



Roj: **STS 644/2016 - ECLI:ES:TS:2016:644**

Id Cendoj: **28079110012016100090**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **19/02/2016**

Nº de Recurso: **2251/2013**

Nº de Resolución: **82/2016**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP AL 1238/2013,**
STS 644/2016

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diecinueve de Febrero de dos mil dieciséis.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 414/2012 por la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Almería, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm 3296/2009, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Almería, cuyo recurso fue interpuesto por la procuradora doña Laura Bande González en nombre y representación de la mercantil Inmobiliaria Nuestra Señora del Saliente, S.L.; siendo parte recurrida el procurador don Marcos Calleja García, en nombre y representación de don Jose Miguel, don Alvaro, don Donato, don Isaac, doña Marí Jose, doña Crescencia y doña Marcelina.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- La procuradora doña Eva María Guzmán Martínez, en nombre y representación de don Jose Miguel, don Alvaro, don Donato, don Isaac, doña Marí Jose, doña Crescencia y doña Marcelina interpuso demanda de juicio ordinario, contra la mercantil Inmobiliaria Nuestra Señora del Saliente, S.L. y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que:

« [...] Estimando íntegramente la demanda, se condene a la demandada a estar y pasar por los siguientes pronunciamientos: A) Que DON Donato, DON Isaac, DOÑA Marí Jose y DOÑA Crescencia, DOÑA Marcelina, DON Jose Miguel, DON Alvaro y DOÑA Blanca son titulares de los derechos de una obra nueva en construcción correspondiente a las fincas que se describen en el documento nº 3 de la demanda, las cuales forman parte de un Edificio compuesto de un bloque, sobre el solar de 319,54 m2 de los que están ocupados por la construcción su totalidad, sito en la Parcela NUM000, situada en el Polígono NUM001, del Sector 15 de las Normas Subsidiarias de Almería. B) Que se declare la propiedad de mis representados sobre la Parcela NUM000, situada en el Polígono NUM001, del Sector 15 de las Normas Subsidiarias de Almería, inscrita al Tomo NUM002, Libro NUM003, Folio NUM004, finca nº NUM005. C) Que se fije la suma de 75.023,53 ? como la cantidad que habrán de satisfacer mis mandantes a la demandada como suma total indemnizatoria de la accesión invertida que tiene por objeto el presente juicio. D) Asimismo que se condene a la demandada al pago de las costas del procedimiento».

2.- La procuradora doña Pilar Rubio Mañas, en nombre y representación de la mercantil Inmobiliaria Nuestra Señora del Saliente, S.L, 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:



«...desestimando las pretensiones deducidas de contrario en su integridad, absuelva libremente de las mismas a mi mandante, con expresa imposición de las costas a la parte actora».

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, La Ilma. Sra. Juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Almería, dictó sentencia con fecha 29 de febrero de 2012, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: «...Que estimo parcialmente la demanda formulada por D. Jose Miguel, D. Alvaro, D. Donato, D. Isaac, D^a Marí Jose, D^a Crescencia y D^a Marcelina frente a la INMOBILIARIA NUESTRA SEÑORA DEL SALIENTE, S.L. y debo: 1.- CONDENAR a la demandada al pago: a) D. Jose Miguel en a suma 32.752,99 ?; b) D. Alvaro en la suma de 31.015,84 ?; c) D. Donato, D. Isaac, D^a Marí Jose, D^a Crescencia y D^a Marcelina en la suma de 170.550,70 ?. Las sumas indicadas devengarán los intereses legales desde la fecha de emplazamiento a la demanda, incrementados en dos puntos a partir de la fecha de ésta resolución, hasta su completo abono. No se hace expresa condena en las costas procesal».

SEGUNDO. - Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la mercantil "Inmobiliaria Nuestra Señora del Saliente, S.L.", la Sección 1^a de la Audiencia Provincial de Almería, dictó sentencia con fecha 28 de junio de 2013, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: «Que con desestimación de los dos recursos de apelación interpuesto por la representación procesal de INMOBILIARIA NUESTRA SEÑORA DEL SALIENTE, S.L, contra sentencia dictada el día 29 de febrero de 2012 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Almería en los autos de Procedimiento Ordinario nº 3296/2009 del que deriva la presente alzada, DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS dicha resolución, siendo de cargo la parte apelante las costas generadas en esta alzada por su recurso».

