

# Novetats judicials sobre el valor del producte del bé hipotecat quan és adjudicat per l'entitat executant

COMENTARIS A LA INTERLOCUTÒRIA DE LA SECCIÓ SEGONA DE L'AUDIÈNCIA PROVINCIAL DE GIRONA DE 16 DE SETEMBRE DE 2011, PER JESÚS SÁNCHEZ GARCÍA. DIPUTAT RESPONSABLE DE LA COMISSIÓ NORMATIVA ICAB



## **1** ■ Antecedents.

El passat 16 de setembre de 2011 es va dictar una interlocutòria per la Secció 2a de l'Audiència Provincial de Girona, pel qual s'estimava el recurs d'apel·lació interposat pel deutor executat contra la Interlocutòria del Jutjat de 1a Instància 1 de Girona, que ordenava seguir una execució hipotecària com a definitiva a l'empara del previst en l'article 579 LEC.

En l'execució hipotecària l'entitat financera es va adjudicar el bé hipotecat pel 50% del valor de

**Sobre la interpretació de les clàusules abusives en un procediment hipotecari s'ha plantejat una qüestió prejudicial pel Jutjat del Mercantil núm. 3 de Barcelona, davant el Tribunal de Justícia de la Unió Europea, que està pendent de la seva tramitació**

taxació i va sol·licitar que es continués l'execució com a definitiva per l'import del deute no satisfet pel valor del producte, que quantificava en la quantitat per la qual l'hi havia adjudicat. El Jutjat va convertir l'execució hipotecària en definitiva, de conformitat amb el previst en l'article 579 LEC.

El deutor executat recorre en apel·lació la interlocutòria de conversió de l'execució hipotecària en definitiva al·legant que el valor del producte havia d'identificar-se amb el valor de taxació i no pel d'adjudicació.

La secció segona dicta una interlocutòria per la qual estima el recurs d'apel·lació.

## 2 ■ Antecedents judicials.

La interlocutòria comentada és la tercera resolta per una Audiència Provincial, de la qual en tinguem coneixement, que es dicta en un breu període de temps sobre aquesta matèria, que deneguen la conversió de l'execució hipotecària en definitiva en identificar el valor del producte amb la quantitat en la qual s'havia taxat el bé immoble. Ho justifiquen dient que ha d'atendre's al valor real del bé que ha ingressat en el patrimoni del creditor i que ha d'identificar-se amb l'import pel qual l'havien taxat.

La primera va ser la interlocutòria de la Secció 1a de l'Audiència Provincial de Ciudad Real de 16 d'octubre de 2003, que confirma la resolució del Jutjat de 1a Instància 1 de Ciudad Real, que va acordar no seguir endavant l'execució en entendre que el valor del producte, quan la finca la hi adjudica el creditor hipotecari, és el fixat com a valor de taxació. En el mateix sentit es pronuncia posteriorment la Interlocutòria de la Secció 2a de l'Audiència Provincial de Navarra de 17 de desembre de 2010, confirmant la interlocutòria del Jutjat de 1a Instància 2 d'Estella/Lizarra.

Mitjançant interlocutòria de 4 de febrer de 2001, es va pronunciar amb igual criteri el Jutjat de 1a Instància número 44 de Barcelona.

Les resolucions citades constitueixen una excepció en la pràctica judicial ja que quan el creditor executant s'adjudica el bé immoble s'identifica el valor del producte amb l'import de l'adjudicació.

## 3 ■ El concepte del valor del producte

La crisi econòmica ha provocat que els habitatges hagin disminuït el seu



## En el mateix sentit es pronuncia posteriorment la Interlocutòria de la Secció 2a de l'Audiència Provincial de Navarra de 17 de desembre de 2010, confirmant la interlocutòria del Jutjat de 1a Instància 2 d'Estella/Lizarra

valor i que s'hagi reduït considerablement les transaccions immobiliàries. En el procés d'execució, ha provocat que moltes subhastes quedin desertes i que el creditor tan sols tingui dues opcions: o renunciar a la garantia hipotecària i seguir el procediment d'execució ordinària; o bé adjudicar-se el bé per un import mínim del 60% del seu valor de taxació, des de la promulgació del RDL 8/2011, de 7 de juliol.

En aquest segon cas, el creditor hipotecari pot sol·licitar la conversió de l'execució hipotecària en definitiva "si subhastats els béns hipotecats o pignorats, el seu producte fos insuficient per cobrir el crèdit".

## 4 ■ Arguments de la interlocutòria estimant el recurs d'apel·lació

La interlocutòria de la Secció 2a de l'Audiència Provincial de Girona de 16 de setembre de 2011 estima el recurs d'apel·lació, argumentant:

- la doctrina dels actes propis en considerar que el crèdit hipotecari és un contracte d'adhesió.

- Considera contrària al principi de bona fe l'actuació de l'entitat financera en pretendre una interpretació de l'article 579 LEC que li atribueix un benefici injustificat.

La novetat de la interlocutòria comentada és que aplica l'article 82.1 del Text Refós de la Llei de Consumidors i Usuaris i considera que concorre una nul·litat parcial de la clàusula de la qual deriva una assumptió personal del deute quan la garantia hipotecària cobreix sobradament el crèdit.

Sobre la interpretació de les clàusules abusives en un procediment hipotecari s'ha plantejat una qüestió prejudicial pel Jutjat del Mercantil núm. 3 de Barcelona, davant el Tribunal de Justícia de la Unió Europea, que està pendent de la seva tramitació.