



**Universidad**  
Zaragoza

Trabajo Fin De Máster

## EJECUCIÓN HIPOTECARIA SOBRE NAVE INDUSTRIAL

AUTOR

HÉCTOR PÉREZ DOMEQUE

DIRECTOR

REYES PALÁ LAGUNA

Facultad de Derecho

2017

# INDICE

PÁGINAS

I.	ANTECEDENTES DE HECHO.....	3-7
II.	CUESTIONES QUE SE PLANTEAN.....	7-8
III.	NORMATIVA APLICABLE.....	8-9
IV.	FUNDAMENTOS JURÍDICOS.....	9-26
V.	CONCLUSIONES.....	26-28

Con objeto de determinar la licitud o ilicitud de la venta de unos bienes muebles propiedad de una sociedad anónima, situados en el interior de un bien inmueble, el cual es objeto de un proceso de ejecución hipotecaria por parte de una entidad bancaria, pasamos a analizar:

## I. ANTECEDENTES DE HECHO

a) SOCIEDAD XX, S.A. fue constituida en el año 1990 y promovió la construcción y explotación de un complejo dedicado a la elaboración de churros congelados situado en León ocupando un total de cuatro parcelas, concretamente, las parcelas 21, 22, 23 y 24 en la manzana A del polígono industrial Apepil de León

b) En diciembre de 1995, cuando ya estaban construidos los edificios y toda la obra civil, pero sin haberse instalado la maquinaria, es decir, en ausencia de todo bien mueble, SOCIEDAD XX, S.A. contrató con la entidad financiera (en adelante BANCO YY, S.A.) un préstamo por valor de 100 millones de pesetas, con la garantía hipotecaria de las cuatro parcelas mencionadas anteriormente, el citado contrato se formalizó en escritura pública autorizada ante notario. Como se expone más adelante, este contrato de préstamo se consumió con la ejecución hipotecaria, en virtud de resolución firme.

c) La imposibilidad de reembolsar el préstamo en la forma estipulada por la situación económica compleja vivida en los años 1992 y siguientes, que convirtió en una imposibilidad las condiciones de reembolso pactadas (TAE del 17,85 por ciento, plazo de amortización de 5 años e interés de demora del 21,95 por ciento anual). BANCO YY, S.A. se negó a la renegociación, a pesar de que la sociedad aportaba garantías complementarias e importantes subvenciones del FEOGA y del Ministerio de Economía, ya otorgadas y pendientes de cobrar, suficientes para amortizar el citado préstamo, dieron lugar a la ejecución hipotecaria que culminó con el auto de adjudicación del Juzgado de León, tras el correspondiente edicto, todo ello en virtud de la demanda ejecutiva del propio Banco, que fue estimada íntegramente por el Juzgado.

d) Los bienes subastados y adjudicados al entonces BANCO YY, S.A. son las «*parcelas 21, 22, 23 y 24 en la manzana A del polígono industrial Apepil de León*». Los bienes muebles situados en el interior del inmueble nunca fueron afectados por la hipoteca y permanecieron libres de la carga hipotecaria después de la ejecución.

e) A continuación del procedimiento de ejecución hipotecaria, en el año 1999, se constituyó la Comisión judicial, que junto con el procurador y el adjudicatario del bien subastado, BANCO YY, S.A., en el lugar de autos, y junto con un cerrajero, se procede por el mismo a la apertura de la puerta principal, entrando la comisión judicial en el interior del edificio y dando la Sra. Secretaria en este momento posesión del edificio al representante de BANCO YY, S.A., quedando en el lugar de autos el cerrajero al objeto de proceder al cambiado de todas las cerraduras del edificio. Posteriormente se dio por practicada la diligencia y firmaron los comparecientes, junto con la Secretaria.

f) Finalizado el proceso de ejecución hipotecaria, SOCIEDAD XX, S.A. realizó numerosas gestiones para recuperar sus bienes muebles, pero todas ellas resultaron infructuosas, ya que, inmediatamente después del citado proceso, el Banco encargó a la compañía de vigilancia privada SECURITAS SEGURIDAD ESPAÑA S.A. el control de la seguridad de las instalaciones e impidió el acceso a las mismas al personal de SOCIEDAD XX, S.A. usando la fuerza, y el paralelo rechazo de cualquier diálogo.

g) Se interpuso una querrela por parte de un miembro del Consejo del Banco YY, S.A. contra el representante y administrador de SOCIEDAD XX, S.A. por supuestas calumnias y en cuya sentencia se observa que las partes acordaron dirimir sus disputas en el ámbito civil, renunciando recíprocamente a interponer acciones penales. SOCIEDAD XX, S.A. fue absuelta en este procedimiento.

h) BANCO YY, S.A. ha declarado en diligencias posteriores del anterior proceso penal, que la maquinaria industrial objeto de la ejecución, según han podido comprobar en el expediente, fue transmitida de una manera separada a la del inmueble.

i) Los bienes propiedad de SOCIEDAD XX, S.A. que la demandada BANCO YY, S.A. ha enajenado a un tercero contra la voluntad de SOCIEDAD XX, S.A formaban parte de la instalación automática de proceso completo para la elaboración de churros congelados, con una capacidad productiva de 5.500 kg/h de producto terminado.

j) La SOCIEDAD XX, S.A. ha sido despojada de facto por el BANCO YY, S.A. de todos estos bienes, sin que consten en ningún inventario sus detalles ni puedan conocerse las sucesivas transmisiones por algún documento, título o registro, a pesar de su gran valor económico, como luego se expone. La inscripción 7.<sup>a</sup> que aparece en el Registro de la Propiedad refleja la aportación que BANCO YY, S.A. realizó a favor de su filial de los bienes inmuebles adjudicados en el procedimiento hipotecario, pero los equipos de SOCIEDAD XX, S.A. no figuran en ninguna parte.

