

## "Un Juez de Torrejón concede la dación en pago a un hipotecado"

Escrito por

Viernes, 27 de Enero de 2012 19:20

---



**JUZGADO DE INSTRUCCIÓN Nº 3 DE TORREJÓN DE ARDOZ  
(ANT. JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 5) EJECUCIÓN HIPOTECARIA  
535/2009**

**Demandante: CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID (actual BANKIA, S. A.)**

Procurador: XXXX

Abogado: XXXXX

Demandado: XXXX

Procuradora: XXXX

Abogado: XXXXXX

### **AUTO**

En Torrejón de Ardoz, a 10 de enero de 2012.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO:** El 3 de julio de 2009, por el Procurador XXXXX, en nombre y representación de la CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID (CAJAMADRID, hoy BANKIA, S.

## "Un Juez de Torrejón concede la dación en pago a un hipotecado"

Escrito por

Viernes, 27 de Enero de 2012 19:20

---

A.), bajo la dirección letrada de XXXXXX de Colmenares, se formuló demanda de ejecución hipotecaria contra D..... por la cantidad de 263.698,80 euros, en concepto principal (245.655,34 euros), intereses ordinarios (16.992,68 euros) e intereses moratorios vencidos (1.048,78 euros), más 79.100 euros, calculados en concepto intereses y costas que se devenguen durante la ejecución, sin perjuicio de su ulterior liquidación, como consecuencia del impago por parte del demandado del préstamo hipotecario concedido por la demandante, el día 31/05/2005, por importe de 253.000 euros, préstamo garantizado con la constitución de una hipoteca sobre la finca propiedad del demandado, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Torrejón de Ardoz, al Tomo 2554, Libro 314, Folio 24, Finca nº 23.316, inscripción 6ª, finca adquirida por aquél en el mismo día de concesión del préstamo. A efectos de ejecución hipotecaria la finca se tasó para subasta en 270.100 euros, estableciéndose como domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos la misma finca hipotecada, sita en la calle Pozo de las Nieves, 7, I, 5º C de Torrejón de Ardoz (documento 2 de la demanda: escritura de préstamo hipotecario).

En el tercer otrosí de la demanda se interesó, conforme a lo dispuesto en el artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), que se notificase la misma a los fiadores del 20% del capital prestado (50.600 euros), ..... y ....., para que, en el caso de que con el producto de la subasta no se cubrieran las cantidades reclamadas, continuase la ejecución contras los bienes personales del ejecutado y de los fiadores.

**SEGUNDO:** Con carácter previo a su admisión, mediante providencia de 2 de septiembre de 2009, se requirió a la ejecutante para que concretase las cantidades que reclamaba, así como para que aportara dos copias de la demanda para su notificación a los fiadores, atendándose el requerimiento, en escritos de 11 y 22 de septiembre de 2009, concretando el principal en 263.553,74 euros y en 79.000 euros calculados provisionalmente para intereses y costas. Por auto de 15 de diciembre de 2009 se ordenó despachar la ejecución interesada, requiriéndose de pago al deudor con fecha 18 de enero de 2010, quien en fecha 21 de enero de 2010 solicitó ser asistido por Abogado y Procurador de oficio, suspendiéndose el plazo para oponerse a la ejecución despachada mediante providencia de 29 de enero de 2010. Designados de oficio como Abogado XXXXXX y como Procuradora XXXXXX, se alzó la suspensión acordada mediante providencia de 8 de marzo de 2010.

**TERCERO:** Por escrito de 29 de septiembre de 2010, la parte ejecutante desistió de la ejecución respecto de los fiadores, teniéndola por desistida mediante diligencia de ordenación de 4 de octubre de 2010, en la que además se señaló para la subasta del bien el día 23 de noviembre de 2010, a las 10:00 horas, anunciándose la misma mediante edictos en el tablón de anuncios de este Juzgado, donde estuvo publicitada hasta el día de la propia subasta, y también mediante edictos en el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, donde estuvo anunciada del 9 al 12 de diciembre de 2010.

