



Roj: **STS 3626/2016** - ECLI: **ES:TS:2016:3626**

Id Cendoj: **28079110012016100481**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **19/07/2016**

Nº de Recurso: **125/2014**

Nº de Resolución: **497/2016**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a 19 de julio de 2016

Esta sala ha visto los recursos de casación y recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 14/2012 por la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de A Coruña, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 589/2010, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Santiago de Compostela, cuyo recurso fue interpuesto ante la citada Audiencia por la procuradora doña Beatriz Cerviño Gómez en nombre y representación de la empresa Itaipú-Trade, S.L. Compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la procuradora doña Carmen Pérez Saavedra en calidad de recurrente y bajo la dirección Letrada don Carlos Abad Lourido; y el procurador don José Pérez Fernández-Turégano en nombre y representación de doña Tamara, doña Modesta y doña Ángela, asistidos de la Letrada doña Susana López González, en calidad de recurridos.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Orduña Moreno

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La procuradora doña Beatriz Cerviño Gómez, en nombre y representación de Itaipú-Trade, S.L., asistido del letrado don Carlos Abal Lourido, interpuso demanda de juicio ordinario, contra don Luciano y demás miembros de la Comunidad hereditaria de don Nicolas y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que:

«Condenándoles a indemnizar a Itaipú-Trade, S.L. en la cantidad abonada por ésta al Banco Espíritu Santo para la cancelación de la hipoteca que gravaba la finca registral n.º NUM000 del Registro de la Propiedad de Redondela, más los correspondientes intereses desde la fecha del pago. Todo ello con imposición de costas a los demandados».

**SEGUNDO.-** El procurador don Óscar Pérez Goris, en nombre y representación de doña Modesta, doña Ángela y doña Tamara, que interviene como sucesora de don Luciano, asistidos del Letrado don Eduardo Porta Viú, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que:

« a) Se desestimen as pretensións contidas na demanda. Con imposición de costas.

»b) Subsidiariamente respecto do anterior pedimento, e para o improbable caso de que se condenase ós meus Mandantes a aboar a cantidade de 50.704,93 € reclamada en concepto de principal, se desestime a petición de xuros derivados da hipoteca (4196,86 €), así como os reclamados dende a data de pago ou cancelación da hipoteca.

»c) Subsidiariamente respecto dos anteriores pedimentos, se desestime a petición de pago dos xuros reclamados dende a data de pago ou cancelación da hipoteca».



**TERCERO** .- Previos los trámites procesales correspondientes y la práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Santiago de Compostela, dictó sentencia con fecha 22 de septiembre de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Desestimando la demanda interpuesta por la procuradora doña Beatriz Cerviño Gómez en nombre y representación de la entidad Itaipú-Trade, S.L. contra doña Modesta , doña Ángela y doña Tamara debo absolver y absuelvo a las demandadas de todas las pretensiones contenidas en el suplico de la demanda. Todo ello con imposición de las costas procesales a la parte demandante al haber litigado con temeridad».

**CUARTO** .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la Mercantil Itaipú-Trade, S.L., la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de A Coruña, dictó sentencia con fecha 30 de septiembre de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Se desestima el recurso de apelación interpuesto por Itaipú-Trade S.L., contra la sentencia de fecha 22 de septiembre de 2011 del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Santiago de Compostela , dictada en el juicio ordinario núm. 589/2010, que se confirma.

»Se imponen a la parte apelante las costas del recurso y a la apelada las de la impugnación».

Dicha sentencia fue aclarada por Auto de fecha 26 de noviembre de 2013, en cuya parte dispositiva consta:

«Aclarar la sentencia dictada el día 30 de septiembre de 2013, en el rollo de apelación núm. 14/2012 , solicitada por la representación de doña Modesta y otras, en el sentido de que en la parte dispositiva donde dice que «se imponen a la parte apelante las costas del recurso y a la apelada las de la impugnación», sólo debe decir que «se imponen a la parte apelante las costas del recurso».

