

## **La —indebida— limitación de la responsabilidad hipotecaria al bien hipotecado. Análisis de los Autos contradictorios de 17 de diciembre de 2010 y 28 de enero de 2011 de la Audiencia Provincial de Navarra**

---

*La Audiencia Provincial de Navarra corrige el rumbo y, tan sólo un mes más tarde, confirma que la simple entrega de la vivienda no cancela la deuda hipotecaria*

**Borja Pardo Ibáñez**  
Abogado de JAUSAS

Tras el revuelo organizado por el Auto de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Navarra que acuerda limitar la responsabilidad del deudor hipotecario a la entrega del bien hipotecado, la Sección Tercera de la misma Audiencia, y tan sólo un mes después del dictado de aquél, contradice frontalmente dicha resolución mediante el reciente Auto de 28 de enero de 2011.

Ambas resoluciones parten de unos antecedentes fácticos y procesales sustancialmente idénticos. En cuanto a los hechos, en los dos casos nos encontramos ante un procedimiento de ejecución hipotecaria instado por la entidad bancaria ante el impago de cuotas vencidas por parte de las personas físicas titulares del bien hipotecado.

En relación a los antecedentes procesales, ambos procedimientos se sustanciaron inicialmente ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 2 de Estella, en ambos se procedió a la subasta judicial de las fincas hipotecadas y, como es habitual en este tipo de procedimientos, en ninguno de los dos casos el producto obtenido tras la subasta fue suficiente para cubrir la cuantía de la ejecución, por lo que las entidades bancarias solicitaron la prosecución de la ejecución por la diferencia no alcanzada, dirigiéndose entonces contra todos los bienes de los deudores de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 1911 del Código Civil.

A pesar de la adecuación de la actuación de las entidades bancarias a las normas procesales que regulan el procedimiento de ejecución hipotecaria, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 2 de Estella acordó en ambos casos denegar la solicitud de las ejecutantes. Contra dicho pronunciamiento, las entidades bancarias formularon sendos recursos de apelación que, tras recaer en las secciones Segunda y Tercera de la Audiencia Provincial de Navarra, fueron resueltos por los referidos Autos de fecha 17 de diciembre de 2010 (sección Segunda) y 28 de enero de 2011 (sección Tercera).

Como veremos, ambas resoluciones resultan contradictorias e irreconciliables toda vez que la primera confirma el Auto apelado y limita la responsabilidad del deudor hipotecario al bien hipotecado (obviando el valor obtenido en subasta y fijando como valor real de la vivienda el precio de tasación acordado en su día) y, la segunda, en la línea de la jurisprudencia dictada hasta la fecha y en estricta observancia de la normativa aplicable, estima el recurso de apelación formulado por la entidad bancaria acordando la continuación de la ejecución hasta la completa satisfacción del acreedor.

### **Fundamentos del Auto de 17 de diciembre de 2010**

La resolución de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Navarra se pronuncia sobre dos cuestiones fundamentales: (i) si la actuación del banco ejecutante puede resultar un abuso de derecho y (ii) si la adjudicación de la finca a la entidad bancaria puede saldar la deuda hipotecaria atendiendo exclusivamente al valor de tasación fijado en su día en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria.

En cuanto a la primera de las cuestiones, y como no podía ser de otra manera, la Sala declara expresamente que la actuación de la ejecutante no supone un abuso de derecho por cuanto todos los pedimentos de la entidad bancaria tienen perfecto reflejo en la normativa procesal aplicable. Como nos

dice el propio Auto, “*la ley procesal permite a la parte ejecutante solicitar lo que solicita, esto es, que continúe la ejecución respecto de otros bienes del ejecutado, dado que con los objeto de realización mediante la subasta no han sido suficientes para cubrir la deuda reclamada*”.

En relación a la segunda cuestión, la Sala confirma expresamente el razonamiento del Juzgador de instancia; esto es que, siendo superior el valor de tasación del inmueble al importe principal de la ejecución despachada, la adjudicación de la vivienda a la ejecutante resulta suficiente para cubrir la deuda reclamada, quedando a salvo los intereses y costas asimismo reclamados.

En concreto, la finca de autos quedó valorada en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria en la suma de 75.900 euros —importe convenido por los hipotecantes y por la entidad bancaria— mientras que el principal reclamado en la ejecución fue de 71.225,79 euros. Partiendo de estas premisas, la Sala afirma que “*el valor de la finca, no obstante el resultado de la subasta, es suficiente para cubrir el principal de la deuda reclamada*”. El Juzgador considera, por tanto, que mediante la “*adjudicación material*” del inmueble se cubre el principal de la ejecución sin que deba proseguirse el procedimiento contra otros bienes de los deudores (todo ello sin perjuicio del resto de cantidades reclamadas en la ejecución y no satisfechas mediante la referida “*adjudicación material*” de la vivienda: intereses devengados y costas de la ejecución).

Como veremos, la calendada resolución de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Navarra desoye la normativa aplicable a los procedimientos ejecutivos inaplicando los preceptos imperativos que los regulan, lo que, sin duda, genera no sólo una evidente inseguridad jurídica sino también un flagrante atentado contra los mandatos constitucionales que regulan los derechos y deberes de Jueces y Magistrados.

Pero es que, el Auto objeto de estudio, no se limita a decidir (erróneamente, dicho sea con los debidos respetos) sobre el fondo de la controversia planteada sino que, yendo un paso más allá, y desatendiendo los más elementales requisitos de congruencia exigidos en las resoluciones judiciales, se pronuncia, nada más y nada menos, que sobre la crisis económica mundial y la responsabilidad del sistema financiero en su generación.

