

# ¿Cuándo se enriquece injustamente el banco rematante/adjudicatario de la finca por una cantidad inferior al valor de tasación hipotecaria?

El adjudicatario en una subasta o en subasta desierta no se enriquece injustamente si el precio de adjudicación es sustancialmente menor que su valor real.

---

## ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha  
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

### 1. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, 1728/2025, de 26 de noviembre

Se trataba de un préstamo hipotecario por un principal de 145 000 euros, con la garantía hipotecaria de finca tasada en 198 000,37 euros. La ejecución se sustanció por una deuda de 141 275,58 euros. Ante la ausencia de postores, la finca hipotecada fue adjudicada al BBVA por 120 157,79 euros, cifra que superaba el 60 % del valor de tasación (representaba el 60,68 %) de acuerdo con la redacción que en la fecha de la subasta tenía el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (previgente). No consta acreditado cuál era el valor de mercado de la finca en la fecha de la adjudicación ni que el BBVA haya transmitido dicha finca a un tercero ni tampoco que haya instado la continuación de la ejecución por el importe de la deuda no satisfecha al amparo del artículo 579 de dicha ley. Los ejecutados demandan ulteriormente que el

banco restituya a los actores la cantidad de 77 842,58 euros, «por la que la demandada se enriqueció injustificadamente con la adjudicación de la vivienda, que expresa la diferencia entre el valor de tasación y el valor de adjudicación». El pleito tenía otras connotaciones de cláusulas abusivas, que no llegaron a casación.

El recurso es desestimado porque la Sala ya se ha pronunciado en la Sentencia de Pleno 1216/2023, de 7 de septiembre, en sentido contrario a lo postulado, en un supuesto similar. Para que pueda estimarse que un enriquecimiento es injustificado, es imprescindible la falta o ausencia de causa del enriquecimiento patrimonial, lo que significa que se produce «una atribución patrimonial o un desplazamiento de un activo o valor económico de un patrimonio a otro [...] sin que exista entre las partes un negocio jurídico válido y eficaz o una disposición legal que [lo] autorice o legitime [...]» (Sentencia 1216/2023, de 7 de septiembre). No habrá tal ausencia de causa cuando la atribución patrimonial corresponda a una relación jurídica patrimonial o a un precepto legal (sentencias 221/2016, de 7 de abril, y 387/2015, de 29 de junio). En el caso, el antiguo artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).

Existe una jurisprudencia reiterada sobre la relación entre la proscripción del enriquecimiento sin causa y las adjudicaciones de bienes en procedimientos de ejecución hipotecaria (en particular, en los casos de adjudicación al acreedor ejecutante conforme a la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo que puede significar que el valor de adjudicación no salde la deuda, con la correlativa posibilidad de pedir el despacho de la ejecución

por la cantidad que falte conforme al artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como regla general, se ha negado la existencia de enriquecimiento sin causa en tales casos. La jurisprudencia ha reservado la aplicación de la doctrina del enriquecimiento injusto en subastas judiciales a supuestos en los que el bien adjudicado fue comprendiendo accidentalmente elementos ajenos a la garantía hipotecaria y a la consiguiente tasación (v.gr., SSTs de 15 de noviembre de 1990, de 4 de julio de 1993 y, más recientemente, de 18 de noviembre del 2005), pero no le ha reconocido relevancia cuando, seguido el proceso correctamente por sus trámites, sólo puede apreciarse una divergencia entre el precio de tasación y el de adjudicación, aun cuando aquélla sea notable (STS de 8 de julio del 2003). Esta doctrina fue reiterada por resoluciones posteriores, como la Sentencia 829/2008, de 25 de septiembre, que también rechazó que el ejercicio de la facultad del acreedor ejecutante constituya abuso de derecho. La Sentencia 152/2020, de 5 de marzo, en similar sentido, concluyó que no existe enriquecimiento sin causa en los casos en que, conforme a lo previsto en el artículo 579.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el acreedor continúa con la ejecución del resto del patrimonio del deudor hipotecante hasta obtener la íntegra satisfacción de la parte del crédito no cubierta con el valor por el que se adjudicó el bien hipotecado conforme al 671 de dicha ley. La misma jurisprudencia, no obstante, ha previsto una excepción a esta regla general, que concurriría cuando la adjudicación del bien ejecutado al ejecutante por un porcentaje del valor de tasación «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». No se trata de que el valor de tasación sea muy superior al valor de la adjudicación, pues esta situación está expresamente prevista y aceptada por la ley. Se exige algo más, como advierten las sentencias de 13 de enero del 2015 y de 5 de marzo del 2020: «El enriquecimiento injusto sólo 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» (el resalte es nuestro).

Lo que justifica que revierta a favor del deudor ejecutado una parte de la plusvalía obtenida por la venta de una finca adjudicada es *el hecho de que la generación de una importante plusvalía en un breve lapso de tiempo puede responder a que el valor de adjudicación al acreedor fue en realidad exageradamente inferior al valor real del bien ejecutado*. Tal inferencia conduce, a su vez, a la conclusión de que el sacrificio patrimonial que para el deudor supuso la ejecución, y consiguiente pérdida del inmueble, no obtuvo el correlato equivalente en la medida o proporción en que aquella adjudicación extinguía la parte de la deuda perseguida correspondiente a dicho valor.

No consta que la finca se haya vendido con posterioridad ni, en consecuencia, la obtención de plusvalía alguna.