**QUINTO** .- Contra la expresada sentencia interpuso recursos de casación y extraordinario por infracción procesal, la representación procesal de Itaipú-Trade, S.L., argumentando el recurso extraordinario por infracción procesal en un único motivo: Artículo 469.1.1. LEC . por vulneración de los artículos 426.1 LEC , 433.3 LEC y artículo 218 LEC .

El recurso de casación lo argumentó con apoyo en los siguientes motivos: Primero.- Infracción artículo 426.1 LEC y 218 LEC . Segundo.- Infracción de los artículos 668.3 y 670 LEC .

**SEXTO**.- Remitidas las actuaciones a la **Sala de lo Civil** del Tribunal Supremo, por auto de fecha 14 de enero de 2015 acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. Evacuado el traslado conferido, el procurador don José Pérez Fernández-Turégano, en nombre y representación de doña Tamara y otros presentó escrito de impugnación al mismo.

**SÉPTIMO**.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 21 de abril del 2016, en que tuvo lugar, no habiéndose dictado sentencia dentro del plazo establecido debido a la complejidad del asunto.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO**.- *Resumen de antecedentes.*

1. En el presente caso, con relación al deudor hipotecario que, tras la adjudicación del bien hipotecado a otro acreedor en la correspondiente subasta judicial, paga la deuda garantizada y cancela la hipoteca, se plantea el posible reintegro por el adjudicatario del bien, ya por el cauce del pago efectuado por un tercero ( artículo 1158 del Código Civil ), o ya por la vía del alcance de la subrogación prevista en el artículo 668.3 LEC .

2. Relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

I) A solicitud de don Luciano , en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 290/2007, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción, número dos de Redondela, se dictó auto de despacho de ejecución contra la entidad Itaipú-Trade, S.L., por la cantidad de 260.000 euros en concepto de principal, y por 78.000 euros en concepto de intereses.

II) Por dicha resolución fueron embargadas las fincas registrales números NUM001 , NUM002 y NUM000 correspondientes al Registro de la Propiedad de Redondela, que fueron tasadas en la cantidad de 144.394 euros, 146.988 euros y 215.646,20 euros, respectivamente.

III) Celebrada la subasta sin ningún postor, el acreedor ejecutante solicitó la adjudicación de las tres fincas por el 50% de su valor, solicitud que fue acordada por auto de 5 de junio de 2008, por el que se le adjudicó las referidas fincas por la cantidad de 195.114,10 euros, al descontarse del valor de tasación de la finca registral número NUM000 el importe de la hipoteca de la misma.



IV) Recurrido dicho auto por el deudor ejecutado, la Audiencia Provincial de Pontevedra, por auto de 18 de diciembre de 2009, revocó en parte la resolución del juzgado en el sentido de no descontar la carga hipotecaria de la referida finca, por lo que fijó el valor de los bienes adjudicados en 235.514,10 euros.

V) Antes del dictado de esta última resolución, la entidad deudora abonó el principal pendiente de pago con relación al préstamo hipotecario que gravaba dicha finca.

3. En síntesis, la entidad Itaipú-Trade, S.L., aquí recurrente, presentó demanda de reclamación de condena pecuniaria contra los adjudicatarios, don Luciano y partícipes de la comunidad hereditaria de don Nicolas, aquí recurridos, por la cantidad abonada al Banco Espíritu Santo para la cancelación de la hipoteca que gravaba la finca registral número NUM000 objeto de adjudicación. Considera que el pago realizado para la cancelación de la garantía hipotecaria que gravaba la finca adjudicada debe de ser calificado como un pago por tercero y que, en todo caso, representa una atribución económica para el adjudicatario que carece de justificación a los efectos de la aplicación del enriquecimiento injustificado.