Dicha reflexión, no resulta admisible (ni siquiera *obiter dicta*) por cuanto ni —obviamente— la crisis económica mundial formaba parte del objeto del procedimiento sobre el que debía pronunciarse la Sala, ni parece de recibo que ésta ventile la compleja problemática de la crisis económica global mediante unas reflexiones generales y sin fundamento (más cerca del prejuicio que del argumento) que achacan aquélla, de forma un tanto simplista, a la “mala gestión” de las entidades financieras.

## **Fundamentos del Auto de 28 de enero de 2011**

Un mes después del dictado de la explicada resolución por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Navarra, la Sección Tercera de la misma Audiencia, acordó —en un procedimiento sustancialmente idéntico al anterior— estimar el recurso planteado por el banco ejecutante, ordenando esta vez, y de acuerdo con la inequívoca normativa aplicable, la prosecución de la ejecución hasta la completa satisfacción del acreedor.

En primer lugar, la Sala rechaza toda idea de abuso de derecho o de enriquecimiento injusto por parte de la entidad bancaria toda vez que, como señalaba el primero de los Autos analizados, su conducta procesal guarda perfecto encaje en la normativa aplicable; siendo fundados en Derecho todos y cada uno de los pedimentos de la ejecutante. Como afirma el propio Auto “*no puede tacharse de conducta abusiva la del acreedor que usa en defensa de sus derechos las facultades que le concede la ley*”.

En cuanto a la responsabilidad de los deudores hipotecarios, la Sala recuerda y transcribe el contenido del artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dicho precepto dispone imperativamente que “*si subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el embargo por la cantidad que falte y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas aplicables a toda ejecución*”. Con buen criterio, la Sala considera que el Juzgador de Primera Instancia —como hiciera también la Sección Segunda— eludió la aplicación de la norma, en una flagrante interdicción de la sumisión de Jueces y Magistrados al imperio de la Ley (artículo 117.1 de la Constitución Española).

Rechaza, por último, el Auto de la Sección Tercera el argumento defendido por el juez *a quo* y por la Sección Segunda de la misma Audiencia, relativo a que el valor de tasación pueda ser identificado con el valor de mercado a los efectos de limitar la responsabilidad hipotecaria. Primero, porque el citado artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil parte del producto obtenido en la subasta y no del valor de tasación ni de un concepto de valor de mercado indeterminado. Y segundo porque el valor de tasación no es más que una suma prudencialmente convenida en un momento pretérito mientras que el valor de mercado de un inmueble es la concreta “*cantidad de dinero que en un momento preciso se esté dispuesto por alguien a pagar por él*”.

## **La sumisión de los Jueces a la Ley y las perniciosas consecuencias del Auto de 17 de diciembre de 2010**

Como ha quedado dicho, el Auto de la Sección Tercera no sólo entronca con la jurisprudencia dictada hasta la fecha en procedimientos como el analizado sino que se limita a aplicar lo que la ley dispone de forma imperativa; esto es, la prosecución del procedimiento ejecutivo hasta el íntegro pago al acreedor.

Asimismo, el Auto de 28 de enero de 2011 recuerda al Juzgador de instancia que su labor no es la de asumir funciones reservadas al legislador sino la de aplicar la ley al caso concreto. De hecho, el Tribunal Supremo ya se ha pronunciado en este sentido en más de una ocasión. Por todas, en su Sentencia de 21 de octubre de 2005: “*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*”.

Nos recuerda asimismo la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Navarra que la sumisión de los Jueces y Magistrados al imperio de la Ley no resulta únicamente uno de los elementos esenciales del Juez constitucional sino que actúa como contrapeso ineludible a la también necesaria garantía de independencia del poder judicial. La sumisión a la Ley garantiza por tanto que la independencia de Jueces y Magistrados prevista en nuestra Constitución no se convierta en un ejercicio discrecional y arbitrario de la potestad jurisdiccional en evidente perjuicio de los ciudadanos. Permitir al Juzgador juzgar al margen de la Ley, inaplicándola —aún por una íntima convicción de justicia material— supondría, ineludiblemente, el principio del fin del Estado de Derecho.

Pero es que, a mayor abundamiento, ni siquiera en el caso concreto parecen razonables los fundamentos de esa íntima convicción que lleva al Juzgador a inaplicar la norma concreta (artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No sólo no parecen razonables aquéllos por los argumentos de fondo ya esgrimidos en torno a la obligación constitucional de sumisión al imperio de la Ley sino que resultan asimismo rechazables por las innegables consecuencias que, en la práctica y en el propio sistema económico, tendría la generalización de decisiones judiciales como ésta. Como nos recuerda el Auto de la Sección Tercera, “*actuaciones como la llevada a cabo por el Juez a quo en su resolución afectan al principio de seguridad jurídica en cuanto alteran el marco normativo existente cuando la operación se realizó y a las bases sobre las que se asienta en España el sistema de garantía hipotecaria, con importantes repercusiones de orden práctico*”.

El Juez *a quo* y también la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Navarra en su Auto de 17 de diciembre de 2010, no sólo inaplicaron la ley (lo que supone ya una evidente interdicción de sus deberes constitucionales) sino que, bajo el manto de una supuesta justicia social paternalista, castigaron a la entidad bancaria ejecutante en su condición de “responsable” de la crisis económica mundial sin reparar en las innegables consecuencias perniciosas de tal decisión para el sistema financiero, pilar de la estructura económica española, y, con ello, para el conjunto de nuestra sociedad.

Por cierto, un mes después del dictado del Auto de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Navarra, la prestigiosa agencia de calificación Moody’s —cuyas decisiones resultan claves en el mercado económico mundial— apuntaba que la referida resolución judicial habría incrementado “*la preocupación entre los inversores, especialmente los extranjeros, que poseen alrededor de 300.000 millones de euros en deuda hipotecaria*”...