TERCERO - 1.- Contra la expresada sentencia interpuso recurso de casación la procuradora doña Pilar Rubio Mañas, en nombre y representación de la mercantil Inmobiliaria Nuestra Señora del Saliente, S.L, con apoyo en los siguientes MOTIVOS: Primero.- Inadmitido. Segundo.- Aplicación indebida de la doctrina del enriquecimiento injusto.

2.- Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 9 de septiembre de 2014 se acordó admitir el motivo segundo del recurso interpuesto y no admitir el primero y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días.

3.- El procurador don Marcos Calleja García, en nombre y representación de don Jose Miguel, don Alvaro, don Donato, don Isaac, doña Marí Jose, doña Crescencia y doña Marcelina, presentó escrito de impugnación al mismo.

4.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 21 de octubre del 2015, en que tuvo lugar, no habiéndose dictado la sentencia en el plazo establecido debido a la excesiva carga de trabajo que pesa sobre el ponente.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Orduña Moreno**,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- 1. El presente caso plantea, como cuestión de fondo, el principio general de interdicción del enriquecimiento sin causa en un supuesto de subasta judicial cuyo objeto de tasación queda referenciado en el valor del solar de la finca registral, en la que la tasación de la finca subastada se realizó exclusivamente sobre el valor del solar, sin incluir el posible valor de la obra nueva en construcción. Valor de lo edificado muy superior al valor del solar, propiamente dicho. Con lo que la mercantil adjudicataria adquiere, por título de cesión del remate, la susodicha finca registral con todo lo que hay en ella, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 353 del Código Civil, respecto a la adquisición por derecho de cesión.

2. En este contexto, no se cuestiona la legalidad de la adquisición resultante para la mercantil adjudicataria, tanto respecto del solar objeto de subasta judicial, como de lo construido en el mismo, conforme a la legalidad, sino el enriquecimiento injusto que le ha reportado en atención al empobrecimiento sufrido por los demandantes, anteriores compradores y permutantes de parte de las viviendas y plazas de garaje en cuestión, posteriormente cesionarios de los derechos sobre las mismas a raíz de la escritura de dación en pago que la mercantil promotora Gestmarfil, S.L, ante su incumplimiento de los anteriores contratos, realizó en favor de los demandantes con fecha de 30 de julio de 2009. Cesión de derechos cuyo valor patrimonial o de realización ha quedado plenamente frustrado ante el procedimiento de ejecución instado por Construcciones Fuentesantillana, S.L., empresa subcontratada por la promotora, y la adjudicación resultante en favor de la inmobiliaria "Nuestra Señora del Saliente, S.L.", aquí parte recurrente.

3. La sentencia de primera instancia, una vez valorada la inaplicación en el presente caso de la accesión invertida, y constatada la adquisición legal del suelo y de lo edificado por la mercantil adjudicataria tras la



subasta judicial seguida, considera procedente el derecho de los demandantes a ser indemnizados teniendo en cuenta el valor de lo efectivamente construido en el solar, con relación a cada uno de los derechos cedidos. Por lo que estima parcialmente la demanda presentada.

La sentencia de la Audiencia confirma la sentencia de primera instancia. En síntesis, considera aplicable al presente caso la doctrina del enriquecimiento sin causa. Destaca que el propio razonamiento de la parte apelante reconoce el enriquecimiento producido y señala que éste no tiene causa en los incumplimientos de la promotora, sino en el procedimiento de subasta judicial seguido. En donde se adjudica la finca en cesión de remate por el valor de tasación sólo del solar, objeto de la subasta, sin tener en cuenta el valor de lo edificado en el mismo. Por lo que la mercantil adjudicataria adquiere la totalidad de la finca «sin pagar nada por lo edificado», cuyo valor es varias veces superior al valor del solar.

También señala que el apelante no puede ampararse en el principio de buena fe registral, por cuanto ha quedado acreditado que su administrador conocía de la existencia de los anteriores contratos de compraventa y permuta de los demandantes. Además de haber visitado personalmente la finca y observado dicha construcción y constando, en la segunda inscripción de la hoja registral de la finca subastada, la permuta acordada por los demandantes y la promotora.

Recurso de casación.

