

## La reclamación del crédito pendiente después de la adjudicación del bien hipotecado

DIEGO GUTIÉRREZ ALONSO

*Maxistrado do Xulgado de Primera Instancia n.º 3 de Lleida*

### 1. Introducción

La depresión económica en la que nos encontramos ha dado lugar a la aparición de una serie de debates jurídicos, entre los que destaca la posibilidad de reclamar el crédito pendiente cuando el producto de la subasta no ha cubierto todo lo debido por el ejecutado.

Pero no se trata tan solo de una discusión entre profesionales del derecho sino que este tema ha trascendido lo jurídico para trasladarse a la opinión pública, convirtiéndose en un tema de tremenda actualidad social. Conviene por lo tanto tomar como punto de referencia la SAP de A Coruña de 2/2/10<sup>1</sup>, para analizar su solución y otras opciones alternativas que han ido surgiendo en diferentes órganos judiciales.

### 2. Los procedimientos para reclamar el crédito pendiente

El punto de partida de este análisis se encuentra en la celebración de la subasta del bien hipotecado cuando su producto no alcanza a cubrir el crédito reclamado. A partir de aquí el acreedor puede utilizar el procedimiento previsto en el actual art. 579 de la LEC, pero ello no le impediría demandar a través de un juicio declarativo o incluso un proceso monitorio. De hecho en las ejecuciones hipotecarias seguidas por los trámites de la LH y la antigua LEC, la reclamación del importe pendiente se sigue a través del procedimiento declarativo ya que el art. 579 de la nueva LEC está pensando en la continuación de la ejecución cuando se ha ejecutado conforme a lo previsto en el procedimiento de ejecución regulado en esa misma norma y no conforme a un procedimiento ya inexistente.

#### 2.1. EL PROCEDIMIENTO DECLARATIVO

La SAP de A Coruña de 2/2/10 resuelve un supuesto en el que la ejecución hipotecaria se había seguido por el procedimiento antiguo y el crédito restante se reclamó a través del juicio ordinario. No es sorprendente encontrar supuestos en los que las entidades finan-

1. N. do E.: O texto íntegro desta sentenza pode consultarse ao final deste traballo (páx. 57).

cieras dejan transcurrir bastantes años desde que ejecutan la hipoteca hasta que deciden reclamar para cubrir la parte del crédito no satisfecha. La crisis económica de 1992 dio lugar a unos años de ejecuciones hipotecarias que culminaron a mediados o finales de los años 90, si bien la parte del crédito no cubierta con el producto de las subastas no se demandó hasta diez o doce años después.

Este supuesto plantea cuestiones jurídicas muy interesantes, como la aplicación de la doctrina del retraso negligente en la reclamación del crédito (*verwirkung*). El estudio de esta doctrina excede del objeto de este trabajo, pero baste con decir que los requisitos que exige la jurisprudencia para apreciar este retraso negligente son (STS de 21/5/1985 y STS n.º 29/2007, de 25 enero - RJ 2007\2778):

- El transcurso de un período de tiempo significativo. El periodo de tiempo necesario para apreciar esta doctrina normalmente no podrá ser inferior a diez años.
- La omisión en el ejercicio del derecho, siempre que fuera conocida la existencia de este derecho para el acreedor.
- La confianza legítima del deudor, derivada de aquella omisión, de que el derecho ya no se ejercitará.
- El perjuicio derivado del ejercicio retardado de la acción.

Este medio de defensa ha dado lugar en algún caso a la anulación de todo el crédito pendiente, tanto por principal como intereses (AAP de Barcelona, Secc. 13, de 16/1/09 - ROJ: AAP B 156/2009). No obstante la consecuencia más habitual es la anulación de los intereses moratorios que son los que sancionan el retraso y al fin y al cabo, dicho retraso es imputable a la parte demandante (SAP de Lleida de 12/2/09 - ROJ: SAP L 86/2009).

## 2.2. EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN

Con la nueva LEC se ha pretendido que una vez finalizada la subasta de bienes hipotecados o pignoralos, si no se ha cubierto el crédito reclamado, se pueda continuar en el mismo procedimiento para lograr la íntegra satisfacción del acreedor. Se trata de la previsión del art. 579 de la LEC, el cual, después de la reforma operada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, reza:

Quando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignoralos en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignoralos, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, *el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte*, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.

