



Roj: **STS 5527/2025 - ECLI:ES:TS:2025:5527**

Id Cendoj: **28079110012025101774**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **03/12/2025**

Nº de Recurso: **6079/2020**

Nº de Resolución: **1781/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

**Sentencia núm. 1.781/2025**

Fecha de sentencia: 03/12/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 6079/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 26/11/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE BARCELONA, SECCIÓN 1.<sup>a</sup>

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 6079/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

**Sentencia núm. 1781/2025**

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D.<sup>a</sup> Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 3 de diciembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por Real Estate Data Corporación, S.L., representada por el procurador D. José Luis Pinto-Marabotto, bajo la dirección letrada de D. Joaquím Petrel Teruel, contra la sentencia n.<sup>o</sup> 385/2020, dictada por la Sección 1.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el recurso de



apelación n.º 602/2019, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 477/2017, del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Cerdanyola del Vallés. Ha sido parte recurrida D.ª Dulce , representada por la procuradora D.ª Rosa M.ª Ramírez Oreja y bajo la dirección letrada de D.ª Dulce ; y D. Pascual , no personado en las actuaciones. Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### **PRIMERO.- Tramitación en primera instancia**

**1.-**El procurador D. Alejandro Torelló Campaña, en nombre y representación de Real Estate Data Corporation, S.L., interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Pascual y D.ª Dulce , en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[e]n los siguientes términos:

»1. Se condene solidariamente a los demandados a la satisfacción en favor de mi mandante del importe de quince mil ochocientos cuatro euros con sesenta y dos céntimos (15.804,62€), con más los intereses causados, al tipo del interés legal, desde la fecha de la interpellación extrajudicial (o, en otro caso, desde la fecha de la interpellación judicial) e incrementados en dos puntos a partir del dictado de la sentencia.

»2. Se condene a la parte demandada al pago de las costas causadas».

**2.-**La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Cerdanyola del Vallés y se registró con el n.º 477/17. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de las partes demandadas.

**3.-**La procuradora D.ª Iris M.ª Vega Cantero, en representación de D. Pascual , contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«2.- Desestime íntegramente la demanda y todas las peticiones que en ella se contienen por los motivos expuestos en este escrito de contestación.

»3.- Condene en costas a la actora.

»Subsidiariamente,

»1.- Se condene a la demandada únicamente en la parte proporcional de la deuda al tratarse de una relación mancomunada al 25% de la cantidad reclamada aminorando aquellas deudas prescritas.

»2.- No se condene en costas a la demandada».

La procuradora D.ª Emma Frigola Casali, en representación de D.ª Dulce , también contestó la demanda suplicando al juzgado:

«[d]icte sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda formulada de contrario y se absuelva a mi mandante de todos los pedimentos de adverso con imposición al demandante de todas las costas causadas, dada su manifiesta temeridad y mala fe».

**4.-**Tras seguirse los trámites correspondientes, la Jueza del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Cerdanyola del Vallés, dictó sentencia de fecha 25 de marzo de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

«Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por Real Estate Data Corporation, S.L., representada por el Procurador Alejandro Torelló Campaña y defendida por el letrado Jorge Juan Borrás García, contra Pascual representado por la Procuradora Laura Gubern García y defendido por la Letrada Nuria Cuervo Muñoz, y contra Dulce , representada por la Procuradora Emma Frigola Casalí y defendida por el Letrado Julio A. García Gutiérrez, debo condenar y condeno a los demandados a que abonen de forma solidaria a la actora la suma de quince mil ochocientos cuatro euros con sesenta y dos céntimos (15.804,62 €), más los intereses legales desde la reclamación extrajudicial y las costas».