k) Según consta en el Registro de la Propiedad de León, por acuerdo del Consejo de Administración de BANCO YY, S.A., de 29 de abril de 2000, el Banco aportó los inmuebles a su filial y más tarde ésta los revendió a otra sociedad limitada. Sin embargo, tras esta venta, trasladaron los bienes muebles de SOCIEDAD XX, S.A. que se hallaban depositados en los inmuebles vendidos y procedieron a enajenarlos como si fueran suyos.

l) Por otro lado, con motivo de la extinción de la filial, según consta en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, *«La Junta general extraordinaria y universal de socios, celebrada el día 28 de junio de 2005, acordó la disolución de la sociedad, sin apertura de período de liquidación y con cesión global de su Activo y Pasivo al socio único, “BANCO YY sociedad anónima”, asumiendo este último, en virtud del acuerdo, la totalidad de las obligaciones con todo tipo de acreedores que tuviera la sociedad y aprobándose como Balance de disolución el cerrado a 31 de junio de 2005»*. En consecuencia, el BANCO YY, S.A. recibió finalmente los bienes de SOCIEDAD XX, S.A.

m) BANCO YY, S.A. solicitó y se le adjudicó en pública subasta con autoridad de cosa juzgada sólo los bienes inmuebles de SOCIEDAD XX, S.A., no pidió ni se le atribuyó

derecho alguno ni se le adjudicó ningún bien mueble pertenecientes a la SOCIEDAD XX, S.A.

n) Algunos socios descubrieron por casualidad que el BANCO YY, S.A. había vendido los bienes de equipo de SOCIEDAD XX, S.A. como si fueran suyos y los vendió separándolos de los inmuebles, llevándoselos a un lugar desconocido en este momento, y entregándoselos a un comprador no identificado.

ñ) En efecto, en Internet se encuentra información y fotos donde se constata que los bienes de equipo de SOCIEDAD XX, S.A., llamados en la publicidad *«Línea de producción de churros congelados»*, han sido vendidos por separado y transportados a otro lugar desconocido, las citadas fotografías, fueron tomadas en las propias instalaciones de SOCIEDAD XX, S.A.,

o) Los esfuerzos constantes de SOCIEDAD XX, S.A., y sus socios por tratar de recuperar sus bienes han resultado infructuosos y, tras su enajenación y pérdida definitiva, los socios de SOCIEDAD XX, S.A., interpusieron la correspondiente denuncia por la posible consumación de un delito de estafa, tipificado en el artículo 251 del vigente Código Penal, toda vez que se habría vendido una cosa mueble atribuyéndose una facultad de disposición inexistente.

p) Dicha denuncia dio lugar a las Diligencias Previas del Juzgado de Instrucción Número 1 de León, el cual dictó auto de sobreseimiento provisional con la siguiente mención: *«sin perjuicio de las acciones civiles que se consideren pertinentes»*.

q) Como resultado del anterior pronunciamiento del Juzgado de Instrucción Número de León, se interpuso una cuestión de competencia por inhibitoria ante la Audiencia Nacional, la cual fue desestimada, aunque con una motivación completamente distinta a la del Juzgado de Instrucción N° 1 de León. En efecto, el auto del Juzgado Central de Instrucción de la Audiencia Nacional, de 20 de enero de 2014, en su razonamiento jurídico primero expone que acoge *«íntegramente los contenidos del informe del Ministerio Fiscal literalmente transcrito en el antecedente fáctico segundo de esta resolución»*. Y lo destacable es que el informe del Fiscal transcrito en el auto afirma con

rotundidad literalmente que *«Los hechos descritos por la acusación particular constituyen un delito de estafa del artículo 251 del Código Penal, por lo que en principio este requisito se vería cumplido»*.

r) Tras este sobreseimiento, SOCIEDAD XX, S.A. apelo este auto ante la Sección Cuarta de dicho órgano, que apreció que no se daban las condiciones necesarias para estimar la competencia de la Audiencia Nacional para conocer los hechos denunciados; sin embargo, es digna de mención la apreciación de estafa que el Tribunal formuló con el siguiente tenor literal: *«Sobre el dato cierto de la transmisión de los bienes de equipo de la empresa SOCIEDAD XX, S.A. de las diligencias practicadas en fase de instrucción, pudiera deducirse la realización de una venta fraudulenta del artículo 251 del Código Penal, toda vez que se habría enajenado una cosa mueble atribuyéndose facultad de disposición de la que se carecía. Dato que vendría provisionalmente avalado por declaraciones de personas imputadas que habían prestado declaración»*.

s) Con todo ello, el Fiscal, el Juzgado Central de Instrucción y la Sala de lo Penal de la Audiencia Nacional han considerado unánimemente que los hechos objeto de las diligencias verifican el tipo penal previsto en el artículo 251 del Código Penal, aunque hayan resuelto razonadamente su incompetencia para instruir la causa, así como la competencia del Juzgado de Instrucción Número 1 de León, que decretó el sobreseimiento provisional de las actuaciones mediante auto que se encuentra recurrido en amparo ante el Tribunal Constitucional.

t) Posteriormente a las distintas acciones penales descritas en los apartados anteriores, SOCIEDAD XX S.A. interpuso una demanda civil para reclamar los daños y perjuicios provocados por el BANCO YY, S.A.

## II. CUESTIONES QUE SE PLANTEAN

A raíz de los hechos descritos anteriormente se plantean diversas cuestiones a tratar, la principal de ellas y sobre la que giran todas las demás es la licitud o ilicitud de la venta

de los bienes muebles que formaban parte de la instalación automática de proceso completo para la elaboración de churros congelados propiedad de SOCIEDAD XX, S.A. por parte del BANCO YY, S.A.