## "Un Juez de Torrejón concede la dación en pago a un hipotecado"

Escrito por

Viernes, 27 de Enero de 2012 19:20

---

Celebrada la subasta el día señalado, no compareció ningún licitador ni el ejecutado, solicitando la parte ejecutante la adjudicación por el 50 por 100 del valor de tasación, es decir, 135.050 euros, renunciando al derecho de cesión de remate a terceros.

**CUARTO:** Por diligencia de ordenación de 23 de noviembre de 2010, rectificada por diligencia de ordenación de 29 de noviembre de 2010, se dio traslado a la parte ejecutada para la presentación de tercero mejor postor, y no habiéndolo presentado, mediante decreto de 16 de marzo de 2011 se adjudicó la finca subastada a CAJAMADRID, por la cantidad de 135.050 euros.

**QUINTO:** Por escrito de 23 de marzo de 2011, la parte ejecutada recurrió en revisión el citado decreto de adjudicación, por entender que la adjudicación del bien a la ejecutante por la mitad del valor de una tasación ficticia realizada por la propia ejecutante en una subasta a la que sólo acudió ella como postor constituía un abuso de derecho, prohibido en los artículos 7.2 del Código Civil (CC) y 247.1 y 2 de la LEC, actuando en contra de sus propios actos, conllevando además la reclamación personal al ejecutado igualmente pretendida, después de haberse adjudicado el bien por la mitad de su valor, un enriquecimiento injusto y una eternización de la ejecución, debiendo por ello haberse adjudicado la finca por todos los conceptos, por lo que terminó suplicando que se decretara que el inmueble se le adjudicaba a la ejecutante por el total por el que se despachó ejecución, sin perjuicio de la liquidación de los intereses y las costas pendientes, liquidación a la que deberá restarse la cantidad resultante de restar al valor de tasación el principal reclamado.

**SEXTO:** Por diligencia de ordenación de 24 de noviembre de 2011 se admitió a trámite el recurso interpuesto, dándose traslado a la parte ejecutada, que en escrito de 5 de diciembre de 2011 se opuso al mismo, al haberse adjudicado el bien conforme le faculta el artículo 671 de la LEC, quedando pendiente de resolver.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO:** El objeto del recurso interpuesto, de conformidad con los antecedentes relatados, consiste en determinar si la adjudicación de la finca subastada a la parte ejecutante por la mitad de un valor de tasación fijado por ella misma en una subasta a la que sólo acudió la entidad bancaria como único postor y la pretensión de dicha entidad de continuar la ejecución contra los bienes personales del ejecutado, como se deduce del escrito de demanda, constituye un abuso de derecho por parte de aquélla y provoca un enriquecimiento injusto de la

## "Un Juez de Torrejón concede la dación en pago a un hipotecado"

Escrito por

Viernes, 27 de Enero de 2012 19:20

---

misma o no.

**SEGUNDO:** Es cierto que el artículo 671, párrafo primero de la LEC faculta al ejecutante, si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, como ocurre en el caso examinado, para adjudicarse el bien por la mitad del valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, con lo que, en principio, formalmente su actuación estaría amparada en el texto de la norma y su actuación no sería abusiva ni conllevaría enriquecimiento injusto.

Sin embargo, a otra conclusión se llega si se tiene en cuenta el contexto de crisis económica excepcional que rodea el caso y que hace que la postura del ejecutante devenga abusiva y pueda dar lugar a un enriquecimiento injusto de aquél, tal y como aduce el recurrente. Para llegar a esta conclusión es necesario poner de manifiesto dicho contexto como pauta interpretativa que ha de guiar la aplicación sistemática de las normas (art. 3.1 CC).