Los demandados se opusieron a la demanda alegando que no existe fundamento para dicha reclamación, pues se estaba confundiendo la deuda derivada del préstamo con la responsabilidad hipotecaria derivada, sin que fuera de aplicación tanto el supuesto del pago por un tercero, como el relativo al enriquecimiento injustificado.

4. La sentencia de primera instancia desestimó la demanda. Consideró, en primer término, que la parte demandante había alegado de forma incorrecta y extemporánea en la audiencia previa que su reclamación también traía causa o fundamento en el antiguo artículo 131 LH. En segundo término, respecto de las pretensiones planteadas concluyó lo siguiente:

«[...]Igualmente, ha de rechazarse que nos encontremos ante un supuesto de pago por tercero y en este sentido, debe aclararse que una cosa es la deuda derivada del contrato de préstamo concertado por la demandante y otra distinta, es la garantía hipotecaria que se había establecido sobre la finca NUM000 para asegurar el pago de dicha deuda. La parte actora no parece tener clara esa diferencia porque el tercer adquirente de un bien hipotecado no adquiere la posición de deudor por el mero hecho de adquirir el bien hipotecado, sí puede soportar las consecuencias de la ejecución si el acreedor no cobra la deuda y decide dirigirse contra dicho bien, pero ello no lo convierte en deudor, salvo que haya asumido de manera expresa la deuda, circunstancia ésta que no concurre en el supuesto de autos.

»Por tanto, si el deudor (en este caso, la entidad demandante) paga, no puede invocar el artículo 1158 del Código Civil para dirigirse posteriormente contra el tercer adquirente porque dicho precepto, lo que precisamente prevé es que el tercero que pague por cuenta de otro podrá reclamar del deudor lo que hubiese pagado y por tanto, es requisito imprescindible ostentar esa condición de tercero que no concurre en quien es, precisamente, el deudor.

»El otro argumento invocado por la parte se basa en la doctrina del enriquecimiento sin causa y en este punto debe traerse a colación la doctrina jurisprudencial existente sobre esta figura y recordar que para poder apreciarlo es necesario que concurren los siguientes elementos: a) un enriquecimiento por parte de la demandada representado por la obtención de una ventaja patrimonial; b) un empobrecimiento por parte del actor; c) falta de causa que justifique el enriquecimiento; d) inexistencia de un precepto legal que excluya la aplicación de la reclamación por el enriquecimiento injusto.

»Con respecto al tercero de los presupuestos expuestos, el Tribunal Supremo ha establecido reiteradamente que no existe enriquecimiento injusto cuando se adquiere algo en virtud de un contrato legal válido o cuando la ventaja económica se adquiere en virtud del cumplimiento de un contrato o negocio común que no haya sido previamente invalidado ( SSTS 27/3/1965, 27/1/1977 o 1/12/1980 ).

»En el supuesto de autos, la ventaja patrimonial alegada por la parte actora sería la consecuencia lógica de la extinción del derecho de crédito que conlleva la extinción de la garantía que, como tal, es un derecho accesorio, de aquél. Por otro lado, no alcanza a apreciar este juzgador cuál es el empobrecimiento experimentado por la demandante que, al abonar el principal del préstamo, lo que hizo fue saldar la deuda que mantenía con la entidad bancaria y sin perjuicio de que ello conlleve la extinción de la garantía, ningún empobrecimiento supuso para la deudora.

»Decir, por último, que la pretensión de la demandante resulta, aún si cabe, más inconsistente si se tiene en cuenta la resolución de la Audiencia Provincial de Pontevedra que acordó no descontar el importe de la carga hipotecaria de la valoración de los bienes adjudicados al ejecutante para el pago de la deuda.

»En conclusión, ha de entenderse que no concurren los presupuestos fundamentales para poder apreciar la existencia de un enriquecimiento injusto o sin causa, todo lo cual ha de conllevar la desestimación de la demanda».