Antes de la citada reforma, este art. no hablaba de despacho de ejecución sino que simplemente permitía el embargo de bienes del deudor para dirigirse sobre ellos. La redacción es más clara con esta modificación pero sin que ello implique que deba incoarse un nuevo procedimiento de ejecución. A mi juicio se pretende dejar claro que se trata de una «ampliación» o continuación de la ejecución pero que exige un nuevo requerimiento al

deudor con expresión de la cantidad debida y que permite oponer las causas de oposición correspondientes a la ejecución de título no judicial.

En efecto, podría dudarse si nos encontramos ante un despacho de ejecución de título judicial o no judicial. A favor de la primera opción tendríamos la existencia de un decreto de adjudicación en el que se indica que no se ha cubierto todo el crédito, y podría pensarse que la ejecución toma como base esa resol. judicial. Pero frente a esta idea considero más convincente que la ejecución, finalizada la persecución del bien hipotecado, sigue adelante tomando como fundamento documental la escritura pública en la que se ha documentado el préstamo o crédito (art. 517.2, 4º de la LEC).

### 3. Las interpretaciones contrarias a la reclamación del crédito pendiente

La reclamación del resto del crédito no satisfecho no es sino una manifestación del principio de responsabilidad universal consagrado en el art. 1911 del CC. En realidad esta posibilidad no es nueva y se ha utilizado también con la antigua LEC y el procedimiento del art. 131 de la LH, si bien la actual depresión económica ha suscitado la necesidad de una interpretación revisionista.

La primera y ya famosa resol. que se atrevió a dar un giro radical a lo que he venido exponiendo hasta ahora fue un auto dictado por el Juzgado de Estella n.º 2 de 13/11/09 pero que trascendió cuando fue confirmado por el AAP de Navarra, Sección 2ª, de 17/12/10 (recurso 74/2010). Se trata de la primera resol. que deniega la continuación de la ejecución por entender que la adjudicación del inmueble ha de entenderse como una forma de satisfacción o pago del completo crédito del acreedor. A este auto le han seguido otras resols. en el mismo sentido pero que poco a poco han ido perfeccionando los argumentos técnicos para evitar la aplicación del art. 579 de la LEC. Podemos sistematizar los motivos de esta posición revisionista de la siguiente forma:

#### 3.1. LA INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS CONFORME A LA REALIDAD SOCIAL

Se trata del argumento esencial del Auto de la AP de Navarra y que es de lógica invocación si lo que se pretende es hacer una reinterpretación de una norma en atención a un contexto social concreto. El art. 3 del CC establece que «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en el que han de ser aplicadas, atendiendo al espíritu y finalidad de aquéllas». Este criterio interpretativo debe utilizarse con cautela y atendiendo a factores ideológicos, morales y económicos que revelan y plasman las necesidades y espíritu de las comunidades en cada momento histórico (STS de 10/2/05).

No cabe duda de que la situación económica actual alcanza ya a la situación de depresión y que además es equiparable a la vivida en 1929, con tasas de paro record y además con perspectivas poco halagüeñas en cuanto a la recuperación a corto plazo. Todo ello genera una situación o contexto económico que puede servir de base para recurrir a este precepto. Sin embargo, frente a ello puede oponerse que nos encontramos ante una crisis económica sistémica, lo cual no es tanto una evolución o cambio permanente sino que es algo cíclico. También se puede criticar que este criterio lo que hace es modificar una norma clara y por

lo tanto va más allá de la exégesis, para pasar a la actividad legislativa. No hay que olvidar que la satisfacción del crédito mediante la adjudicación del inmueble hipotecado es lo que se denomina responsabilidad hipotecaria limitada y está expresamente regulada en el art. 140 de la LH. Según este precepto, la limitación de responsabilidad al bien hipotecado debe pactarse expresamente, por lo que su aplicación por vía interpretativa obvia lo previsto en esta norma y pasa a imponerlo obligatoriamente para todo préstamo hipotecario.

Finalmente el argumento de la interpretación conforme a la realidad social puede considerarse superado con las últimas reformas ya que recientemente tanto el art. 579 como el art. 671 de la LEC han sido modificados. Esta intervención del legislador sobre los preceptos que regulan directamente la materia que nos ocupa hace difícil defender que sea posible hacer una interpretación en atención a la situación económica y social ya que si el legislador hubiese querido, habría modificado estos preceptos en el sentido que estas resols. judiciales pretenden.