Principio de interdicción del enriquecimiento injustificado y adjudicación en subastas judiciales. Adjudicación de solar comprensiva de lo edificado. Requisitos de aplicación del enriquecimiento injustificado. Subsidiariedad de la acción. Doctrina jurisprudencial aplicable.

SEGUNDO.- 1. La parte demandada, al amparo del ordinal tercero del artículo 477. 2 LEC , interpone recurso de casación que articula en dos motivos, habiendo sido inadmitido el primero de ellos.

En el motivo segundo , que ha resultado admitido, denuncia la aplicación indebida de la doctrina del enriquecimiento injustificado, particularmente de su carácter subsidiario; con cita de la STS de 7 de diciembre de 2011 .

2. En el presente caso, por la fundamentación que a continuación se expone, el motivo planteado debe ser desestimado.

3. Con carácter general la doctrina jurisprudencial de esta Sala contempla la doctrina del enriquecimiento injustificado tanto como aplicación de un principio general, propiamente dicho, como aplicación de una institución jurídica autónoma. En este sentido, la STS de 13 de enero de 2015 (núm. 768/2015), entre otros extremos, declara:

«[...] En realidad; como hemos recordado en otras ocasiones, el enriquecimiento injusto «tiene en nuestro ordenamiento no sólo la significación de un principio de Derecho aplicable como fuente de carácter subsidiario, sino muy acusadamente la de una institución jurídica recogida en numerosos preceptos legales aunque de forma inconexa» (Sentencia de 1 de diciembre de 1980 , con cita de la anterior de 12 de enero de 1943).

Como principio general del derecho, cuya formulación sería «nadie debe enriquecerse injustamente o sin causa a costa de otro», se aplica de forma subsidiaria, en defecto de ley y de costumbre, y también informa el Derecho patrimonial, para evitar que puedan producirse enriquecimientos injustos, y contribuye a su interpretación en tal sentido. Como institución jurídica autónoma (enriquecimiento sin causa), y sin perjuicio de las eventuales previsiones legales, su aplicación descansa sobre la concurrencia de un elemento económico (la ganancia de uno, correlativa al empobrecimiento de otro, mediando un nexo de causalidad entre ambas), y una condición jurídica (la ausencia de causa justificativa)».

En esta línea expositiva, la citada sentencia también precisa que en orden a las adjudicaciones realizadas en pública subasta «[...] »La jurisprudencia ha reservado la aplicación de la doctrina del enriquecimiento injusto en subastas judiciales a supuestos en los que el bien adjudicado lo fue comprendiendo accidentalmente elementos ajenos a la garantía hipotecaria y a la consiguiente tasación (v. gr, SSTS de 15 de noviembre de 1990 , 4 de julio de 1993 y, más recientemente, 18 de noviembre de 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 ésta sea notable, ni siquiera en un supuesto en que se reconoció que el precio del remate a favor de la entidad concedente fue irrisorio y absolutamente desproporcionado (STS de 8 de julio de 2003)».

En el presente caso, conforme a la doctrina jurisprudencial expuesta, la aplicación del instituto del enriquecimiento sin causa radica en que el bien adjudicado también comprende elementos ajenos al objeto del procedimiento de la ejecución seguida, esto es, no sólo el solar correspondiente a la finca registral, sino también, por aplicación del derecho de accesión, artículo 353 del Código Civil , la adjudicación de lo edificado



en el mismo. Con lo que la aplicación del instituto no cuestiona la divergencia entre el precio de tasación y el de adjudicación, sino que pone de relieve la ausencia de valoración de un elemento indebidamente comprendido en el bien adjudicado. Con la consiguiente "ganancia" del adjudicatario que, en términos de la sentencia de la Audiencia, "nada paga por lo edificado, con un valor varias veces superior al solar objeto del procedimiento de ejecución". Atribución económica no prevista o autorizada en el marco de dicho procedimiento, ni tampoco por la accesión resultante que trae causa, como mero " *efectum iuris* ", del procedimiento de adjudicación seguido.

En suma, y en la línea de lo expuesto, también hay que señalar que la doctrina jurisprudencial de esta Sala ha considerado procedente la acción de enriquecimiento injustificado para remediar situaciones similares a la aquí litigiosa, producidas por la adjudicación de una finca hipotecada, sin mayor concreción registral, pero sobre la que en realidad se había realizado una edificación; (SSTS de 15 de noviembre de 1990 , 4 de junio de 1993 , 23 de octubre de 2003 y 18 de noviembre de 2005).

