercibe de la "*injustificación*" del enriquecimiento que el adjudicatario pudiera tener con una plusvalía posterior.

Este será el criterio aplicable a futuro, dada su adopción por el Pleno, pudiendo sintetizar como sigue los requisitos para apreciar el enriquecimiento injusto del acreedor adjudicatario de un bien por valor inferior al de tasación:

- i. Posterior enajenación por precio muy superior al de adjudicación;
- ii. Que comporte una plusvalía "muy significativa" o "muy relevante";
- iii. Que la enajenación tenga lugar en un lapso de tiempo "relativamente próximo" a la adjudicación.