### 3.2. EL ENRIQUECIMIENTO INJUSTO Y ABUSO DE DERECHO

En la S. dictada por la AP de A Coruña, que me sirve de plataforma para este estudio, se alegó el enriquecimiento injusto por parte de la entidad financiera ejecutante. Se basa esta afirmación en que mediante la adjudicación del inmueble en la subasta por el 50% del valor de tasación se entiende que se consigue incorporar a su patrimonio un bien por un valor muy inferior a real o de mercado. Pero este argumento es débil ya que no es posible incurrir en un enriquecimiento injusto cuando se está aplicando una norma jurídica. La SAP de Madrid, Secc. 19, de 14/1/09 ya indicó que:

*resulta incompatible con la apreciación de abuso del derecho la constancia de que el derecho de adjudicación ha sido ejercitado por quien, pese a ser acreedor, está legitimado expresamente para ello, y lo ha hecho con sujeción a los requisitos exigidos, de tal suerte que el provecho que pueda haber obtenido, como ha quedado reseñado al examinar el anterior motivo de casación, resulta de lo dispuesto en el ordenamiento jurídico con el fin de facilitar la realización de las garantías hipotecarias, ante la falta de uso por el deudor de sus facultades para elevar el precio del remate, y, por consiguiente, no puede estimarse que el acreedor sobrepase los límites normales del ejercicio del derecho, desde el punto de vista de su función económico-social, por el hecho de que no renuncie a resarcirse del total de su crédito y, al propio tiempo, trate de obtener del bien adjudicado ventajas económicas admisibles en el tráfico negocial.*

El abuso de derecho exige que se trate de un acto u omisión que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño a tercero. No se tratan estos casos de supuestos en los que se sobrepasen los límites normales del ejercicio del derecho ya que se está acudiendo a una vía de reclamación expresamente prevista y por el importe que resulta de aplicar estrictamente el art. 671, es decir, la diferencia entre el crédito reclamado y el importe por el que se adjudicó el bien. Las partes podrían haber pactado la responsabilidad patrimonial limitada al bien hipotecado y no lo hacen en los supuestos resueltos por estos órganos judiciales, razón por la que es imposible entender que hay un exceso en el ejercicio del derecho.

### 3.3. EL ARGUMENTO CONTABLE

Relacionado con lo expuesto anteriormente, la **S. del Juzgado de 1ª Instancia de Barcelona N.º 44 de 4/2/11** y el **auto de la AP de Córdoba de 1/2/12**, han reforzado el argumento basado en el enriquecimiento injusto añadiendo una perspectiva contable. Se trata de ir más allá en la afirmación consistente en que la adjudicación del inmueble se hace por debajo del valor real, mediante su demostración con la contabilización que hacen las entidades financieras en sus balances. En definitiva se pretende contrastar el precio del remate con el valor que el propio adjudicatario da al bien en su contabilidad, que suele ser un valor superior por tratarse del precio de mercado. Se afirma por estas resols. que ello es un acto propio y un abuso de derecho que debe tener consecuencias en el posterior procedimiento que se pretende seguir para reclamar la parte del crédito pendiente.

Esta postura es nuevamente muy forzada y de hecho entiendo que aunque se trata de un intento más técnico y elaborado, sigue sin sostenerse por la claridad del procedimiento y de la norma que se pretende eludir. No cabe duda de que el art. 579 de la LEC habla de producto de la subasta y con ello podríamos pensar que sólo se refiere a los supuestos en los que interviene un tercero, un postor, que resulta adjudicatario. Visto aisladamente este precepto podríamos distinguir los casos en lo que concurren postores de los que solo comparece el ejecutante, de modo que en aquéllos se aplicaría el precio del remate que resulte de las pujas y las reglas sobre porcentajes establecidas en la LEC. Sin embargo, si la subasta es desierta podríamos entender que el art. 579 de la LEC no resulta de aplicación por no existir estrictamente un «producto» de la subasta sino una adjudicación al ejecutante. Hasta aquí parece que el argumento se sostiene, pero se desmorona cuando leemos el art. 671 de la LEC ya que reza: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al 60% de su valor de tasación. Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciera uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado». En efecto, lejos de lo que se defiende en estas resols., el supuesto de subasta desierta está expresamente regulado y por lo tanto debe aplicarse la consecuencia prevista en esa norma. Cuando el art. 579 de la LEC habla de «producto», debemos remitirnos a la norma que define el producto o resultado de una subasta desierta y que es el art. 671.