**TERCERO:** Es un hecho notorio, exento de prueba (art. 281.4 LEC), que al menos durante una década, que podría situarse entre la segunda mitad de los años 1990 y el año 2008, tomando como hitos las fechas de aprobación, en el ámbito estatal, de sucesivas leyes del suelo en nuestro país (Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, derogada por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, derogada, a su vez, por el actual Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), que el mercado inmobiliario nacional e internacional ha sido utilizado como moneda de cambio. Las entidades bancarias y otros operadores del mercado financiero concedían préstamos para sufragar cualquier tipo de operación (empresa, negocio o contrato) en la que hubiera de por medio un bien inmueble que le sirviera de garantía. Frente a un eventual impago del crédito financiado, la entidad confiaba en no tener problema en ver satisfecho su crédito, pues la garantía que se le ofrecía a cambio valía la cantidad prestada, si no más. Haciendo un paralelismo histórico, parecía que un nuevo patrón-oro iba a descubrirse: el patrón- inmueble. Sin embargo, al igual que ocurriera con el patrón-oro, la moneda de cambio terminó por devaluarse por una situación de crisis económica internacional, todavía vigente y que puso y ha puesto de manifiesto que el bien en el que se confiaba como sustento del sistema económico había sido valorado artificialmente y que no valía aquello que quienes habían fijado su precio -las entidades de crédito- decían que valía. Estalló la denominada «burbuja inmobiliaria» propiciada por tales entidades, haciendo tambalearse al sistema económico.

**CUARTO:** Llegados a este punto, la solución del caso planteado en vía de recurso pasa por aplicar la ley teniendo en cuenta esta situación de excepción. Podría objetarse que no existe tal situación y que no hay razón alguna para no hacer una lectura literal del artículo 671 LEC y desestimar el recurso. Sin embargo, que la situación de crisis económica es especialmente grave y excepcional, comparable al crack de 1929 o a la crisis del petróleo de 1973, es otro hecho difícil de rebatir y en todo caso resulta probado por la forma de legislar a base de la aprobación gubernamental de continuos Decretos-leyes desde 2008, como autoriza el artículo

## "Un Juez de Torrejón concede la dación en pago a un hipotecado"

Escrito por

Viernes, 27 de Enero de 2012 19:20

---

86.1 de la Constitución, dirigidos en su mayoría a paliar los efectos de la crisis: paro, endeudamiento y falta de liquidez pública y privada. En concreto, en el año 2008, se dictaron 10 Decretos-leyes; en el año 2009, su número ascendió a 14; a 15 se llegó en 2010; y el 2011 se cerró con 20 Decretos-Leyes dictados.

Por citar algunos de ellos bien conocidos cuyos títulos son expresivos de esta situación, cabe destacar los siguientes: Real Decreto-ley 2/2008, de 21 de abril, de Medidas de impulso a la actividad económica; Real Decreto-ley 6/2008, de 10 de octubre, por el que se crea el Fondo para la Adquisición de Activos Financieros; Real Decreto-ley 7/2008, de 13 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia Económico- Financiera en relación con el Plan de Acción Concertada de los Países de la Zona Euro; Real Decreto-ley 9/2008, de 28 de noviembre, por el que se crea un Fondo Estatal de Inversión Local y un Fondo Especial del Estado para la Dinamización de la Economía y el Empleo y aprueba créditos extraordinarios para atender a su financiación; Real Decreto-ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptan medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias; Real Decreto-ley 2/2009, de 6 de marzo, de Medidas urgentes para el mantenimiento y el fomento del empleo y la protección de las personas desempleadas; Real Decreto-ley 3/2009, de 27 de marzo, de Medidas urgentes en materia tributaria, financiera y concursal ante la evolución de la situación económica; Real Decreto-ley 4/2009, de 29 de marzo, que autoriza la concesión de garantías derivadas de la financiación que pueda otorgar el Banco de España a favor de Caja de Ahorros de Castilla-La Mancha; Real Decreto-ley 5/2009, de 24 de abril, de Medidas extraordinarias y urgentes para facilitar a las Entidades Locales el saneamiento de deudas pendientes de pago con empresas y autónomos; Real Decreto-ley 8/2009, de 12 de junio, que concede créditos extraordinarios y suplementos de crédito, por importe total de 19.821,28 millones de euros, y se modifican determinados preceptos de la Ley 38/1992, de 28-12-1992, de Impuestos Especiales; Real Decreto-ley 9/2009, de 26 de junio, de Reestructuración bancaria y reforzamiento de los recursos propios de las entidades de crédito; Real Decreto-ley 10/2009, de 13 de agosto, por el que se regula el programa temporal de protección por desempleo e inserción; Real Decreto-ley 13/2009, de 26 de octubre, por el que se crea el Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local; Real Decreto-ley 2/2010, de 19 de marzo, de reducción del número mínimo de jornadas reales cotizadas para acceder al subsidio por desempleo o a la renta agraria a favor de los trabajadores eventuales agrarios afectados por las inundaciones acaecidas en las Comunidades Autónomas de Andalucía y Extremadura; Real Decreto-ley 4/2010, de 26 de marzo, de racionalización del gasto farmacéutico con cargo al Sistema Nacional de Salud; Real Decreto-ley 5/2010, de 31 de marzo, que amplía la vigencia de determinadas medidas económicas de carácter temporal; Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de Medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo; Real Decreto-ley 7/2010, de 7 de mayo, que crea el Fondo de Apoyo a la República Helénica y autoriza un crédito extraordinario por importe de 9.794.387.450 euros para su dotación; Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; Real Decreto-ley 9/2010, de 28 de mayo, que autoriza a la Administración General del Estado al otorgamiento de avales a determinadas operaciones de financiación en el marco del Mecanismo Europeo de Estabilización Financiera de los Estados miembros de la Zona del