### **SEGUNDO.- Tramitación en segunda instancia**

**1.-**La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Pascual y D.ª Dulce .

**2.-**La resolución de este recurso correspondió a la sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, que lo trató con el número de rollo 602/2019, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 28 de septiembre de 2020, cuya parte dispositiva dispone:

«FALLAMOS



»Estimar el recurso interpuesto por D. Pascual y Doña Dulce contra la sentencia dictada el 25 de Marzo de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia 6 de Cerdanyola del Vallés en los autos de juicio ordinario número 477/2017 que se revoca y queda redactado con el siguiente contenido:

»"Se desestima la demanda interpuesta por Reale Estate Data Corporación S.L. contra Don Pascual y Doña Dulce a los que se les absuelve de las pretensiones de la demanda. Se imponen las costas a la parte actora".

»No se hace expresa condena en costas en esta alzada».

#### **TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso de casación***

1.-El procurador D. Alejandro Torelló Campañá, en representación de Real Estate Data Corporación, S.L., interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primer motivo del recurso de casación: Infracción de la doctrina jurisprudencial sobre el enriquecimiento injusto o sin causa plasmado en reiterada jurisprudencia de la Sala del Tribunal Supremo».

«Segundo motivo del recurso de casación: Infracción de la doctrina jurisprudencial en relación con la acción de reembolso del art. 1158 del Código Civil».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 16 de noviembre de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1.º Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Real Estate Data Corporation S.L. contra la sentencia n.º 385/2020, de 28 de septiembre, dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 1.ª, en el rollo de apelación 602/2019, dimanante del juicio ordinario n.º 477/2017 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 6 de Cerdanyola del Vallés.

»2.º Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

»Contra esta resolución no cabe recurso».

3.-Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.-Por providencia de 30 de septiembre de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 26 de noviembre de 2025, en que ha tenido lugar.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

##### **PRIMERO.- *Antecedentes relevantes***

A los efectos decisivos del presente recurso partimos de los siguientes hechos relevantes.

1.º-La entidad Real Estate Data Corporation, S.L., promovió un procedimiento de ejecución hipotecaria contra D. Pascual y contra D.ª Dulce , que se tramitó con el número 742/2012 en el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Cerdanyola del Vallés, en reclamación de la cantidad de 89.000 euros de principal, 5.354,63 euros de intereses ordinarios y moratorios vencidos y 20.000 euros para costas.

2.º-Por auto de 11 de diciembre de 2012, se despachó ejecución y tras los trámites correspondientes a instancia de la parte ejecutante se sacó a subasta el bien hipotecado en garantía de la deuda. Con fecha 25 de julio de 2016 se dio por finalizada sin postores la subasta, según el certificado de cierre del Portal de Subastas del Ministerio de Justicia, por lo que la ejecutante, al amparo del art. 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC) solicitó la adjudicación por el 50% del valor de tasación.

A consecuencia de ello, el juzgado dictó decreto 345/2016, de 1 de diciembre, por el que se adjudicó el local comercial hipotecado a la ejecutante Real Estate Data Corporation, S.L., por la cantidad de 50.000 euros, con declaración de subsistencia de todas las cargas anteriores o preferentes al crédito aquí reclamado, con la advertencia de que el rematante las acepta y queda subrogado en la responsabilidad de las mismas sin destinarse a su extinción el precio del remate.



3.º-Mediante escritura pública de 17 de mayo de 2017, Real Estate Data Corporation, S.L., vendió el referido local a la entidad Pacheco Figueroa Bienes, S.L., por la cantidad de 337.000 euros.