## 2. Comentario

§ 1. La sentencia resuelve bajo la normativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil anterior a la reforma por la Ley Orgánica 1/2025. Y las cosas han cambiado mucho en materia de adjudicación hipotecaria. Hoy el acreedor ejecutante no puede adjudicarse la finca por un determinado porcentaje del valor de tasación cuando la subasta no haya tenido postores. El ejecutante ha de pujar, como los demás —aunque lógicamente puede «pujar con su crédito» sin desembolso—, y no puede «mejorar» posturas de terceros (arts. 647, 670 y 671 LEC). ¿Cambia esto en algo la doctrina sobre enriquecimiento injustificado? No esencialmente, pues, tanto antes como ahora, puede producirse una adjudicación (al ejecutante o a otro postor) bastante por debajo del valor de tasación hipotecaria. Es decir, igualmente podría reproducirse la cuestión de si existe enriquecimiento injusto cuando el adjudicatario tras la puja (no necesariamente el ejecutante) haya pagado por la cosa menos que su valor de tasación (el 40 %, el 50 %, el 60 % o el 70 %, según los casos). Será previsible que la única puja existente sea la del banco (coincidente en su importe con el 70 % del valor de tasación), a la que casi forzosamente tendrá que concurrir el acreedor si no desea que, por falta de postores, se alce el embargo.

§ 2. Pero la adjudicación en favor del ejecutante va acompañada de un privilegio vinculado al hecho de que con la adjudicación puede haber quedado sin pagar una parte de su crédito. Según el artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. *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 [...]. 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 éstos, o cualquier sociedad de su grupo, dentro del plazo de diez 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 % de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante. [El resalte es nuestro.]*

§ 3. La sentencia pasa de largo por este precepto, como no aplicable por razón temporal. Y no quiere caer en la cuenta de que la aplicación universal de esta regla legal condena la doctrina de la propia

Sala en tema de enriquecimiento. Para empezar, la regla de división de la plusvalía por mitad sólo se aplica en supuestos de ejecución sobre vivienda habitual. Segundo, esta división procederá cuando la finca se haya vendido dentro de los diez años siguientes a la aprobación del remate. Es decir, la generalización de la regla sería inconsistente con la exigencia de que el adjudicatario obtuviera una «importante plusvalía» y, además, «en un corto plazo de tiempo».

§ 4. La excepción introducida por el Tribunal Supremo a la doctrina del no enriquecimiento es también inconsistente internamente. ¿Por qué en tales casos sí procede la demanda de restitución? Porque —dice la Sala—, con la venta, se revelaría que el valor de adjudicación al acreedor fue en realidad «exageradamente inferior al valor real del bien ejecutado». ¿Y hay que esperar para ello a que se revenda la finca? Bastaría sin más comprobar que la aplicación del sistema legal ha llevado a que la finca haya sido atribuida por una cantidad sensiblemente inferior al valor de tasación. Si es de esto de lo que se trata. Así ocurre en la Ley de Enjuiciamiento Civil cuando se ha cedido el remate con sobreprecio. Ya este sobreprecio acredita algo así como que la finca se hubiera adjudicado al cedente por un valor superior al del remate (art. 647 LEC).

§ 5. Si la adjudicación y remate por el equis por ciento del valor de tasación no puede ser reprobada porque el enriquecimiento ha sido querido por la ley, por la misma razón la plusvalía de la posterior venta no puede ser reprobada por enriquecimiento, porque también está querida

por la ley. La ley «quiere» que el ejecutante pueda adquirir por bastante menos del valor real y que pueda realizar esta plusvalía implícita por la reventa. Otra cosa no tendría sentido cuando el rematante fuera (como siempre es el caso) un banco, que carece de necesidad de vivienda y sólo puja si el negocio es bueno y le permite sacar pronto el inmueble del balance. Re-

## ***La ley «quiere» que el ejecutante (el banco) pueda adquirir por bastante menos del valor real***

párese en que la ley quiere esto y algo más, a saber, que la tasación (homologada) de la escritura no deba ser revaluada antes de la ejecución (cfr. art. 682.1.1.º), de forma que, al tratarse de fincas, ya al inicio de la subasta el valor de tasación estará (muy) por debajo del valor real, si es que alguna vez estuvo a la par de este valor real.

§ 6. En consecuencia, la procedencia de una acción de enriquecimiento sin causa sólo puede explicarse porque la tasación (que determina el tipo de subasta) se haya hecho en un tiempo bastante anterior al día de la venta forzosa y el tiempo no

haya podido incorporar la revalorización de la finca. ¿Es esto un fallo del sistema que deba corregirse por la vía excepcional analizada? Tengamos presente que el banco podría forzar al deudor a realizar una nueva tasación homologada de la finca y a novar la escritura. Pero eso es tiempo y dinero —tendría que pagar el deudor con un nuevo préstamo puente que le daría el banco—. Mas no sólo por esas razones (las novaciones hipotecarias son carísimas en este país, incluso si no devengan impuesto!) es posible que el banco no quiera especular con este procedimiento. Si se obligara por ley a hacer

una retasación, bien podría ocurrir que la garantía se manifestara entonces sobrevenidamente insuficiente para cubrir el crédito (lo que ya ha pasado en España), obligando al banco a costosas cargas de provisionamiento y generando un caos en el mercado de títulos hipotecarios.

§ 7. Siendo así las cosas, *hay que terminar aprobando la doctrina de la sentencia* que se glosa. Mucho más barato y eficiente que desordenar el sistema hipotecario es tener en reserva una acción *bonae fidei* en previsión de que la mecánica legal se revele demasiado lesiva para el deudor hipotecario.