5. Interpuesto recurso de apelación por la demandante, la sentencia de la Audiencia desestimó dicho recurso y confirmó la sentencia de primera instancia en todos sus pronunciamientos. Con relación a las alegaciones realizadas en la audiencia previa precisó lo siguiente:

«[...] En la demanda no se invocó el artículo 668 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni de forma expresa el artículo 131 en el que la parte demandante radica el origen de la norma que invoca. En esos preceptos pretende fundamentar la apelante la subrogación de la comunidad apelada en las obligaciones derivadas del contrato de préstamo vinculadas, por la garantía hipotecaria, con la finca hipotecada.

»La incorrecta introducción de esta cuestión, que no es secundaria o accesoria, con posterioridad a la demanda repercutiría en segunda instancia, donde está vedada la alegación de cuestiones nuevas no planteadas en primera instancia ( artículo 456.1 del Código Civil ).

»En todo caso, el sentido del artículo 668 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su apartado tercero no es ese. Lo que el licitador admite y acepta es quedar subrogado en la responsabilidad de las cargas y gravámenes anteriores. La carga o gravamen es en éste caso la hipoteca y el licitador adjudicatario asume la responsabilidad derivada de ese gravamen. Un gravamen que consiste en la existencia un derecho real de garantía que permite al acreedor, pero no le obliga, a realizar el valor del bien hipotecado. Y que se caracteriza por ser accesoria de una obligación principal, de modo que si la obligación se extingue, por su pago por el deudor o por otra causas, el derecho real de garantía también desaparece.

»Ni siquiera en el caso del artículo 140 de la "Ley Hipotecaria cabe entender que el adquirente de la finca: así hipotecada, con ese pacto que en éste caso no ha existido, asuma automáticamente la deuda asegurada produciéndose una imbricación inescindible entre crédito o deuda e hipoteca».

Con relación a las pretensiones planteadas, declaró lo siguiente:

«[...] Las respuestas de la sentencia apelada a las cuestiones del pago por tercero y del enriquecimiento sin causa son claras y se comparten.

»Crédito e hipoteca son realidades autónomas e inconfundibles, situadas en relación de dependencia, siendo el crédito el elemento principal y la hipoteca el elemento accesorio. La condición de deudor y la de hipotecante pueden no coincidir, bien de forma simultánea al nacimiento de la obligación y a la constitución de la garantía hipotecaria, bien por actos sobrevenidos. La responsabilidad del deudor, salvo en el supuesto del artículo 140 de la Ley Hipotecaria, alcanza a todos sus bienes presentes y futuros. La del titular del bien hipotecado, en el caso de que no coincida con el deudor, se limita al importe de ese bien. La accesoriadad de la hipoteca, que se desprende claramente de los artículos 1.212, 1.528, 1557.1 y 1.876 del Código Civil y 104 de la Ley Hipotecaria, supone que las vicisitudes del crédito afectan a la garantía, que desaparece por extinción de aquél.

»La sociedad demandante es deudora del Banco Espíritu Santo con el que concertó un préstamo con garantía hipotecaria.

»La transmisión de uno de los bienes hipotecados en garantía del pago de ese préstamo no afecta a la condición de deudora de la demandante, por ser crédito y deuda realidades autónomas y no existir un pacto de asunción de la deuda por persona distinta.

»El pago por tercero ( artículo 1.158 del Código Civil ) requiere la satisfacción voluntaria de una deuda ajena. Para que exista un pago por tercero este ha de ser realizado por quien no tiene ninguna obligación de pagar, ni frente al acreedor ni frente al deudor.

»El que ha firmado un contrato de préstamo está obligado a devolver lo recibido en las condiciones pactadas. Es deudor del Banco. Cuando paga parte de su deuda no actúa como tercero, aunque como consecuencia de ese pago se extinga, por su carácter accesorio, una garantía hipotecaria constituida sobre un bien que en el momento del pago pertenece a un tercero.