Como consecuencia de la anterior cuestión derivan estas otras:

a) La posibilidad de prescripción del dominio de los citados bienes muebles por parte del BANCO YY, S.A., es decir, la adquisición de la propiedad de los bienes muebles por medio de la posesión de los mismos.

b) Determinar si la conducta del BANCO YY, SA., es una conducta que puede ser subsumible en el tipo penal del artículo 251 del vigente Código Penal, el cual desarrolla el delito de estafa, lo que trae como consecuencia tener en cuentas los distintos pronunciamientos de la jurisdicción penal relativos a la posible existencia de delito y sus consecuencias.

c) Saber si la actuación del BANCO YY, S.A. ha tenido como consecuencia un aumento económico en la entidad bancaria y un perjuicio económico en SOCIEDAD XX, S.A. sin causa justa, por lo que se puede dar un enriquecimiento injusto de la entidad bancaria, para poder determinarlo será muy oportuno realizar un estudio de lo que al respecto regula la jurisprudencia ya que es una figura jurídica de construcción doctrinal.

### III.     NORMATIVA APLICABLE

Con carácter general son de aplicación la Ley de Enjuiciamiento Civil; el Libro Cuarto del Código Civil (CC), relativo a las obligaciones y contratos; el Código de Comercio; la Ley de Sociedades de Capital (LSC) y la jurisprudencia pertinente. Se destacan a continuación, por su singular relevancia, los siguientes preceptos:

a) Artículo 1089 CC. «Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasi contratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia».



- b) Artículo 1091 CC. «Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos».
- c) Artículo 1101 CC. «Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas».
- d) Artículo 1106 CC. «La indemnización de daños y perjuicios comprende, no sólo el valor de la pérdida que hayan sufrido, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor [...]».
- e) Artículo 1256 CC. «La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes».
- f) Artículo 1902 CC. «El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia está obligado a reparar el daño causado».
- g) Los Artículos 1940 a 1960 CC son relevantes en cuanto a la prescripción del dominio y demás derechos reales.

#### IV. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

- a) Es posible que el BANCO YY, S.A. pretendiera abusar de alguna previsión legal de prescripción del dominio, por lo que se realizó un análisis de lo que al respecto regula el Código Civil. Así, el artículo 1940 establece que *«Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley»*. Asimismo, el artículo 1952 concreta que *«Entiéndese por justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o*

*derecho real de cuya prescripción se trate*». Y el artículo 1953 prescribe que «*El título para la prescripción ha de ser verdadero y válido*».

Sin embargo, no parece dudoso en este caso que el BANCO YY, S.A. sencillamente no tiene título de dominio alguno sobre los bienes de equipo de SOCIEDAD XX, S.A., por lo que carecería absolutamente de legitimidad toda posible pretensión de prescripción adquisitiva. Que el título sea verdadero significa que el acto que potencialmente hubiera servido para transmitir el derecho exista, lo que excluye sin lugar a dudas los llamados títulos putativos. Así no hay título verdadero cuando éste carece de existencia real por ser simplemente imaginado por el detentador, como ocurre en el caso presente.

A ello debe añadirse que la conducta del banco, atribuyéndose derechos arbitrariamente y sin respetar la adjudicación judicial resuelta por el Juzgado de Primera Instancia de León, no puede tenerse en ningún caso como un ejemplo de buena fe, sino al contrario. Y todo ello debe someterse a lo dispuesto en el artículo 1954, esto es, que «*El justo título debe probarse; no se presume nunca*», por lo que ningún pretexto ni argumento formulados por el BANCO YY, S.A. sería admisible en Derecho, salvo la imposible acreditación de su titularidad sobre los bienes de SOCIEDAD XX, S.A., ilícitamente apropiados y enajenados.

En general, la prueba del justo título debe alcanzar a su veracidad, a su validez y a su idoneidad o aptitud para, en abstracto, transmitir el dominio que se estuviera prescribiendo, requisitos de imposible cumplimiento por el BANCO YY, S.A. respecto a los bienes de equipo de SOCIEDAD XX, S.A.

Por otra parte, el artículo 1941 del Código Civil determina que «*La posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida*». Tampoco puede decirse que el BANCO YY, S.A. haya poseído los bienes despojados a SOCIEDAD XX, S.A. en concepto de dueño, pues simplemente los ha detentado por la fuerza de sus actos, aprovechando que se encontraban éstos en el interior de los inmuebles entregados al Banco por el Juzgado en el momento de la diligencia correspondiente; más tarde, para evitar que SOCIEDAD XX, S.A. los retirase, interpuso una compañía de seguridad e impidió por la acción coactiva de ésta que la demandante accediese a sus bienes.

El carácter de posesión pública tampoco se verifica, pues el BANCO YY, S.A. ha ocultado las sucesivas transmisiones de los equipos de SOCIEDAD XX, S.A. en el curso de los diversos procesos de absorción o disolución de las sociedades de su grupo empresarial. Tampoco se cumple la condición de posesión pacífica, como acreditan los diversos litigios que el BANCO YY, S.A. ha mantenido y mantiene con la demandante y algunos de sus socios.

En conclusión, el BANCO YY, S.A. no ha poseído los bienes de equipo de SOCIEDAD XX, S.A., simplemente los ha retenido contra la voluntad de su dueño. A su vez, el artículo 1942 del Código Civil observa que *«No aprovechan para la posesión los actos de carácter posesorio, ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño»*.