4.º-Así las cosas, el 19 de julio de 2017, se registró, en el Servicio Común de Reparto de los Juzgados de Cerdanyola del Vallés, una demanda interpuesta por Real Estate Data Corporation, S.L., contra los deudores hipotecarios, cuyas cuotas de participación sobre el bien hipotecado eran del 25% D. Pascual y del 75% D.ª Dulce , en ejercicio de una acción de reembolso en reclamación de las cantidades abonadas al Ayuntamiento de Barberá del Vallés, por el IBI correspondiente al local comercial, objeto de ejecución, de los ejercicios de 2013 a 2016 por importe de 3.200,19 euros, las cuotas de la comunidad de propietarios adeudadas, desde octubre de 2013 a diciembre de 2016, por un total de 2.690 euros, y el pago al Instituto Catalán del Suelo (Incasol), tras la subrogación de la entidad demandante como arrendadora en el contrato de arrendamiento del local litigioso formalizado con la mercantil Druni, S.A., por la falta de depósito de la fianza, la suma de 7.200 euros, que devengaron además 1.440 euros de recargo por incumplimiento y 1.274,43 euros de intereses de demora. El conjunto de las partidas reclamadas se eleva al importe de 15.804,62 euros.

5.º-La demanda se turnó al Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Cerdanyola, y seguido el procedimiento por todos sus trámites con la oposición de los demandados se dictó sentencia estimatoria de la demanda. El juzgado, en lo que aquí interesa, rechazó, entre otras excepciones materiales esgrimidas por los demandados, la existencia de enriquecimiento injusto con el razonamiento siguiente:

«Alegan también los demandados la existencia de un abuso de derecho y enriquecimiento injustificado, en la reclamación efectuada por el actor, con base en el hecho de haberse adjudicado mediante subasta el local hipotecado por la mitad del valor de tasación y posteriormente venderlo a un precio notablemente superior.

»Pues bien, la STS de 25.09.2008 dice que "*no existe enriquecimiento injusto del acreedor adjudicatario si el precio de la adjudicación fue inferior al valor de tasación (sentencia de 16 de febrero de 2.006 y las que cita). Es obvio y así lo ha reconocido siempre esta Sala que no se enriquece injustamente el que obra de acuerdo con la ley*", matizando la Sentencia del TS de 13 de enero de 2015 que "*en tales supuestos, 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, lo que muestra que el crédito debía haberse tenido por satisfecho en una proporción mayor, de acuerdo con la previsión contenida en el art. 579.2 de la LEC*".

»Con lo que tratándose de un local, por aplicación de dicha doctrina, el motivo de oposición debe desestimarse.

»Tampoco cabe alegar el abuso de derecho cuando se han cumplido los trámites legales, de modo que la parte que ejerce el derecho está legitimada expresamente para hacerlo y su actuación se ajusta a dichos trámites y a los requisitos legales exigidos, de tal suerte que el provecho que pueda haber obtenido resulta de lo dispuesto en el ordenamiento jurídico (STS 24 mayo 2007, 25 septiembre 2008...).

»Por lo tanto, y no habiéndose alegado infracción procesal en el procedimiento de ejecución, debe rechazarse también la existencia de abuso de derecho».

6.º-Contra dicha sentencia los demandados interpusieron un recurso de apelación, cuyo conocimiento correspondió a la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona.

El tribunal provincial consideró improcedente la condena solidaria, ya que la solidaridad no se presume y los demandados tenían una cuota de participación en el local comercial del 25% D. Pascual y del 75% D.ª Dulce . Razonó que la acción de reembolso ejercitada, al amparo del art. 1158 del CC, no había prescrito, y sin negar los pagos efectuados consideró, en contra de lo sostenido por el juzgado, que existía un enriquecimiento sin causa.

La decisión de la Audiencia Provincial se basó en una aplicación analógica de la doctrina establecida en la STS de 13 de enero de 2015 (ROJ: STS 26112015 -ECLI.ES:TS:2015:261), lo que razonó en los siguientes términos:

«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 ejerce una acción de reembolso por obligaciones satisfechas por el adjudicatario. El importe adeudado es de 15.804,62 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».