## "Un Juez de Torrejón concede la dación en pago a un hipotecado"

Escrito por

Viernes, 27 de Enero de 2012 19:20

---

Euro; Real Decreto-ley 10/2010, de 16 de junio, de Medidas urgentes para la reforma del mercado de trabajo; Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de Órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros; Real Decreto-ley 12/2010, de 20 de agosto, de Prorroga el programa temporal de protección por desempleo e inserción, regulado en la Ley 14/2009, de 11-11-2009; Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, de Actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y el empleo; Real Decreto-ley 1/2011, de 11 de febrero, de Medidas urgentes para promover la transición al empleo estable y la recualificación profesional de las personas desempleadas; Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, de Reforzamiento del sistema financiero; Real Decreto-ley 3/2011, de 18 de febrero, de Medidas urgentes para la mejora de la empleabilidad y la reforma de las políticas activas de empleo; Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de Medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa; Real Decreto-ley 9/2011, de 19 de agosto, Medidas para la mejora de la calidad y cohesión del sistema nacional de salud, de contribución a la consolidación fiscal, y de elevación del importe máximo de los avales del Estado para 2011; Real Decreto-ley 10/2011, de 26 de agosto, Medidas urgentes para la promoción del empleo de los jóvenes, el fomento de la estabilidad en el empleo y el mantenimiento del programa de recualificación profesional de las personas que agoten su protección por desempleo; Real Decreto-ley 13/2011, de 16 de septiembre, que restablece el Impuesto sobre el Patrimonio, con carácter temporal; Real Decreto-ley 19/2011, de 2 de diciembre, que modifica el Real Decreto-ley 16/2011, de 14-10-2011, por el que se crea el Fondo de Garantía de Depósitos de Entidades de Crédito; y el último, Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de Medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público.

**QUINTO:** La aplicación automática de la regulación de la ejecución hipotecaria desconociendo esta situación actual de crisis económica excepcional conllevaría dejar exento de responsabilidad a uno de los partícipes, como entidad financiera, en la causación de dicha situación, al haber valorado el bien objeto de garantía especulativamente o de manera irreal, y le permitiría además adquirir el citado bien por un precio irrisorio y continuar adelante con la ejecución contra los bienes personales del deudor exigiendo una cantidad dineraria que rozaría incluso el importe del préstamo concedido. De permitir esto se estaría amparando una operación, si bien más sofisticada y perjudicial para el sistema económico global como se ha demostrado, que no difiere mucho de la usura, proscrita por nuestro ordenamiento desde la Ley Azcárate de 23 de julio de 1908 (arts. 1 y 9).

La pretensión de la parte ejecutante de que se le adjudique el bien por la mitad de su valor, es decir, por 135.050 euros, y de seguir adelante con la ejecución, al no habersele satisfecho su crédito, pues, recuérdese, la demanda lo es por la cantidad de 263.553,74 euros de principal, más 79.000 euros, presupuestados para intereses y costas, como si fuera ajeno a la sobrevaloración de las garantías inmobiliarias y a la participación, en tanto entidad de crédito,

## "Un Juez de Torrejón concede la dación en pago a un hipotecado"

Escrito por

Viernes, 27 de Enero de 2012 19:20

---

en la causación de la situación de crisis económica existente, constituye un enriquecimiento injusto y un ejercicio abusivo y antisocial del derecho que nuestro ordenamiento no permite (art. 7.2 CC) y que debe ser rechazado por los tribunales (arts. 11.2 LOPJ y 247.2 LEC).