»Una reiterada doctrina jurisprudencial tiene declarado que cuatro son los requisitos que han de concurrir para el éxito de una reclamación económica basada en el enriquecimiento injusto (destacándose su carácter subsidiario): 1) Aumento del patrimonio del enriquecido. 2) Un correlativo empobrecimiento del actor. 3) la falta de causa que justifique el enriquecimiento, y 4) la inexistencia de un precepto legal que excluya la aplicación del principio (por todas las SSTS 301-2008 y 13-4-2009).

»La extinción de la garantía hipotecaria por extinción de la obligación de que es accesoria no supone en sentido estricto un enriquecimiento del titular del bien hipotecado. La garantía hipotecaria es un plus respecto a la responsabilidad del deudor, que puede o no hacerse efectiva. La realización de esa garantía puede hacer surgir un crédito en favor del titular del bien contra el deudor que no ha cumplido su obligación y ha provocado con



ese comportamiento la realización de la garantía. En éste caso, además, el importe de la carga hipotecaria no se *d* descontó de la valoración de los bienes adjudicados al ejecutante, ahora demandado.

»Lo que resulta evidente es la ausencia de empobrecimiento como consecuencia del pago realizado por el deudor. El desplazamiento patrimonial que supone el pago conlleva la extinción de la deuda. El saldo económico de la operación consistente en pagar lo que se debe es neutro».

6. Frente a la sentencia de apelación, la demandante interpone recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

#### **Recurso extraordinario por infracción procesal.**

**SEGUNDO.- Alegación de argumentos jurídicos en la audiencia previa, artículo 426 LEC .**

1. La parte recurrente, al amparo del ordinal segundo del artículo 469.1 LEC , denuncia la vulneración de los artículos 426.1 , 433.3 y 218 LEC , respecto de la posibilidad de introducir, con posterioridad a la demanda, nuevos argumentos y fundamentos jurídicos en defensa de las pretensiones sostenidas, pues dicha alegación, con relación a los artículos 668.1 LEC y el primitivo artículo 131 LH , no integran la causa de pedir y pueden ser aplicados por los jueces y tribunales para resolver las cuestiones objeto de debate.

2. Por la fundamentación que a continuación se expone, el motivo planteado debe ser desestimado.

La sentencia de la Audiencia, como se ha señalado, parte de que la demandante añade un fundamento que no se expresó en primera instancia con la debida claridad, es decir, la subrogación por parte del licitador que resulte adjudicatario en la responsabilidad derivada del préstamo hipotecario a tenor de los artículos 668 LEC y 131 LH . Por lo que considera que la introducción de esta cuestión resulta improcedente en la segunda instancia al estar vedada la alegación de cuestiones nuevas no planteadas en primera instancia.

Aunque, como señala la sentencia de primera instancia, la incidencia de los artículos 668 LEC y 131 LH no fue contemplada expresamente en los fundamentos de derecho de fondo de la demanda, con lo que fueron alegados en la audiencia previa, a su juicio de forma incorrecta y extemporánea, no obstante, esta Sala considera correcta la valoración de la parte recurrente en el sentido de que la alegación de los citados artículos se realizó como un mero complemento de la argumentación o fundamentación jurídica, sin que comportara la alteración de la causa de pedir de la parte demandante. En efecto, si atendemos a los hechos en los que se fundamentó la pretensión deducida en la demanda (indemnización de la cantidad abonada por la cancelación de la hipoteca), se observa, hecho sexto de la demanda, que el alcance de la subrogación hipotecaria está en la base de la fundamentación que desarrolla la demandante en orden a la reclamación solicitada, pues en el citado hecho sexto se expone:

«[...] En consecuencia resulta obvio que esa cantidad destinada a la amortización de la hipoteca que gravaba la finca registral NUM000 correspondía haberla abonado al ejecutante pues si, tal como razona el Auto del Juzgado de Redondela de 5 de junio de 2008, se trata de una carga en la que queda subrogado el adjudicatario del bien pero a su vez, tal como establece el Auto de la Audiencia Provincial de Pontevedra de 18 de diciembre de 2009 , esa carga no se ha de tener en cuenta para aminorar el valor del bien, es evidente que si Itaipú-Trade, S.L, no la hubiese cancelado, debería haberla cancelado a su costa el ejecutante que se adjudicó el bien».