**7.º**-Contra dicha sentencia se interpuso por la mercantil demandante el presente recurso de casación.

#### **SEGUNDO.- Examen y desarrollo de los motivos de casación**

A efectos decisорios y de mejor sistematización resolveremos el recurso interpuesto bajo los apartados siguientes:

##### **1.º- Fundamento de los recursos interpuestos.**

El primer motivo del recurso de casación se interpone por la infracción de la doctrina jurisprudencial sobre el enriquecimiento injusto o sin causa. El segundo por vulneración del art. 1158 del CC y jurisprudencia que lo interpreta.

Dada la íntima conexión entre ambos motivos a través de los cuales se pretende impugnar la existencia de un enriquecimiento sin causa y, por ende, la viabilidad de la acción ejercitada por la vía del precitada art. 1158 del CC, los trataremos de forma conjunta.

En el desarrollo del primer motivo, la recurrente sostiene, en síntesis, que la resolución recurrida se opone a la STS de 13 de enero de 2015, que condiciona la aplicación del instituto del enriquecimiento injusto a la concurrencia de los requisitos siguientes: 1) una plusvalía significativa derivada de una posterior enajenación del bien adjudicado; 2) pervivencia de parte del crédito derivado del proceso de ejecución, y 3) su reclamación por el acreedor beneficiado con la plusvalía, requisitos que no concurren en el presente caso en el que se reclaman cantidades satisfechas por cuenta de los demandados anteriores e independientes del crédito que se ejecuta.

En el segundo motivo se sostiene concurren los requisitos para la aplicación del art. 1158 del CC.

No ha sido objeto del proceso ni, por lo tanto, puede serlo de este recurso, la eficacia del procedimiento de ejecución hipotecaria, ni la validez de la adjudicación del local dado en garantía por la mitad del valor del precio de tasación.

##### **2.º- La configuración jurisprudencial del enriquecimiento injusto.**

Esta sala ha proclamado que la interdicción del enriquecimiento injusto tiene en nuestro ordenamiento jurídico el valor de un auténtico principio general del Derecho (entre otras las sentencias de 12 de enero de 1943, 23 de noviembre de 1946, 22 de diciembre de 1962, 1 de diciembre de 1980, 12 de julio de 2000, 28 de febrero de 2003, 6 de febrero de 2006 y 19 de julio de 2012).

En este sentido, hemos señalado, por ejemplo, en la STS 221/2016, de 7 de abril, que:

«En relación con la acción de enriquecimiento injusto, tiene declarado esta Sala (además de las citadas, sentencias 387/2015, de 29 de junio, 467/2012, de 19 de julio, 295/2012, de 17 de mayo, 859/2011, de 7 de diciembre, 887/2011, de 25 de noviembre, y 529/2010, de 23 de julio, entre las más recientes), que dicha institución, arraigada en la jurisprudencia desde Las Partidas como principio general del derecho, tiene su razón jurídica en la atribución patrimonial no justificada, de tal manera que, como declara el § 812 del BBG alemán, «quien obtiene algo sin causa jurídica por la prestación de otro o de cualquier otra forma a costa del mismo, está obligado para con él a la restitución».

También, la jurisprudencia se ha preocupado de señalar cuáles son los requisitos condicionantes de su aplicación: 1) el enriquecimiento de una persona, como incremento patrimonial; 2) el correlativo empobrecimiento de la otra parte, como pérdida o perjuicio patrimonial; 3) inexistencia de causa que justifique la atribución patrimonial del enriquecido, presupuesto que no se da cuando media una relación jurídica que la fundamente ( SSTS 13 de enero de 2015 y 729/2020, de 5 de marzo y 1216/2023, de 7 de septiembre, entre otras muchas).

De esta forma, se ha declarado que no hay tal falta de causa cuando la atribución patrimonial corresponde a una relación jurídica patrimonial o a un precepto legal, pues cuando existe un contrato válido o cuando el legislador, por razones de interés social tolera consecuencias en casos concretos, no puede sostenerse que los beneficiados indirectamente por ella se enriquezcan de forma injusta ( STS 387/2015, de 29 de junio, ratificada por STS 221/2016, de 7 de abril, en el mismo sentido, 162/2008, 29 de febrero, entre otras).