Difícilmente podremos concluir por lo tanto que si no hay postores no hay un producto definido o determinado normativamente y que por lo tanto podemos acudir al valor de mercado. Esto supondría dejar de aplicar una norma legal, vaciarla completamente de contenido. Se puede interpretar un precepto, pero esa interpretación no puede dar lugar a dejar de aplicar otro o dejarlo sin contenido alguno. Se dice que el ejecutante se está adjudicando un bien y que realmente no se ha subastado, lo cual puede aceptarse pero lo que no se puede defender es que el valor, a efectos de computar el crédito satisfecho, sea el de mercado o aquél por el que lo contabilice en ejecutante. La LEC establece claramente en su art. 671 que el importe que debe imputarse al pago del crédito es el 50 o el 60% del valor de tasación según el supuesto. Evidentemente que ese importe es inferior al valor de mercado y no hace falta examinar la contabilidad del ejecutante para comprobarlo. Eso es algo con lo que cuenta el legislador y lo saben todos los operadores jurídicos y partes que intervienen en la ejecución, por lo que no se puede pensar que la norma pretendía alcanzar el valor real con esa previsión.

Este argumento contable hace conveniente examinar la normativa contable. El art. 8 del Ccom y el Plan General Contable recogen unos principios contables que deben tenerse en cuenta ya que en efecto, uno de ellos es el principio de adquisición. Según este principio, los elementos del inmovilizado y del circulante deben figurar en las cuentas anuales por el precio de adquisición o el coste de producción. Esto supone que los inmuebles adquiridos en virtud de subasta, deberán contabilizarse por el precio del remate o el producto de la subasta desierta (60%). Sin embargo no puede olvidarse que otro principio contable es el de prudencia valorativa, el cual es preferente al resto de principios, y supone que en caso de conflicto debe aplicarse aquel que mejor conduzca a la imagen fiel. En la práctica, el principio de prudencia valorativa suele aplicarse para tener en cuenta eventuales pérdidas o depreciaciones, pero nada obsta para que pueda corregirse la infravaloración derivada de la subasta de modo que se contabilice el inmueble por un valor ajustado al mercado. Según esto, que la parte ejecutante decida contabilizar el inmueble adquirido mediante subasta por un valor superior al de adquisición, no es reprochable contablemente y deducir consecuencias perjudiciales en su derecho a reclamar el resto del crédito no parece convincente.

#### 3.4. CLÁUSULAS ABUSIVAS

El AAP de Girona de 16/9/11, además de utilizar como argumentos el abuso de derecho, el enriquecimiento injusto y la búsqueda de la justicia material, añade la existencia de una cláusula abusiva en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria ya que entiende que la indemnización impuesta y la garantía son desproporcionadas cuando el prestatario ya asume además personalmente el pago de la deuda. Pero el establecimiento de una garantía hipotecaria y la simultánea responsabilidad patrimonial personal universal es algo coherente con nuestro sistema jurídico de modo que rechazar la compatibilidad de una garantía real con la responsabilidad personal supone contravenir lo dispuesto en el art. 1911 del CC y 140 de la LH.

En cuanto a la fijación de una garantía desproporcionada debe tenerse en cuenta que inicialmente el valor tasado del inmueble se corresponde normalmente con el importe del préstamo de manera que el desajuste de esos valores no se produce por la negociación contractual sino en aplicación de las normas que regulan la subasta. En efecto es cuando se aplica el art. 671 de la LEC cuando el ejecutante puede adjudicarse el inmueble por el 60% y por lo tanto la diferencia que resta por cobrar del crédito no deriva de una cláusula de garantía desproporcionada sino de la simple aplicación de la normativa procesal.