Por tanto, si ni la tolerancia del dueño es suficiente para aprovechar la posesión, cuánto menos ha de serlo la decisiva oposición mantenida por la demandante en este caso. Y por el artículo 1951 del Código Civil *«Las condiciones de la buena fe exigidas para la posesión en los artículos 433, 434, 435 y 436 de este Código son igualmente necesarias para la determinación de aquel requisito en la prescripción del dominio y demás derechos reales»*; y como se viene exponiendo con reiteración, no puede predicarse en este caso la buena fe de los demandados, como han evidenciado las antedichas resoluciones unánimes de la Audiencia Nacional.

Finalmente, el artículo 1956 es claro respecto a que *«Las cosas muebles hurtadas o robadas no podrán ser prescritas por los que las hurtaron o robaron, ni por los cómplices o encubridores, a no haber prescrito el delito o falta, o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito o falta»*. Y, aunque la demandante haya optado de momento por reclamar civilmente sus derechos con la única pretensión de restaurar su patrimonio perdido indebidamente, no se olvide que, como ha declarado la Audiencia Nacional, la conducta del BANCO YY, S.A. es subsumible en la prevista en el artículo 251, apartado 1, del Código Penal, cuyo tenor literal es: *«Será castigado con la pena de prisión de uno a cuatro años: 1.º Quien, atribuyéndose falsamente sobre*

*una cosa mueble o inmueble facultad de disposición de la que carece, bien por no haberla tenido nunca, bien por haberla ya ejercitado, la enajenare, gravare o arrendare a otro, en perjuicio de éste o de tercero».*

En conclusión, no parece dudoso que toda pretensión de prescripción adquisitiva sobre los bienes de equipo de la demandante carecería de legitimidad, toda vez que, aparte de lo anteriormente expuesto, para que los plazos a que se refiere el artículo 1955 del Código Civil surtan efecto, tanto para la prescripción ordinaria como para la extraordinaria, la posesión ha de verificar los requisitos del artículo 1941, es decir, ha de ser *«en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida»*, y las tres primeras no se observan en este caso, por lo que el segundo párrafo del artículo 1955, que indica respecto a la prescripción extraordinaria del dominio que *«También se prescribe el dominio de las cosas muebles por la posesión no interrumpida de seis años, sin necesidad de ninguna otra condición»*, tampoco ampara la conducta del BANCO YY, S.A.

Así que, mediando actuación delictiva, no es posible ganar por prescripción el dominio de ningún bien, porque sería una contradicción insólita que el posible delincuente se beneficiase de su delito.

b) El señor presidente del BANCO YY, S.A. fue informando fehacientemente de la situación por la SOCIEDAD XX, S.A. El señor Presidente mediante burofax incluso acusó recibo de la reclamación que se le formuló. Sin embargo, frente a la imagen de aparentes responsabilidad y seriedad de dicho acuse de recibo, su actuación fue muy distinta: interpuso rápidamente una querrela por calumnias contra el representante de SOCIEDAD XX, S.A., cuya sentencia era inevitable, y finalmente ha terminado enajenando subrepticamente por vía de hecho los bienes de SOCIEDAD XX, S.A. Cualquier representante leal, si de verdad se hubiera creído legítimo propietario de los bienes de equipo de SOCIEDAD XX, S.A., situación imposible en este caso a tenor de la claridad de la adjudicación hipotecaria, habría planteado por los medios que en Derecho le correspondiesen las acciones legales pertinentes, y el momento adecuado para ello hubiera sido la demanda de ejecución de la garantía hipotecaria del contrato de préstamo original; sin embargo, el presidente del BANCO YY, S.A. amparó e impulsó

que su entidad actuase deliberada y conscientemente contra derecho en perjuicio de SOCIEDAD XX, S.A.

Por consiguiente, el señor Presidente era perfecto conocedor de las circunstancias del caso, en su calidad de presidente del Consejo de Administración del BANCO YY, S.A., estaba investido de plenos poderes para ordenar a sus subordinados que actuaran correctamente sin dañar a nadie. En lugar de esto, optó por consentir que se privara ilícitamente a SOCIEDAD XX, S.A. de sus bienes en provecho de la entidad BANCO YY, S.A., produciendo daños y perjuicios.

La interposición de la citada querrela contra el representante y administrador de SOCIEDAD XX, S.A. por supuestas calumnias y en cuya sentencia se observa que las partes acordaron dirimir sus disputas en el ámbito civil, renunciando recíprocamente a interponer acciones penales; pero, como se ha comprobado después, el BANCO YY, S.A. escondía la intención de aprovechar tal ilusoria impunidad, pactada a su favor y admitida de buena fe, para proceder después por la vía de hecho a enajenar ilícitamente los bienes de SOCIEDAD XX, S.A., y así, en caso de denuncia, poder alegar que la propia demandante se habría retractado de sus acusaciones, como efectivamente declararon en diligencias posteriores del procedimiento afirmando *«Que la maquinaria industrial objeto de la ejecución, ha podido comprobar en el expediente, fue transmitida de una manera separada a la del inmueble, lo que se hizo en fechas posteriores a una retractación de unas acusaciones de apropiación que se hicieron al banco»*.

De aquí no cabe sino inferir que el BANCO YY, S.A. pretendió suplir su falta de justo título verdadero y válido para disponer de los bienes de SOCIEDAD XX, S.A. por el compromiso meramente personal del absuelto en el referido proceso por supuestas calumnias; sin embargo, obviamente, este tipo de acuerdos, contruidos sobre la mala fe, no pueden resultar válidos ni eficaces para defraudar derechos ajenos legítimos, tal y como establece el artículo 1255 del Código Civil que afirma que los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público.