En cualquier caso, hemos destacado, también, el carácter subsidiario de dicho principio. En este sentido, la STS 859/2011, de 7 de diciembre, citada por la STS 221/2016, de 7 de abril, analiza los diferentes criterios doctrinales al respecto, decantándose por entender, citando la sentencia 159/2007, de 22 de febrero, que:



«[s]olo cabe acudir a la aplicación de la doctrina del enriquecimiento injusto en defecto de acciones específicas, como remedio residual o subsidiario, "pues si existen acciones específicas, estas son las que deben ser ejercitadas y 'ni su fracaso ni su falta de ejercicio' legitiman para el ejercicio de la acción de enriquecimiento, como se dice en las sentencias de 19 de febrero de 1999 o de 28 de febrero de 2003", que recogen una amplia doctrina».

Subsidiariedad de la acción que reiteramos más recientemente en las SSTS 352/2020, de 24 de junio, 942/2022, de 20 de diciembre, y 1216/2023, de 7 de septiembre, entre otras.

Por otra parte, como advierten las SSTS 750/2005, de 21 de octubre, 128/2006, de 16 de febrero y 1216/2023, de 7 de septiembre, con carácter general, el enriquecimiento sin causa no puede ser aplicado a supuestos previstos y regulados por las leyes; pues, entre otras razones, no está a disposición del juzgador corregir, en razón de su personal estimación sobre lo que sea justo en cada caso, lo que resulta de la aplicación de las normas. Y, de esta manera, se ha dicho que el referido instituto solo puede entrar en juego en defecto de previsión normativa.

**3.º- Jurisprudencia sobre el enriquecimiento injusto con respecto a las adjudicaciones realizadas en pública subasta, en los procedimientos de ejecución hipotecaria, cuando dicha adjudicación no alcanza a cubrir la totalidad de lo adeudado, y posteriormente, tras la adjudicación, se obtenían plusvalías muy relevantes, antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013.**

Sobre esta cuestión nos pronunciamos en la STS de 13 de enero de 2015 (ROJ: STS 261/2015 - ECLI:ES:TS:2015:261) del Pleno, que consideró que el ejercicio de la facultad legal de reclamar a los deudores la parte del crédito, no extinguida con la adjudicación del bien hipotecado por el 50% del valor de tasación, en principio, no podía considerarse un supuesto de enriquecimiento injustificado, conforme a la jurisprudencia de esta Sala, puesto que, con cita de las SSTS 750/2005, de 21 de octubre, y 128/2006, de 16 de febrero, «el enriquecimiento sin causa no puede ser aplicado a supuestos previstos y regulados por las leyes, pues entre otras razones, no está a disposición del juzgador corregir, en razón de su personal estimación sobre lo que sea justo en cada caso, las resultas de la aplicación de las normas», por lo que, declarado el procedimiento de ejecución hipotecaria conforme a la Constitución ( SSTC 18 de diciembre de 1981 y 17 de mayo de 1985), no puede existir enriquecimiento injusto, por el hecho de que la adjudicación se haya producido a favor del acreedor por un precio inferior al de tasación, siempre, claro está, que el proceso se haya seguido por los trámites legalmente previstos y se haya aprobado judicialmente el remate.

No obstante, la jurisprudencia aplicó la doctrina del enriquecimiento injusto a supuestos en los que el bien adjudicado comprendía, accidentalmente, elementos ajenos a la garantía hipotecaria y a la consiguiente tasación ( SSTS de 15 de noviembre de 1990, 4 de julio de 1993 y, más recientemente, 18 de noviembre de 2005); pero no le ha otorgado 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 ésta sea notable ( STS de 8 de julio de 2003), todas ellas citadas por la STS 1216/2023, de 7 de septiembre. También se descartó que el ejercicio de esta facultad constituya abuso de derecho ( STS 829/2008, de 25 de septiembre).