De esta forma, debe considerarse que la alegación de los citados preceptos responde a un complemento de la argumentación o fundamentación jurídica que cabe alegar en la audiencia previa con base en los hechos que justificaron la pretensión deducida. Así como que dicha alegación tampoco supuso indefensión alguna para la parte demandada, que ya se opuso argumentando que en la demanda se estaba confundiendo la deuda derivada del préstamo con la responsabilidad hipotecaria.

Sin embargo, pese a lo anteriormente señalado, la estimación del motivo carece de efecto útil, pues la Audiencia no ha dejado de resolver el objeto de controversia contando, en el fondo, con las argumentaciones o fundamentaciones jurídicas alegadas.

En primer lugar, porque aunque ambas instancias rechazan dicha alegación, por resultar incorrecta y extemporánea, lo cierto es que las bases prácticas y jurídicas del alcance de la subrogación en la adquisición por un tercero de un bien hipotecado tras su ejecución, sí que fueron implícitamente tenidas en cuenta por ambas instancias tanto en la relación de hechos relevantes a considerar, como, sobre todo, por su conexión lógica a la hora de justificar el concepto de tercero del artículo 1158 del Código Civil . En este sentido, tal y como se ha transcrito, la sentencia de primera instancia argumentó:

«[...] Igualmente, ha de rechazarse que nos encontremos ante un supuesto de pago por tercero y en este sentido, debe aclararse que una cosa es la deuda derivada del contrato de préstamo concertado por la demandante y otra distinta, es la garantía hipotecaria que se había establecido sobre la finca NUM000





para asegurar el pago de dicha deuda. La parte actora no parece tener clara esa diferencia porque el tercer adquirente de un bien hipotecado no adquiere la posición de deudor por el mero hecho de adquirir el bien hipotecado, sí puede soportar las consecuencias de la ejecución si el acreedor no cobra la deuda y decide dirigirse contra dicho bien, pero ello no lo convierte en deudor, salvo que haya asumido de manera expresa la deuda, circunstancia esta que no concurre en el supuesto de autos.

»Por tanto, si el deudor (en este caso, la entidad demandante) paga, no puede invocar el artículo 1158 del Código Civil para dirigirse posteriormente contra el tercer adquirente porque dicho precepto, lo que precisamente prevé es que el tercero que pague por cuenta de otro podrá reclamar del deudor lo que hubiese pagado y por tanto, es requisito imprescindible ostentar esa condición de tercero que no concurre en quien es, precisamente, el deudor».

En segundo lugar, en la línea de lo expuesto, porque hay que considerar que la propia parte recurrente reconoce, expresamente, en su recurso de casación, que la Audiencia valoró finalmente las consecuencias jurídicas derivadas de dicha alegación, es decir, entró en el fondo de la argumentación alegada: «Aunque es verdad que la sentencia impugnada finalmente entra a resolver la cuestión relativa a la interpretación del artículo 668 LEC ». De forma que la pretendida infracción no influyó en el resultado del proceso, ni comportó una efectiva indefensión de la parte recurrente.

### Recurso de casación.

**TERCERO.-** Adquisición de bien inmueble en subasta judicial. Alcance de la subrogación respecto de las cargas o gravámenes anteriores del bien. *Artículo 668.3 LRC y antiguo artículo 131 LH . Doctrina judicial aplicable.*

1. La parte recurrente, al amparo del ordinal tercero del artículo 477.2 LEC , por interés casacional por oposición a la doctrina jurisprudencial de esta Sala, interpone recurso de casación que articula en dos motivos, de los que se inadmite el primero de ellos por plantear cuestiones procesales que exceden al ámbito de este recurso.