**SEXTO:** Con razones similares se pronuncia el Auto de la Audiencia Provincial de Navarra (Sección 2ª), núm. 111/2010, de 17 diciembre (Ponente Francisco José Goyena Salgado), citado por el recurrente, cuyo fundamento de derecho tercero se transcribe en parte: «c.- Cabe además hacer una pequeña consideración, que podríamos unir con lo ya señalado en relación con el abuso de derecho, en el sentido de que si bien formalmente cabría entender que la actuación del banco se ajusta a la literalidad de la ley y que efectivamente tiene derecho a solicitar lo que ha solicitado, por lo que cabría entender que no existiría el abuso de derecho que se le imputa, pero ello no obstante no deja de plantearnos una reflexión, cuando menos moralmente intranquilizante, relativa a la razón por la que la parte apelante impugna el Auto recurrido, por considerar que en realidad el valor de la finca subastada y adjudicada materialmente al banco, hoy por hoy, tiene un valor real inferior al que en su día se fijó como precio de tasación a efectos de subasta. Y decimos esto, porque la base de la manifestación de que la finca subastada tiene hoy por hoy un valor real inferior, se base en alegaciones como que la realidad del mercado actual ha dado lugar a que no tuviera la finca el valor que en su momento se le adjudicó como tasación, disminución importante del valor que une a la actual crisis económica, que sufre no sólo este país sino buena parte del entorno mundial con el que nos relacionamos. Y siendo esto así y en definitiva real la importantísima crisis económica, que ha llegado incluso a que la finca que en su día tasó en una determinada cantidad, hoy en día pudiera estar valorada en menos, no podemos desconocer que ello tiene también en su origen una causa precisa y que no es otra, y no lo dice esta Sala, sino que ha sido manifestado por el Presidente del Gobierno Español, por los distintos líderes políticos de este país, por expertos en economía y por líderes mundiales, empezando por el propio Presidente de Estados Unidos, que la mala gestión del sistema financiero del que resultan protagonistas las entidades bancarias, recuérdense las "hipotecas basuras" del sistema financiero norteamericano.

No queremos decir con esto que el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria sea el causante de la crisis económica, pero sí no puede desconocer su condición de entidad bancaria y por lo tanto integrante del sistema financiero, que en su conjunto y por la mala gestión de las entidades financieras que sean, en definitiva bancos y otras entidades crediticias y de naturaleza financiera, han desembocado en una crisis económica sin precedentes desde la gran depresión de 1929.

El artículo 3 del Código Civil, en su apartado 1, señala que las normas se interpretarán según la realidad del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas, y ello nos obliga a hacer la presente reflexión, en el sentido de que, no constituirá un abuso de derecho, pero moralmente es rechazable que se alegue para intentar continuar la ejecución la pérdida de valor de la finca que servía de garantía al préstamo, que no se hubiera concedido si no hubiera tenido un valor suficiente para garantizar el préstamo concedido, que fue fijado por la entidad bancaria ahora ejecutante, o cuando menos aceptado,

## "Un Juez de Torrejón concede la dación en pago a un hipotecado"

Escrito por

Viernes, 27 de Enero de 2012 19:20

---

siendo que dicha pérdida de valor es directamente achacable a la crisis económica, fruto de la mala praxis del sistema financiero, que repetimos, aun cuando no quepa atribuirle directa y especialmente al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, sí que no deja de ser una realidad que forma parte de los protagonistas de dicho sistema financiero, y de ahí que resulte especialmente doloroso, que la alegación que justifica su pretensión, esté basada en unas circunstancias que esencialmente y como vulgarmente se dice, ha suscitado una gran sensibilidad y levantado "ampollas".»