El título de propiedad del BANCO YY, S.A. no es otro que el propio auto de adjudicación dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de León. La resolución de este órgano judicial es la que define con autoridad de cosa juzgada los límites del vínculo contractual entre SOCIEDAD XX, S.A. y el BANCO YY, S.A., y no ofrece lugar a dudas: el Banco no tuvo ni tiene ningún derecho sobre los bienes de equipo de la entidad SOCIEDAD XX, S.A. y, a pesar de esto, los ha enajenado indebidamente en perjuicio de la SOCIEDAD XX, S.A., que es su auténtica propietario.

c) Tras los esfuerzos constantes de SOCIEDAD XX, S.A., y sus socios por tratar de recuperar sus bienes, los cuales han resultado infructuosos y, tras su enajenación y pérdida definitiva, los socios de SOCIEDAD XX, S.A., al conocer el hecho de la enajenación de los bienes por parte del BANCO YY, interpusieron la correspondiente denuncia por la posible consumación de un delito de estafa, tipificado en el artículo 251 del vigente Código Penal, toda vez que se habría vendido una cosa mueble atribuyéndose una facultad de disposición inexistente.

A propósito de dicha causa penal, que con motivo de la declaración por exhorto de uno de los imputados, concretamente el directivo del BANCO YY, S.A., se acreditó algo sustancial, que es lo siguiente: *«Preguntado sobre la ejecución hipotecaria que se hace referencia en la denuncia, manifiesta que el banco se adjudicó todo lo que estaba garantizado con la hipoteca»* y que había comprobado en el expediente que *«la maquinaria se transmitió de una manera separada a la del inmueble»*. De estas dos manifestaciones se infiere un reconocimiento absoluto de los hechos, de acuerdo con lo siguiente: afirma que el Banco *«se adjudicó»* todo lo que estaba garantizado por la hipoteca. No dice que se lo adjudicase el Juzgado, lo cual hubiera sido falso, simplemente reconoce que el Banco se atribuyó la potestad jurisdiccional a sí mismo, obviamente con prepotente arbitrariedad. Y también confiesa que *«la maquinaria se transmitió»*, confirmando la acción voluntaria de privación a SOCIEDAD XX, S.A. de sus bienes de equipo.

La conducta del BANCO YY, S.A. no respeta en absoluto el resultado del procedimiento judicial de ejecución, plasmado en el auto de adjudicación, que

inequívocamente sólo otorga al Banco la titularidad sobre los bienes inmuebles de SOCIEDAD XX, S.A., y ello con autoridad de cosa juzgada que, por tanto, impide cualquier otra interpretación arbitraria que pudiera hacerse a posteriori del contrato de préstamo que lo motiva. Existía la evidente intención por parte del BANCO YY, S.A. de disponer ilícitamente con subrepción de los bienes de la SOCIEDAD XX, S.A. por la vía de hecho y sin ningún escrúpulo ni respeto a sus reclamaciones ni derechos legítimos.

Por tanto, el único derecho patrimonial del Banco sobre los bienes de SOCIEDAD XX, S.A. no comprende ningún bien mueble ni ningún bien de equipo. Así pues, el contrato de préstamo fue interpretado y resuelto judicialmente, conforme a la propia demanda ejecutiva del Banco, estimándola íntegramente el Juzgado y reconociendo su derecho sobre los inmuebles, pero sólo sobre los inmuebles, y ello con autoridad de cosa juzgada.

d) Puesto que el procedimiento penal está sobreseído provisionalmente, las referidas actuaciones penales se han demorado hasta el punto de que ya no se puede dejar pasar más tiempo sin reclamar a BANCO YY, S.A. los daños y perjuicios producidos a SOCIEDAD XX, S.A. por la privación ilícita y definitiva de sus equipos, y ello es posible en función del artículo 40 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en el caso de mediar posible delito, como se aprecia en este caso, impide suspender las actuaciones civiles salvo que concurren las siguientes circunstancias: *«1.ª Que se acredite la existencia de causa criminal en la que se estén investigando, como hechos de apariencia delictiva, alguno o algunos de los que fundamenten las pretensiones de las partes en el proceso civil; 2.ª Que la decisión del tribunal penal acerca del hecho por el que se procede en causa criminal pueda tener influencia decisiva en la resolución sobre el asunto civil».*

e) El BANCO YY, S.A. ha vendido la maquinaria de SOCIEDAD XX, S.A., apropiándose de facto y sin derecho, con plena conciencia de no ser sus titulares y fingiendo serlo, es porque han optado por la vía de hecho para disponer de lo que no es suyo. El vendedor BANCO YY, S.A. claramente no tenía derecho a disponer de los

bienes vendidos, es evidente que la demandante ha sido despojada de ellos definitivamente y que los demandados son responsables de los daños y perjuicios producidos por su conducta ilícita, maliciosa y temeraria.

Nadie tiene legitimidad para arrogarse facultades de interpretación arbitraria de sus derechos. No son admisibles excusas espurias para contravenir el mandato judicial firme de una adjudicación tan diáfana, como es el caso, porque el Juzgado de Primera Instancia de León era el competente para interpretar el contrato de préstamo y su resolución no dejó lugar a dudas respecto a que lo adjudicado en pública subasta, de conformidad con la demanda ejecutiva del propio Banco y con autoridad de cosa juzgada, no incluyó ningún bien mueble ni de equipo de los que SOCIEDAD XX, S.A. tenía depositados en los inmuebles, siendo éstos el único objeto de la ejecución y adjudicación.