En esta línea, las SSTS de 13 de enero de 2015 y 152/2020, de 5 de marzo, descartaron el enriquecimiento sin causa en los casos en que, conforme a lo previsto en el art. 579.1 LEC, el acreedor continúa con la ejecución contra el 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 LEC.

Otra cosa sería que, al amparo del art. 140 de la LH, se hubiera concertado en la escritura de préstamo una hipoteca de responsabilidad limitada, conforme a la cual la obligación garantizada se hará solamente efectiva sobre los bienes hipotecados, y la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor, como excepción a lo dispuesto en el art. 105 de la misma Ley, cuando norma que: «la hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo mil novecientos once del Código Civil», o sea, que se pueden perseguir otros bienes distintos de los hipotecados hasta la entera satisfacción del crédito, tal y como resulta de lo dispuesto en el art. 579.1 LEC.

Ahora bien, en la precitada STS de 13 de enero de 2015 se precisó que cabría la aplicación de la doctrina del enriquecimiento injusto cuando se adjudique el bien hipotecado por la mitad de su valor de tasación, siempre que fuera seguida de su posterior enajenación, por un precio muy superior al de la adjudicación, de manera que aflorara una plusvalía muy significativa, que contrastaría con la pervivencia del crédito y su reclamación por el acreedor beneficiado con la plusvalía obtenida.



El enriquecimiento injusto no puede radicar, pues, única y exclusivamente, en que el importe en que el bien fue tasado sea muy superior al valor de la adjudicación, en concreto, un 50%, o el importe total de la deuda, porque esto sí que es algo previsto y aceptado expresamente por la Ley. A este respecto, como dijimos en la citada sentencia 152/2020:

«[s]í 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».

Ahora bien, como precisamos en las SSTS de 13 de enero de 2015; 152/2020, de 5 de marzo y 1216/2023, de 7 de septiembre:

«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».

En este hipotético caso, explicábamos que:

«[I]a 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».

Advertíamos, en esas mismas resoluciones, que esta moderna doctrina jurisprudencial resulta, además, concomitante con 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, que, en la nueva redacción del art. 579 LEC, prevé una quita parcial de la deuda remanente, por aplicación de un principio general de equilibrio y commutatividad de las relaciones contractuales y con un propósito tutivo de los deudores que pierden su vivienda en virtud de una ejecución hipotecaria, y así se estableció, en su apartado 2, que:

«b) En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho y éstos, 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».

Al celebrarse la presente subasta, ya estaba en vigor el art. 579.2 b) de la LEC. Tampoco nos encontramos ante la adjudicación de la vivienda habitual del deudor hipotecario sino de un local comercial.

#### 4.º- *Las concretas circunstancias del caso.*

En el caso que nos ocupa es cierto que la entidad ejecutante obtuvo una plusvalía importante con la venta del bien adjudicado en subasta pública; ahora bien, en el caso que nos ocupa, se reclama el pago del IBI del local subastado, en ejercicios anteriores a la adjudicación del inmueble hipotecado a la sociedad demandante, así como los gastos de comunidad correspondientes a períodos de tiempo en que los recurridos ostentaban la condición de propietarios del local comercial y, por lo tanto, les correspondía hacerse cargo de tal impuesto (art. 60 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo), así como de satisfacer las cuotas comunitarias [art. 9.1, apartado e), de LPH y arts. 553-5.2 y 553-45 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del CC de Cataluña], y de responder de la fianza, que habiendo sido percibida por los demandados, en su condición de arrendadores, no la habían ingresado en el Instituto Catalán del Suelo, lo que supuso el pago de los recargos e intereses correspondientes (art. 36 y disposición adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como Ley 13/1996, de 29 de julio, y Decreto 147/1997, de 10 de junio, de Cataluña, reguladoras del depósito de las fianzas arrendaticias).