En el mismo sentido, el Auto de la Audiencia Provincial de Girona (Sección 2ª), núm. 119/2011, de 16 septiembre (Ponente Jaime Masfarre Coll), en cuyo fundamento de derecho primero se establece lo siguiente:

«1) En el caso de autos no puede sostenerse que "el producto" obtenido por la entidad financiera fuera insuficiente para cubrir el crédito. El banco no recibe 162.500€ de un tercer postor que se adjudica el bien, sino que lo hace suyo para reducir o extinguir su crédito. El bien pasa así a integrar su patrimonio. Lo que el banco obtiene entonces no es la suma mentada, sino el valor que tiene el bien hipotecado que en la propia escritura de concesión del crédito hipotecario se ha fijado (también por el banco) en 325.000€.

2) Resulta aquí de aplicación la doctrina de los actos propios. Si el banco, parte fuerte en el contrato de adhesión que firma con el prestatario, tasa la finca hipotecada en una determinada cuantía, no puede luego, si no quiere contravenir dicha doctrina, de reiterada aplicación jurisprudencial, incorporar como propio el bien subastado sin darle el valor que él mismo fijó.

3) Lo dispuesto en el artículo 579 LEC anteriormente citado no puede interpretarse, en todo caso, con total abstracción de lo previsto en el RD Leg. 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley general para la defensa de consumidores y usuarios. En concreto en su artículo 82.1 que establece que son cláusulas abusivas "todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquéllas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato", y en su artículo 85.6 en el que se establece que son cláusulas abusivas, y por tanto nulas, aquellas que supongan la imposición de una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor y usuario que no cumpla sus obligaciones.

Esto, cualquiera que sea el nomen iuris que quiera darse al caso que tratamos, es lo que



## "Un Juez de Torrejón concede la dación en pago a un hipotecado"

Escrito por

Viernes, 27 de Enero de 2012 19:20

---

acontece en el supuesto que ahora es objeto de enjuiciamiento. Aquí, por el juego de lo dispuesto en los artículos 105 y 140 LH, no hablaríamos tanto de la nulidad de una cláusula en concreto sino de la nulidad parcial de aquellas de las que se deriva una asunción personal de la deuda cuando la garantía hipotecaria cubre sobradamente el crédito.

4) La actuación de la entidad financiera incurre en abuso de derecho, límite intrínseco del derecho subjetivo (así, STS 21/12/2000) recogido en el artículo 7 CC y artículo 11 LOPJ, y comporta su ejercicio antisocial, en la medida en que, en base a lo dispuesto en una norma jurídica, se busca obtener una consecuencia que no entra dentro de la previsión para la cual hay que entender que ha sido dictada. La finalidad del procedimiento de ejecución hipotecaria es la de que el acreedor, por vía de ejecución del bien gravado en garantía, cobre la deuda que el prestatario tenga pendiente. Lo que la entidad financiera pretende aquí es una interpretación del artículo 579 LEC que contravenga la finalidad misma del proceso procurando al acreedor un beneficio injustificado que, hay que presuponer, la norma no busca amparar. En este sentido la actuación de la entidad financiera se considera contraria al principio de buena fe que debe presidir el ejercicio de un derecho (art. 7 CC).

5) De mantenerse el criterio de instancia Deutsche Bank obtendría un enriquecimiento injusto ya que después de haber cobrado lo adeudado podría, sin justa causa, obtener otras cantidades que no le corresponderían y que buscarían su amparo en una interpretación formalista de la norma citada que, ya ha quedado dicho, olvidaría el hecho de que el acreedor sí que ve satisfecho su crédito con el producto de la subasta que, en el caso concreto, es el derivado de ingresar en su patrimonio un bien valorado por las partes en una suma superior a la adeudada. Es este hecho el que impide sostener que en el caso enjuiciado la reclamación se basa en un precepto legal (artículo 579 LEC ) que excluye la aplicación de esta doctrina jurisprudencial.

