

Abuso de derecho y enriquecimiento injusto por parte de la entidad financiera que se adjudica la finca por el 50% del importe del préstamo hipotecario y reclama el restante de la deuda

Audiencia Provincial de Girona, Auto nº119/2011, de 16 de septiembre de 2011

La Audiencia Provincial de Girona trata de resolver sobre uno de los asuntos más actuales y controvertidos, teniendo en cuenta las circunstancias económicas y particularmente las del mercado inmobiliario. La recurrente en apelación y deudora como consecuencia de un contrato de préstamo hipotecario defiende que al haberse adjudicado en subasta el banco acreedor la vivienda por el 50% del valor de la deuda se tiene que dar por satisfecho el crédito en cuanto ingresó en el patrimonio del acreedor el bien que tiene un valor fijado por la propia entidad superior al importe del débito.

En virtud del art. 597 LEC, que permite al banco seguir adelante con la ejecución si “subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito”, rechaza el Juzgado la posición de la deudora.

La Audiencia declara que al pasar el “bien” al patrimonio de la acreedora, ésta “no obtiene la suma mentada, sino el valor que tiene el bien hipotecado que en la propia escritura de concesión del crédito hipotecario se ha fijado” por lo que, conforme a la doctrina de los actos propios, no puede el banco, como parte fuerte del contrato de adhesión, tasar la finca hipotecada en una determinada cuantía para que posteriormente, al incorporarla como propio bien subastado darle un valor distinto al que él mismo fijó. Contrario a la sentencia recurrida, considera que el artículo 579 LEC, anteriormente citado, no puede interpretarse con total abstracción de lo previsto en el RDL 1/2007, concretamente en el art. 82.1, ya que “aquí, por el juego de lo dispuesto en los artículos 105 y 140 LH, no hablaríamos tanto de la nulidad de una cláusula en concreto sino de la nulidad parcial de aquellas de las que se deriva una asunción personal de la deuda cuando la garantía hipotecaria cubre sobradamente el crédito”.

Finalmente, pone de manifiesto la Audiencia que la entidad acreedora está incurriendo en abuso de derecho al pretender una interpretación del artículo 579 LEC que contravenga a la finalidad misma del proceso, es decir que “el acreedor, por vía de ejecución del bien gravado en garantía, cobre la deuda que el prestatario tenga

pendiente”. Admitir lo contrario supondría un enriquecimiento injusto por parte de la entidad bancaria.

A la sentencia, emite voto particular el Magistrado Jose Isidro Rey Huidobro quien en total desacuerdo con el sentido del fallo, declara que no se puede sostener la existencia de mala fe o el enriquecimiento injusto del acreedor porque el precio de la adjudicación fuera inferior al de tasación, puesto que no se enriquece injustamente el que actúa conforme a la previsión legal. En este sentido argumenta que no existe previsión legal que ampare lo contrario y que hay que seguir el sistema tradicional del sistema de ejecución hipotecario, toda vez que la responsabilidad patrimonial universal de los deudores responde a lo establecido en los arts. 1911 del CC y 105 de la LH.

También recuerda el Magistrado la Sentencia de 25 de septiembre de 2008 y argumenta que sólo podría considerarse satisfecha la deuda por la adjudicación del bien hipotecado por un valor inferior al de la deuda en el caso de haberse pactado la hipoteca de responsabilidad limitada al amparo del art. 140 LH, cosa que no ha sucedido en el presente caso. Tampoco puede declararse abusiva, al amparo del art 10 bis de la LCU la cláusula por la que en la escritura pública de constitución de hipoteca se pactase también la responsabilidad ilimitada de los deudores.

Otro argumento a favor de su posición, sería que el legislador es el que ha querido mantener el principio de responsabilidad patrimonial universal del deudor en cuanto “se limitó en el RDL 8/2011 de 1 de julio a modificar, en lo que aquí interesa, los arts. 670. 4 y 671 de la LEC, al establecer la posibilidad de pedir el ejecutante la adjudicación del inmueble por la cantidad que se daba por todos los conceptos, siempre que sea superior al sesenta por ciento de su valor de tasación y a la mejor postura, previendo la adjudicación al acreedor en la subasta sin postor por igual o superior porcentaje”.

Rechaza del mismo modo la referencia, por parte de la mayoría de la Sala, a la pendencia de una cuestión de inconstitucionalidad¹ promovida en un supuesto semejante por el Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Sabadell, donde se planteaba como cuestión la posible inconstitucionalidad de los arts. 695, 698 y 579 de la LEC en relación con el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva del ejecutado hipotecario, art. 24 CE, el derecho a una vivienda digna, art. 47 CE y el principio de interdicción de la

¹ Pascual Martínez Espin, Planteamiento de cuestión de inconstitucionalidad respecto del proceso de ejecución hipotecaria; <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/notasJurisprudencia/financiacion/23.pdf>



arbitrariedad en la actuación de los poderes públicos, art. 9.3 CE, en cuanto dicho asunto ya fue solucionado por Auto del Pleno de Tribunal Constitucional nº 113/2011 de 17 de agosto que inadmitió la cuestión de inconstitucionalidad aludida.

Finalmente, se opone al argumento de la sentencia con la cual discrepa, en cuanto la misma Audiencia (Sentencia de la Secc. 1ª de 7-4-2011), declaró la existencia del abuso de derecho y enriquecimiento injusto por parte del banco que se adjudicó la finca en poco más del 20% del valor de tasación, sin justificación de que el inmueble ejecutado hubiera reducido sustancialmente su valor, vendiéndola al cabo de seis meses el adjudicatario por un precio muy superior, y una vez transcurridos ocho años pretendía cobrar la diferencia entre lo que se adeudaba y el importe por el que se adjudicó el bien, al considerar que el caso difiere sustancialmente del ahora enjuiciado.

Iuliana Raluca Stroie