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles (art. 60 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en adelante LHL). Es hecho imponible el derecho de propiedad (art. 61.1 d LHL), siendo sujeto pasivo el propietario (art. 63.1 LHL), y los inmuebles, en caso de transmisión, están sujetos a la afección real del pago del IBI, pero con carácter subsidiario en los términos de la Ley General Tributaria (art. 64 LHL).

La sociedad demandante efectuó los pagos correspondientes a los conceptos indicados, por lo que interesó su reembolso por la vía del art. 1158 del CC, que permite el pago de la deuda por tercero, «tenga o no interés en el cumplimiento de la obligación, ya lo conozca y lo apruebe, o ya lo ignore el deudor», y dispone a continuación que «el que pagare por cuenta de otro podrá reclamar del deudor lo que hubiese pagado, a no haberlo hecho contra su expresa voluntad». En este caso, la sociedad demandante tenía interés en el cumplimiento de tales obligaciones para proceder a la venta ulterior del inmueble subastado a otra mercantil, y hacerlo mediante



certificado negativo de cuotas comunitarias pendientes, IBI liquidado, y fianza depositada, derivada de la relación arrendaticia existente sobre el local enajenado.

La parte demandada realmente no cuestiona la cuantía de tales pagos, aunque sí que el demandado D. Pascual deba responder de ellos de forma solidaria, en vez de mancomunadamente, lo que reconoció la sentencia recurrida en contra de lo resuelto por el juzgado, que se inclinó por el régimen de la solidaridad.

Lo que se recurre es que la audiencia entiende aplicable a tales deudas, por vía analógica, la jurisprudencia antes reseñada, para los casos de plusvalías obtenidas por la enajenación del bien hipotecado y su aplicación al remanente de la deuda ejecutada, regulada normativamente en la actual redacción del art. 579 LEC con respecto a la vivienda habitual del deudor hipotecado.

Pues bien, en el presente caso, la sociedad demandante realiza pagos por cuenta de los demandados, que se encontraban pendientes y que estos debieron puntualmente atender, y que ahora reclama por la vía del art. 1158 del CC. Concurre, por lo tanto, causa que justifica la reclamación y no enriquecimiento injusto para la demandante; por el contrario, sería la actora quien sufriría un empobrecimiento patrimonial de atribuirse el pago de deuda ajena sin posibilidad de repetir su importe contra el verdadero deudor.

Tampoco concurre la razón de analogía para la aplicación de la mentada doctrina jurisprudencial, ni se da el supuesto de hecho del art. 579 LEC. Las cantidades reclamadas no derivan del préstamo impagado con garantía hipotecaria objeto de ejecución, sino que provienen de otras fuentes constitutivas de la obligación de pago (cuotas comunitarias, impuesto de bienes inmuebles y obligación de depositar la fianza constituida por la entidad arrendataria). De negarse a la demandante la posibilidad de reclamar se generaría un enriquecimiento sin causa, pero de los demandados. No hay pues razón de analogía, al no concurrir identidad de razón entre el hecho de haberse adjudicado el local comercial por precio notoriamente inferior al obtenido en su ulterior venta por parte de la entidad ejecutante, con el de haber satisfecho otras obligaciones de los demandados no conectadas con el crédito con garantía hipotecario ejecutado, aunque deriven del bien dado en garantía. Tampoco se da una laguna legal que cubrir, ya que la reclamación de la sociedad demandante está amparada en el art. 1158 CC.