4. En el presente caso, en contra de lo argumentado por la parte recurrente, hay que señalar que también concurre el carácter subsidiario que acompaña la aplicación de este instituto.

En este sentido, como declara la sentencia de esta Sala de 7 de diciembre de 2011 (núm. 859/2011), tras un minucioso examen de la doctrina jurisprudencial sobre la materia, el carácter subsidiario constituye un requisito para la aplicación del instituto del enriquecimiento injustificado, de forma que sólo puede acudir a esta acción cuando no exista otra que concreta y específicamente contemple un remedio para el empobrecimiento causado injustificadamente. En esta línea, la sentencia de esta Sala de 19 de julio de 2012 (núm. 467/2012) concreta la aplicación subsidiaria de esta acción en atención a las siguientes consideraciones :

«[...] .- Si con la pretensión del enriquecimiento injustificado se pide lo mismo o no que otra acción al servicio del actor.

.- Si la pretensión de fondo del enriquecimiento injustificado viene ya regulada por normas concretas o por la previsión normativa.

.- Si la norma preferente de aplicación elimina, expresa o indirectamente, cualquier otra vía que teniendo idéntico o distinto fundamento persiga un mismo resultado u otro parecido.

.- Sí el ordenamiento jurídico al señalar una acción específica y preferente otorga un plazo de prescripción con el que ha pretendido cerrar la cuestión ante cualquier otra posibilidad de reclamación referida al mismo objeto, a sus subrogados o parte de él.

.- Si la acción específica y preferente ha perdido la viabilidad del éxito por defecto de prueba o interacción de alguna causa imputable al actor».

En el presente caso, conforme a la doctrina expuesta, la aplicación de la doctrina del enriquecimiento injustificado cumple con el requisito de subsidiariedad de la acción. En este sentido, como se ha señalado, la cesión operada, como consecuencia del procedimiento de adjudicación del bien, comporta que los demandantes carezcan de otra acción específica y preferente para remediar el empobrecimiento o perjuicio irrogado. Del mismo modo que tampoco se les puede imputar mala fe o negligencia con relación a otros medios de defensa que pudieran haber ejercitado. En efecto, de acuerdo con lo alegado por la parte recurrida, los demandantes no tuvieron conocimiento oportuno del juicio cambiario interpuesto por la empresa subcontratada, ni de la posterior ejecución o subasta del bien pues, apenas un mes antes, estaban incursos en el litigio con la entidad promotora a los efectos de exigirle el cumplimiento de los contratos celebrados. Con lo que tuvieron conocimiento de estas actuaciones cuando trataron de hacer efectiva la condena a dicha promotora y hasta entonces dueña de la finca. De ahí, el recurso a la escritura de cesión de los derechos sobre dicha obra nueva en construcción, otorgada el 30 de julio de 2009, sin que tuvieran oportunidad de ejercitar tercería de dominio alguna, o cualquier otra medida eficaz de defensa.

Por último, en orden a la aplicación de este instituto, también hay que señalar, como destacan ambas instancias, que ha resultado acreditado el pleno conocimiento de la mercantil adjudicataria sobre la existencia de la edificación en el solar objeto de adjudicación, así como la irrelevancia, a los efectos de la aplicación del enriquecimiento injustificado, de una previa relación contractual entre las partes que genere el empobrecimiento de una de ellas.

TERCERO.- Desestimación del recurso y costas.

1. La desestimación del motivo indicado comporta la desestimación del recurso de casación.

2. Por aplicación del artículo 398.1 en relación con el artículo 394 LEC , procede imponer las costas del recurso de casación a la parte recurrente.



Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

1. No haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la mercantil Inmobiliaria Nuestra Señora del Saliente, S.L, contra la sentencia dictada, con fecha de 28 de junio de 2013, por la Audiencia Provincial de Almería, Sección 1ª, en el rollo de apelación nº 414/2012 .

2. No ha lugar a casar por los motivos fundamentados la sentencia recurrida, que resulta confirmada con este alcance.

3. Imponer las costas del recurso de casación a la parte recurrente.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Francisco Marin Castan, Ignacio Sancho Gargallo, Francisco Javier Orduña Moreno, Rafael Saraza Jimena, Pedro Jose Vela Torres. Firmado y rubricado.**

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Orduña Moreno** , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.