El anterior razonamiento está amparado por el artículo 1256 de Código Civil, que establece que *«La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes»*; pero, sobre todo, se fundamenta en la exclusiva validez de lo resuelto por el Juzgado de Primera Instancia de León en virtud del procedimiento judicial de conformidad con lo dispuesto en el auto de adjudicación, a lo que es aplicable el artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que, en su apartado 3 dice: *«La cosa juzgada afectará a las partes del proceso en que se dicte y a sus herederos y causahabientes, así como a los sujetos, no litigantes, titulares de los derechos que fundamenten la legitimación de las partes conforme a lo previsto en el artículo 10 de esta Ley»*; y en su apartado cuarto dispone: *«Lo resuelto con fuerza de cosa juzgada en la sentencia firme que haya puesto fin a un proceso vinculará al tribunal de un proceso posterior cuando en éste aparezca como antecedente lógico de lo que sea su objeto, siempre que los litigantes de ambos procesos sean los mismos o la cosa juzgada se extienda a ellos por disposición legal»*. Por lo tanto, el auto es el vínculo firme y único que relaciona con autoridad de cosa juzgada a demandante y demandados, y en él no se atribuye al Banco ningún derecho sobre los bienes de equipo de SOCIEDAD XX, S.A.



En resumen, el Banco ha vendido ilícitamente a un tercero todavía no identificado los bienes de equipo de SOCIEDAD XX, S.A. La falta de título ni derecho de propiedad son evidentes, ya que la resolución de la adjudicación hipotecaria resuelta al efecto por el órgano competente para interpretar y consumir el contrato de préstamo original, esto es, el Juzgado de Primera Instancia de León, obviamente sólo legitima su dominio sobre los inmuebles y sólo sobre los inmuebles. Además, el prestamista despojó a la demandante de sus equipos mediante posible engaño al Juzgado de León, que habría creído entregarle sólo los inmuebles, mientras que el Banco logró de hecho detentar todos los activos patrimoniales de SOCIEDAD XX, S.A., los mantuvo en su poder incluso con la custodia y fuerza de una compañía de seguridad privada a su orden, se negó a restituírselos a su propietario, la demandante, y ha acabado enajenándolos, haciéndose pasar por su dueño, sin serlo realmente, trasladándolos desde donde se encontraban depositados hasta un lugar desconocido.

f) Dado que el Juzgado de Primera Instancia de León ya se ha pronunciado, es muy oportuna la jurisprudencia que se concreta en la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de febrero de 1993 (RJ 1993\690): « [...] *es necesario recordar, de acuerdo con la sentencia de esta Sala de 1 de febrero de 1991, la constante doctrina jurisprudencial expresiva de que la interpretación de los contratos corresponde a la fase de instancia y a los órganos de la misma, según tenemos afirmado en un número ingente de sentencias. Sólo cuando la interpretación es claramente opuesta a la lógica, cabe sustituirla por otra que la satisfaga y debe ser mantenida la de la instancia —por supuesto la de la sentencia impugnada si difiere de la primera instancia— aun cuando quepa alguna duda sobre su certeza (sentencia de 7 de marzo de 1989 (RJ 1989\2022), con cita de la dictada en 20 de septiembre de 1988 (RJ 1988\6844), a su vez reiterativa de lo declarado en 17 de marzo y 23 de mayo de 1983 (RJ 1983\1564) (RJ 1983\2875) y de que la interpretación de los contratos es función encomendada al Tribunal de instancia [...]*». Por lo que los tribunales de procesos posteriores no podrán apartarse de la interpretación ya realizada por el Juzgado de Primera Instancia de León

En el mismo sentido se pronuncian, entre otras muchas, las sentencias del Tribunal Supremo de 10/11/1983 (RJ 1983\6071), 19/10/1984 (RJ 1984\4900), 12/07/1986 (RJ

1986\4505), 09/03/1989 (RJ 1989\2029), 13/03/1990 (RJ 1990\1693), 04/11/1991 (RJ 1991\7929), 07/03/1992 (RJ 1992\2006), 03/10/1992 (RJ 1992\7518), 08/02/1993 (RJ 1993\690), 28/02/1994 (RJ 1994\1203), 21/06/1994 (RJ 1994\4968), 25/03/1995 (RJ 1995\2142), 09/10/1995 (RJ 1995\7026), 11/03/1997 (RJ 1997\2487).

i) Respecto a la extinción del contrato de préstamo, formalizado en escritura pública autorizada ante notario, y en orden a la exclusiva validez de lo resuelto por el Juzgado de Primera Instancia de León en el procedimiento judicial, de conformidad con lo dispuesto en el auto de adjudicación, es de aplicación el artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, en particular, su apartado 4, que textualmente dice: *«Lo resuelto con fuerza de cosa juzgada en la sentencia firme que haya puesto fin a un proceso vinculará al tribunal de un proceso posterior cuando en éste aparezca como antecedente lógico de lo que sea su objeto, siempre que los litigantes de ambos procesos sean los mismos o la cosa juzgada se extienda a ellos por disposición legal».*

j) Respecto a la doctrina del enriquecimiento injusto, destaca la sentencia del Tribunal Supremo número 48/2009, de 9 de febrero (RJ 2009\1370), que declara al respecto lo siguiente: *«La figura del enriquecimiento sin causa es en nuestro derecho de construcción jurisprudencial y doctrinal, que sólo recientemente ha tenido reflejo en normas legales (así el artículo 10.9 del Código Civil —para la fijación de la norma de conflicto aplicable en Derecho Internacional Privado— y el artículo 65 de la Ley Cambiaria y del Cheque), habiendo declarado la doctrina jurisprudencial como requisitos para su aplicación los siguientes: a) La adquisición de una ventaja patrimonial por parte del demandado con el correlativo empobrecimiento del actor; b) Conexión entre enriquecimiento y empobrecimiento; y c) Falta de causa que justifique el enriquecimiento (sentencias de 5 diciembre 1980 (RJ 1980\4736); 16 marzo 1995 (RJ 1995\2659); 24 septiembre 2004 (RJ 2004\6179); y 21 marzo 2006 (RJ 2006\1888) )».*