#### 4. Conclusiones

En definitiva la situación estudiada en estas líneas no es nueva y viene dándose incluso antes de la aprobación de la nueva LEC. Ha sido el dramático incremento de las ejecuciones hipotecarias y las reclamaciones posteriores lo que ha despertado en muchos jueces el recelo hacia esta regulación y sus consecuencias. El voto particular del AAP de Girona de 16/9/11 pone de relieve esta inquietud y el anhelo por conseguir una solución más justa, pero que choca con la realidad normativa existente.

A partir de aquí han sido varios los intentos de reinterpretar los arts. que regulan esta situación para conseguir alcanzar una solución más equilibrada. Pero vistos los diferentes argumentos analizados y sus dificultades, solo puede concluirse que no es posible impedir la continuación de la reclamación por el resto del crédito pendiente de cobrar. Tan solo una reforma legislativa permitiría alcanzar esa solución y desde luego no parece que el legislador tenga la voluntad de imponer legalmente la adjudicación en pago y mucho menos de forma retroactiva, para contratos ya celebrados. ☼

### **Texto da sentenza da Audiencia Provincial da Coruña (Sección 6ª, Santiago de Compostela), do 2 de febreiro de 2010**

*Reclamación do crédito pendente despois da adxudicación do ben hipotecado. Procedemento ordinario posterior ao de execución hipotecaria. O banco non se adxudicou o ben «en pago» do seu crédito, senón que acudiu como licitador á terceira poxa e a cantidade pola que se rematou cubriu o crédito só en parte. Por iso pode reclamarse o resto debido no ulterior litixio.*

► **NORMAS ESTUDADAS:** arts. 579 e 671 LAC e 140 LH.

ROJ: SAP C 36/2010

SAP, Civil sección 6 del 02 de Febrero del 2010

Recurso: 184/2009 | Ponente: ANTONIO PILLADO MONTERO

Sentencia

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 6

LA CORUÑA/A CORUÑA

SENTENCIA: 00038/2010

Rollo: RECURSO DE APELACION 0000184/2009

Ilmos. Sres. Magistrados:

D.ª LEONOR CASTRO CALVO

D. JOSÉ GÓMEZ REY

D. ANTONIO PILLADO MONTERO

SENTENCIA NÚM. 38/10

En SANTIAGO DE COMPOSTELA (A CORUÑA), a dos de febrero de dos mil diez.

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 006 de la Audiencia Provincial de A Coruña, los Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000625/2008, procedentes del JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 2 de Santiago de Compostela, a los que ha correspondido el Rollo 0000184 /2009, en los que aparece como parte apelante D. Jacinto y D.ª Diana representados por el procurador D. DOMINGO NÚÑEZ BLANCO, y como apelado BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A. representado por la procuradora D.ª M.ª RITA GOIMIL MARTÍNEZ; y siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. ANTONIO PILLADO MONTERO, quien expresa el parecer de la Sala, procede formular los siguientes Antecedentes de Hecho, Fundamentos de Derecho y Fallo.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Seguido el juicio por sus trámites legales ante el JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 2 de Santiago de Compostela, por el mismo se dictó sentencia con fecha 22 de diciembre de 2008, cuyo Fallo es del tenor literal siguiente: «Que debo estimar y estimo de manera sustancial la demanda deducida por la procuradora Sra. Goimil Martínez en nombre y representación de la entidad BANCO BILBAO VIZCAYA S. A. asistida del letrado Sr. Sánchez Rodilla frente a D. Jacinto y frente a Doña Diana ambos reseñados en autos representados por el procurador Sr. Nuñez Blanco y asistidos del letrado Sr. Alonso de la Peña y, en consecuencia, procede a condenar de manera conjunta y solidaria a los demandados a abonar a la entidad actora la cantidad de 34.423,17€, cantidad ésta que devengará los intereses legales previstos en los arts 1101 y siguientes del Código Civil desde la fecha de interposición de la demanda y hasta la presente sentencia y los previstos en el art. 576 Ley de Enjuiciamiento Civil desde ésta. Procede efectuar pronunciamiento condenatorio exclusivo a los demandados en sede de costas procesales».

SEGUNDO. Notificada dicha resolución a las partes, por la representación de D. Jacinto y D.<sup>a</sup> Diana se interpuso recurso de apelación y cumplidos los trámites correspondientes, se remitieron los autos originales del juicio a este Tribunal, se señaló para llevar a efecto la deliberación, votación y fallo del mismo el pasado día 28 de enero de 2010, en que ha tenido lugar lo acordado.