En el motivo segundo, la parte recurrente denuncia la infracción de los artículos 668.3 y 670 LEC , por infringir la doctrina de esta Sala respecto a que la adquisición de un bien hipotecado comporta también la subrogación del adjudicatario en la deuda que la hipoteca garantizaba. Cita en apoyo de su tesis las SSTs de 20 de junio de 1997 (núm. 562/1997 ) y de 30 de enero de 1999 (núm. 47/1999 ).

2. Por la fundamentación que a continuación se expone, el motivo debe ser desestimado.

Aunque la literalidad del antiguo artículo 131 LH , particularmente de la correlación de sus reglas 8.ª, 10.ª y 13.ª, pudo presentar alguna duda de interpretación acerca del alcance de la subrogación legal establecido y su posible extensión a la propia obligación garantizada, no obstante, dicha cuestión quedó resuelta y aclarada por la doctrina jurisprudencial de esta Sala, entre otras, en la sentencia de 11 de mayo de 2006 (núm. 435/2006 ) que, con referencia a dicho contexto normativo, declaró:

«[...] Es de aceptar dicho motivo, pues el «tercero» adquirente en subasta pública no es el «tercero hipotecario» al que se refiere el art. 34 LH , sino que es el de buena fe que participa en ella, del art. 114 LH , como traducción del principio de publicidad, y de. «no oponibilidad» del art. 32, por lo que el mismo sólo responde de la carga real en que consiste la hipoteca, y no de otras cargas personales del deudor, no garantizadas, sin alcance a tales terceros, ya que, según el indicado art. 114, sus obligaciones se limitan, además de a responder por el principal adeudado, sólo al pago también de los intereses, en principio, de los 2 últimos años, y de la parte vencida de la anualidad corriente, salvo pacto, en cuyo caso no se pueden asegurar por la hipoteca pagos de intereses por plazo superior a cinco años; mandato que es reiterado en el art. 146 de la propia ley , según el que, si bien el acreedor hipotecario puede repetir (si no se le han pagado) por los intereses vencidos, cualquiera que sea la época en que debía verificarse el reintegro del capital, si bien, en cuanto al tercero interesado en dichos bienes (como lo es el tercer poseedor de los mismos, de buena fe, adjudicatario en subasta judicial, que es a quien puede perjudicar tal repetición), no podrá exceder la garantía de la cantidad que por ella se reclame con arreglo al referido artículo 114».

Con posterioridad, y de acuerdo a la reforma operada en dicho artículo por la Ley 1/2000, número sexto de la disposición final novena , los artículos 668.3 y 670.5 de la LEC , profundizan en la línea señalada recalando no sólo la continuidad del sistema con relación a la subsistencia de las cargas y gravámenes anteriores, sino también la limitación del efecto subrogatorio respecto de dichas cargas y gravámenes sin alcanzar la deuda u obligación garantizada: «el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquellos». Por lo que conforme 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.

Máxime, en el presente caso, en donde en la adjudicación de las referidas fincas ya se descontó del valor de tasación de la finca registral núm. NUM000 el importe de la hipoteca de la misma.

**CUARTO.-** *Costas y depósitos.*

1. La desestimación recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso que casación comporta que las costas causadas por los mismos se impongan a la parte recurrente, de conformidad con los artículos 398.1 y 394.1 LEC .

2. Asimismo, procede la pérdida de los depósitos constituidos para la interposición de dichos recursos, de conformidad con la disposición adicional 15.ª LOPJ .

## **FALLO**

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

1.º- Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la representación procesal de la entidad Itaipú- Trade, S.L., contra la sentencia dictada, con fecha 30 de septiembre de 2013, por la Audiencia Provincial de La Coruña, Sección 6.ª, en el rollo de apelación número 14/2012 . 2.º- Imponer las costas de dichos recursos a la parte recurrente.

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

Así se acuerda y firma. Francisco Marin Castan Francisco Javier Orduña Moreno Rafael Saraza Jimena Pedro Jose Vela Torres