En esta misma línea, la sentencia del Alto Tribunal número 521/2004, de 15 de junio (RJ 2004\3847), dice: *«Respecto al enriquecimiento injusto se decía, entre otras, en Sentencia de 19/09/96: “... Dicha teoría, de creación eminentemente jurisprudencial exige los siguientes requisitos: a) un aumento del patrimonio o, una, no disminución del mismo, en relación al demandado, b) un empobrecimiento del actor representado por*

*un daño positivo o por un lucro frustrado, y c) la inexistencia de una causa justa, entendiéndose como causa justa, aquella situación jurídica que autorice al beneficiario de un bien a recibirle, sea porque exista una expresa disposición legal en ese sentido, o sea porque se ha dado un negocio jurídico válido y eficaz”».*

k) Es importante adelantarse a la contestación que el BANCO YY, S.A. pueda realizar, por eso hemos intentado exponer razonadamente la invalidez de los posibles argumentos que puedan utilizar; podrían decir que en la escritura de la hipoteca existía una cláusula por la que dicha hipoteca se extendía a toda la maquinaria situada en la finca. Sosteniendo que es erróneo el argumento de SOCIEDAD XX, S.A. que dice que al no decir expresamente en el auto de adjudicación de la finca nada respecto a la maquinaria, ni la mencionaba, no le fue adjudicada a BANCO YY, S.A.

Pueden afirmar la evidencia de que si el préstamo hubiera tenido por objeto la adquisición de la finca a hipotecar y no se hubiera pactado la extensión de la hipoteca a la maquinaria la situación podría ser distinta, pero que en este caso el dinero del préstamo iba destinado expresamente a adquirir esa maquinaria que, con sus propios términos, *«lógicamente también servía como garantía de la devolución».*

Al respecto de que el auto de adjudicación se extienda a la maquinaria que hubiera en el interior de la finca, podrían citar la Sentencia 12 de febrero de 1996 (AC 1996\407) de la Audiencia Provincial de Las Palmas la cuál afirma:

*«Tras una valoración conjunta de la prueba practicada, se observa que en la Hipoteca cuya ejecución dio lugar al Procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria (RCL 1946\342, 886 y NDL 18732) número 793/1989 del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Las Palmas de Gran Canaria, se incluyen, aparte del inmueble a que la misma se refiere, las nuevas construcciones de edificios y por pacto expreso, los bienes muebles que se hallen colocados o se coloquen permanentemente en la finca hipotecada para su adorno, comodidad o explotación, o bien, para el servicio de alguna industria, según se lee en su estipulación undécima. Por consiguiente, la adquisición del bien por parte de la entidad actora. trae causa de la aludida hipoteca, en la que están incluidos*

*de forma expresa los bienes que posteriormente fueron embargados en el Juicio Ejecutivo del que dimana la presente tercería. Por ello, no puede entenderse aplicable el precepto contenido en el artículo 111 de la Ley Hipotecaria, precisamente porque sí existe el pacto en contrario a que se refiere su primera proposición.*

*SEGUNDO.-No es de recibo el sentido que por la apelante pretende darse a la teoría del título y el modo en la adquisición de bienes muebles, con arreglo al artículo 1462 del Código Civil, en su párrafo primero, ya que precisamente en base al párrafo siguiente, deducimos que se ha consumado la entrega al tercerista con el auto de adjudicación, puesto que el mismo es equivalente a una venta en escritura pública, con lo que el auto de adjudicación equivale a la entrega, tanto del inmueble como de las cosas en el mismo contenidas. Tampoco obsta que en el auto de adjudicación no se haga mención expresa de los bienes muebles, puesto que, como razonábamos supra, se ejecuta la hipoteca en las condiciones en que la misma fue constituida, es decir, con inclusión de los bienes muebles, siendo justo título por tanto el mencionado auto».*

De esta forma, según esta sentencia se entiende que todos los bienes muebles del interior son parte de la adjudicación de la hipoteca, pero por un pequeño detalle, y es que dichos muebles estaban ya en el interior en el momento de la constitución de la hipoteca afirmando que «se ejecuta la hipoteca en las condiciones en que la misma fue constituida». Así, según esta sentencia, el auto de adjudicación de la finca será en la situación en la que ésta se encontraba en el momento de la concesión y constitución de la hipoteca, y resulta que la hipoteca sobre la finca se constituyó precisamente para adquirir la maquinaria, por lo que es imposible que la maquinaria estuviera instalada en la finca antes de la concesión hipotecaria y, por tanto, este argumento es completamente inválido.

En apoyo de esta jurisprudencia puede analizarse también al respecto la Sentencia del tribunal Supremo de 14 de marzo de 1987 (RJ 1988\10212):

*«CUARTO.-El motivo no merece mejor solución que el precedentemente rechazado: Primero. Porque en el citado documento se contiene pacto expreso en orden a la extensión objetiva de la hipoteca, no siendo necesario para su validez y eficacia*

*que en el mismo se especifiquen los muebles, enseres y utensilios que a título de accesorios, elementos integrantes, pertenencias, etc., sean propios de la empresa a cuya explotación o desarrollo se destinan. Segundo. Porque el artículo ciento nueve de la ley Hipotecaria, al extender la hipoteca de a las accesiones naturales a las «mejoras» que pueda experimentar la finca hipotecada, está dando a entender claramente como en la generalidad de los casos la incorporación a aquélla a unas u otras se opera con posterioridad a la constitución de referido derecho real sobre el inmueble objeto de la misma, circunstancia temporal «ex post facto», ésta, que, en principio, no puede excluir de la extensión a los muebles incorporados por accesión natural o mejora. Tercero. Porque en éste (no puede olvidarse que se trata de la construcción de un edificio para constituirle en hotel y explotarle como tal industria), la individualización y determinación de los objetos a que la hipoteca pueda extenderse se opera en cierto modo por el destino que se les asigna; y es evidente, que al hablarse de mejoras en la escritura de constitución de la hipoteca de nueve de diciembre de mil novecientos setenta y dos y venir el edificio que se iba a construir destinado a la industria hotelera, como así se hace constar en referido documento, dicho derecho real de garantía ha de entenderse extendido a los objetos que fueron reclamados en la tercería de dominio que aquí concluye».*

Éste es un argumento que puede desequilibrar el de nuestra argumentación, pues es muy sólido. Sin embargo, no debe olvidarse que la maquinaria no es una mejora de la finca, pues se trata de un bien completamente independiente. No se trata de mejora de las instalaciones de la finca, o la construcción de naves para la fábrica, sino de un mueble que está únicamente atornillado al suelo de una de las naves y que, por tanto, puede ser separada con un mero destornillador en unas pocas horas, por lo que no puede ser considerada una mejora de la finca en ningún caso.