TERCERO. En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los de la sentencia apelada; y

PRIMERO.- El presente recurso de apelación que interponen los esposos demandados, Don Jacinto y Doña Diana, se pretende fundamentar en una primera alegación que se reitera para las demás: que nunca se les notificó el procedimiento hipotecario antecedente de éste, pese a que el ejecutante, Banco Hipotecario de España, S.A. (hoy, tras diversas operaciones de fusión y absorción, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., aquí demandante y apelado), conocía su domicilio, por lo que no llegaron a enterarse de tal procedimiento ni de la subasta del inmueble, que el Banco se adjudicó por el precio que le convino.

Pero esta alegación no se hizo en la primera instancia, es ajena a la fundamentación fáctica de la contestación a la demanda, y resulta ahora una cuestión nueva, que por esta sola razón no puede tenerse en cuenta (art. 456 LEC) Por otra parte, se contradice con lo que luego se lee en el recurso: los apelantes «una vez que no pudieron hacer frente a los pagos de la hipoteca abandonaron su domicilio en la creencia de que si el Banco se quedaba con la casa la deuda se encontraba saldada y empezaron a vivir en una vivienda de alquiler».

Por eso, no se comprende la afirmación de que a los apelantes les resultó imposible conservar la documentación que les permitiría justificar el abono de más cuotas semestrales de las que constan en la liquidación presentada por el Banco en el procedimiento de



ejecución. Lo que en todo caso no podría alterar la carga de la prueba que les corresponde, como es de elemental conocimiento y la sentencia recuerda.

Las demás alegaciones no tienen mejor apoyo probatorio y jurídico. La supuesta creencia de los ejecutados sobre el alcance de la ejecución hipotecaria, no puede desvirtuar lo aquí ocurrido: el Banco no se adjudicó el inmueble «en pago» de su crédito; acudió como postor a la tercera subasta y la cantidad por la que se remató cubrió el crédito solo en parte, permaneciendo adeudado el resto, que se reclama en el presente juicio ordinario. Y por lo que respecta a la liquidación unilateral del préstamo, se hizo en virtud de lo pactado y su corrección además ha quedado demostrada por la prueba pericial de la propia parte demandada. Naturalmente, sería incorrecta en la hipótesis de que las cuotas de amortización pagadas fuesen superiores, pero es ésta una afirmación gratuita de los demandados, que, de ser cierta, habrían hecho valer mucho tiempo atrás.

No mayor solidez tiene la alegación de enriquecimiento injusto del Banco, que actuó con arreglo a Derecho y cuya actuación tuvo una única causa: el impago por parte de los deudores, sin el cual la ejecución y la adjudicación del inmueble a la entidad acreedora (conviene subrayar que en la tercera subasta) no se habría producido.

Y en cuanto a la pretensión de que se deje sin efecto la condena en costas de la primera instancia, no se aprecia duda fáctica ni jurídica y menos, sería, para aplicar la excepción a la regla del vencimiento, conforme al artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

SEGUNDO. Las costas del recurso han de imponerse también a los apelantes, por aplicación del artículo 398 del mismo texto legal.

Vistos los preceptos citados y demás de aplicación,

#### FALLAMOS:

que desestimamos el recurso de apelación interpuesto por los demandados, Don Jacinto y Doña Diana , contra la sentencia pronunciada en el presente juicio por el Juzgado de Primera Instancia Número Dos de esta ciudad, de fecha 22 de diciembre de 2008, sentencia que confirmamos, imponiendo a los apelantes las costas del recurso.

Notifíquese esta Sentencia, en legal forma, a las partes haciéndoles saber, conforme preceptúa el artículo 248-4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial , que la misma es firme, y que contra ella no cabe recurso alguno.

Dentro del plazo legal, devuélvanse las actuaciones originales con testimonio de la presente resolución al Juzgado de procedencia, para su ejecución y cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia de la que se pondrá certificación literal en el Rollo de Sala de su razón, incluyéndose el original en el Libro de Sentencias, definitivamente juzgando en esta instancia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- Dada y pronunciada fue la anterior Sentencia por los Ilmos. Sres. Magistrados que la firman y leída por el/la Ilmo. Magistrado Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo el/la Secretario certifico. ✻