

La adjudicación al acreedor hipotecario extingue la deuda restante

Auto de la AP de Navarra de 17 diciembre 2010: si el acreedor se adjudica la finca durante la ejecución hipotecaria, se extingue la deuda restante, aunque no esté cubierta por el valor de adjudicación.

Nota: la AP de Navarra acaba de decidir que, en las ejecuciones hipotecarias, el acreedor hipotecario que se adjudica el inmueble hipotecado por un valor inferior al de tasación (como sucede con las adjudicaciones al acreedor que permiten los arts. 670.2 y 671 LEC en los casos que señalan) no puede exigir el pago de las cantidades adeudadas que excedan este valor de adjudicación (excepto costas e intereses). La decisión es extremadamente importante para los consumidores que se hallen inmersos en una ejecución hipotecaria, pues significa que si el banco se adjudica el inmueble, aunque sea por un valor inferior al importe de la deuda, la deuda se extingue en la parte restante, sin que, por tanto, pueda ser exigida al consumidor de ningún otro modo. De esta manera, cuando el acreedor se adjudica el inmueble en la ejecución, la hipoteca viene a ser tratada como una especie de hipoteca de responsabilidad limitada al valor de tasación. La decisión, que es técnicamente muy criticable (se viene a afirmar que esta solución no procede porque exista abuso de derecho sino por ser "moralmente inaceptable" que el acreedor se adjudique el bien por un valor muy inferior a aquél en que él mismo convino en tasar el inmueble. Aunque con fundamentos distintos (enriquecimiento injusto y abuso de derecho), decisiones similares pueden encontrarse en las SSAP Baleares 4 septiembre 1997 (AC 1997, 1900), Baleares 5 julio 1999, Cádiz 7 marzo 2001 (AC 2001, 672). Se trata, con todo, de decisiones contrarias a lo que el TS ha venido sosteniendo en esta materia. En diversas ocasiones (SSTS 8 julio 2003, RJ 4334; 16 febrero 2006, RJ 720), el TS ha decidido que no es antijurídico el eventual enriquecimiento que el acreedor adjudicatario experimente por razón de las normas que rigen las subastas, por muy superior que pueda ser el valor de tasación con respecto al de adjudicación, de modo que tras la adjudicación subsiste la acción personal por la parte de deuda no cubierta por el valor de adjudicación. En un sentido similar al del TS, las SSAP Badajoz 22 diciembre 1998 (AC 8229), Toledo 2 febrero 2000 (AC 572), Toledo 8 septiembre 2002 (JUR 2003, 42430), Málaga 6 noviembre 2003 (JUR 2004, 12620).

Encarna Cordero