Hemos dicho, en la sentencia 514/2012, de 20 de julio, cuya doctrina reitera y reproduce la STS 1141/2024, de 17 de septiembre, que:

«La analogía no presupone la falta absoluta de una norma, sino la no previsión por la misma de un supuesto determinado, defecto o insuficiencia que se salva si la razón derivada del fundamento de la norma y de los supuestos expresamente configurados es extensible por consideraciones de identidad o similitud al supuesto no previsto; se condiciona así la aplicación del método analógico a la existencia de una verdadera laguna legal y a la similitud jurídica esencial entre el caso que se pretende resolver y el ya regulado, debiendo acudirse para resolver el problema al fundamento de la norma y al de los supuestos configurados ( SSTS 20 de febrero de 1998; 13 de junio de 2003; 18 de mayo 2006; 22 de junio 2007, entre otras)».

Pues bien, en este caso, no existe ni laguna legal ni similitud jurídica para aplicar analógicamente un precepto y su interpretación jurisprudencial a la reclamación, objeto de este proceso, para desestimarla con fundamento en la existencia de una situación de enriquecimiento injusto cuyos presupuestos no concurren.

Por último, señalar que la STS 497/2016, de 19 de julio, interpreta el art. 670.5 LEC, cuando dispone que quien resulte adjudicatario del bien inmueble habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos, en el sentido de que:

«[c]onforme a la propia previsión normativa, que delimita el alcance del efectum 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 otra parte, las partidas que se reclaman no aparecen en la relación de cargas inscritas en el registro.

##### 5.º- Asunción de la instancia y carácter mancomunado de la deuda reclamada.

Por lo tanto, procede estimar el recurso de casación y, al asumir la instancia, condenar a los demandados de forma mancomunada, puesto que la solidaridad no es la regla general, sino la mancomunidad ( art. 1137 CC), por lo que las cantidades abonadas deberán ser reembolsadas a la demandante en la proporción a la titularidad dominical en el local comercial adjudicado, que pertenece a la demandada en el 75% y al demandado en el 25% restante.

##### TERCERO.- Costas y depósito



La estimación del recurso de casación y la estimación en parte del recurso de apelación interpuesto por D. Pascual , al descartarse el carácter solidario de la deuda, conlleva que no se haga especial pronunciamiento sobre las costas del recurso de casación y de dicho recurso de apelación ( arts. 394 y 398 LEC); no obstante, la desestimación del recurso de apelación formulado por D.<sup>a</sup> Dulce conduce a que se le impongan las costas por aplicación de dichos preceptos. Tampoco, se imponen las costas de primera instancia al descartarse el carácter solidario de la deuda ( art. 394 LEC) y no tratarse de una estimación total de la demanda, sino únicamente parcial.

En cuando al destino de los depósitos constituidos para recurrir se estará a lo normado por la disposición adicional 15.<sup>a</sup>, apartados 8 y 9, de la LOPJ.

## FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

**1.º**-Estimar el recurso de casación interpuesto por Real State Date Corporación, S.L., contra la sentencia 385/2020, de 28 de septiembre, dictada por la Sección 1.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el recurso de apelación n.<sup>º</sup> 602/2019.

**2.º**-Casamos dicha sentencia y, con estimación en parte del recurso de apelación interpuesto por D. Pascual contra la sentencia 58/2019, de 25 de marzo, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.<sup>º</sup> 6 de Cerdanyola del Vallés, en los autos de juicio ordinario 477/2017, confirmamos dicha resolución, con la salvedad de que la cantidad objeto de condena deberá ser satisfecha, de forma mancomunada, por los demandados, en el porcentaje del 75% de su importe por D.<sup>a</sup> Dulce y, en el 25% restante, por D. Pascual . Se desestima el recurso de apelación interpuesto por D.<sup>a</sup> Dulce .

**3.º**-No hacer expresa imposición de las costas causadas en primera instancia, ni las concernientes a la apelación formulada por D. Pascual , así como tampoco las del recurso de casación, así como imponer a D.<sup>a</sup> Dulce las costas de su recurso de apelación.

**4.º**-Se acuerda devolver a los recurrentes los depósitos constituidos para recurrir que fueron estimados y decretar la pérdida del constituido para apelar por D.<sup>a</sup> Dulce .

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.