6) La decisión que se adopta en esta alzada resulta acorde con la justicia material del caso. Se olvida a veces que en la interpretación y aplicación de las leyes los tribunales deben buscar aquella respuesta que, sin contravenirlas, sea más acorde con una decisión justa que es lo que, en última instancia, la ciudadanía espera de un "tribunal de justicia". Aquí existen normas y doctrinas jurisprudenciales ya citadas que no sólo permiten acoger la pretensión de la parte recurrente sino que llevan a una aplicación integrada de los preceptos del ordenamiento jurídico que posibilitan tanto que un acreedor vea resarcido su crédito como que un deudor no deba pagar, sin causa justificada, mayor suma que la por él debida. Ante las diferentes posiciones doctrinales y jurisprudenciales que se dan en respuesta a lo que constituye el objeto de la presente apelación debe optarse por una solución que no olvide, pues, la justicia del caso y no conlleve un beneficio injustificado a favor de aquella parte que interviene en una posición de fuerza en la firma de un contrato de adhesión.

## "Un Juez de Torrejón concede la dación en pago a un hipotecado"

Escrito por

Viernes, 27 de Enero de 2012 19:20

---

En este sentido podemos citar la Sentencia de fecha 7/4/2011 dictada por la sección primera de esta misma Audiencia, que acoge el recurso de la parte prestataria por entender que el BBVA había actuado con abuso de derecho al haberse adjudicado el bien subastado por un importe muy inferior al tasado (valor de tasación que doblaba la deuda) y haberlo vendido luego a un tercero obteniendo un nuevo beneficio, pese a lo cual no renunció a seguir reclamando lo "aún no cobrado" por razón de la subasta celebrada.».

**SÉPTIMO:** Así pues, debe darse la razón al recurrente, debiendo la ejecutante estar a sus propios actos y si quiere incorporar como propio el bien subastado habrá de darle el valor que ella misma fijó, es decir, 270.100 euros, por lo que, ascendiendo el principal de la deuda a 263.553,74 euros, quedaría dicho principal cubierto en exceso con la adjudicación de la finca, sin perjuicio de la liquidación de los intereses y las costas de la ejecución, liquidación a la que habrá de estarse para fijar de manera definitiva el importe total de lo adeudado y por el que se adjudica la finca a la parte ejecutante por todos los conceptos.

En virtud de lo expuesto,

### **PARTE DISPOSITIVA**

Resuelvo estimar el recurso interpuesto por la representación procesal de....., revisando el decreto de 47/2011, de 16 de marzo, en el sentido de establecer que se adjudique a favor de la entidad CAJA DE AHORROS Y MONTE DE PIEDAD DE MADRID (actual BANKIA, S. A.), domiciliada en Madrid, Plaza de Celenque nº 2 y C. I. F....., la finca descrita en el hecho segundo del citado Decreto, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Torrejón de Ardoz, al Tomo 2554, Libro 314, Folio 24, Finca nº 23.316, inscripción 6ª, por todos los conceptos de la deuda, declarando saldada la misma.

Y con carácter previo a fijar definitivamente el importe de adjudicación, habrá de practicarse de la liquidación de los intereses y las costas devengados en la ejecución, una vez firme el presente.

Notifíquese esta resolución a las partes, indicándoles que contra la misma cabe interponer

## "Un Juez de Torrejón concede la dación en pago a un hipotecado"

Escrito por

Viernes, 27 de Enero de 2012 19:20

---

recurso de apelación para ante la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid, que se interpondrá ante en este Juzgado en el plazo de veinte días hábiles contados desde el siguiente al de su notificación.

De conformidad con la D. A. 15<sup>a</sup> de la LOPJ, se hace saber a las partes que, con carácter previo a la interposición del recurso de apelación, el recurrente deberá acreditar la consignación en la oportuna entidad de crédito y en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones abierta a nombre de este Juzgado, de la cantidad de 50 euros, debiendo el Secretario verificar la constitución del depósito y dejar constancia de ello en los autos, comunicándoles, asimismo, que no se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido, salvo que el recurrente sea beneficiario de Justicia Gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, Entidad local u Organismo autónomo dependiente de alguno de los anteriores.

Así lo acuerda, manda y firma, XXXXXXXXX, Magistrado titular del Juzgado de Instrucción N<sup>o</sup> 3 (Ant. Juzgado de 1<sup>a</sup> Instancia e Instrucción N<sup>o</sup> 5) de Torrejón de Ardoz. Doy fe.