También pueden alegar respecto a la extensión de la hipoteca a una situación dinámica y cambiante, mencionando sentencias del tipo como la del 21 de diciembre de 1990 (RJ 1990\10359), en virtud de la cual:

*«TERCERO.- El art. 111 de la Ley Hipotecaria regulador de la extensión de la hipoteca a otros bienes distintos del estrictamente hipotecado contempla dos posibles contenidos de la referida extensión, uno mínimo, de carácter legal, y, otro eventual, más amplio, de carácter convencional y prevalente. Conforme al criterio supletorio legal, los bienes en cuestión no estarían afectados por la extensión de la hipoteca y, en puridad, habrían de quedar excluidos del alcance de la propiedad surgida, como consecuencia de la enajenación judicial de la finca hipotecada. En efecto, los objetos muebles de referencia, aunque estén al servicio de la explotación agrícola, pueden «separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto» (1.º Art. 111). Pero, en el caso presente, para valorar el criterio de la extensión de la hipoteca, debe acudir al criterio convencional, pues consta acreditado que la hipoteca, objeto, luego, de ejecución, se extendía a los bienes que determinan los arts. 109 y 110, así como por pacto expreso, a los que se mencionan en el art. 111 de la Ley Hipotecaria, dato que soluciona el problema, pues obliga a estimar que los expresados bienes al servicio de la explotación se integraban en el conjunto de los comprendidos dentro de aquéllos a los que debía extenderse la hipoteca.*

*Quinto.- En realidad para juzgar cómo actúa el concepto de extensión de la hipoteca, debe estarse a la interpretación integradora de los diversos supuestos legales que comprende, y, como resultado de este examen, se llega a la conclusión de que el concepto no se refiere a una situación estática, la existente al tiempo de constituirse la hipoteca, sino, por el contrario, a una situación dinámica que puede experimentar cambios y modificaciones constante la hipoteca y cuyo estado final se precisa al tiempo de la ejecución. Así se desprende de la lectura del principio general del art. 109 y de los casos concretos que describen los ordinales que comprenden los artículos 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y de la interpretación jurisprudencial. En efecto, la sentencia de este Tribunal de 14 de marzo de 1986 (RJ 1986\1253), relativa a un caso distinto, pero, de idéntica razón, establece al extender la hipoteca a unas mejoras, que la incorporación «se opera con posterioridad a la constitución del referido derecho real sobre el inmueble objeto de la misma». Y en el caso presente, aunque al tiempo de constituirse la hipoteca, se estuviera pagando el precio aplazado, el posterior buen fin de la compraventa, consolidó con plenitud de efectos, el definitivo destino de los bienes al mejor servicio de la explotación agrícola».*

Si bien es cierto que esta sentencia puede producir dudas, debe aclararse que se refiere a las mejoras producidas en el bien inmueble. Al respecto de las mismas en el Código Civil se establece la posibilidad de adquisición de la propiedad por accesión incluso entre bienes muebles e inmuebles. En todo el texto legislativo del Código Civil se refiere a accesión, confusión o adjunción de cosas inseparables que, aun pudiendo ser distinguibles una de la otra, se entiende que no podrán ser individualizadas sin perjuicio del valor inicial de una de ellas (la planta en la siembra, el edificio en el terreno, etc.). Sin embargo éste no es el caso que nos ocupa, pues en el momento de la formación de la hipoteca para la adquisición de las cuatro fincas no había ningún tipo de construcción, llevándose a cabo el montaje de las naves con posterioridad, y estos elementos sí que se han unido al terreno y no se discute, entendiendo el demandante que lo ha perdido. Pero no es el caso de la maquinaria, bienes muebles que estaban fijados al suelo con unos meros tornillos, aunque fueran de gran magnitud dado el peso de la maquinaria, y que perfectamente podía haberse separado del inmueble sin perjuicio del mismo ni de la maquinaria. Es más, la construcción estaba prevista para el anclaje temporal de la misma.

Podrán manifestar que la venta por separado tampoco impide calificar la maquinaria como inmueble por destino, basándose en sentencias tipo la del 28 de febrero de 1991 (RJ 1991\1607):

*«QUINTO.- El segundo motivo, al amparo del mismo ordinal, se funda en la errónea interpretación del art. 112 de la Ley Hipotecaria y en la violación por inaplicación del art. 111, cuando, en realidad, el soporte jurídico básico del máximo alcance de la extensión de la hipoteca es precisamente el art. 111 que en combinación con la cláusula de la escritura de constitución de la hipoteca, relativa al contenido pactado de la misma, comprende en su ámbito aplicativo los objetos muebles que se hallen colocados permanentemente en la finca hipotecada para el servicio de alguna industria y tal carácter tienen, desde luego, el mobiliario, los enseres, utensilios, objetos de adorno y demás elementos mobiliarios que componen la total dotación mobiliaria de un hotel, en cuanto que los servicios propios de hospedería, manutención y celebración de actos*

*sociales, festejos o agasajos que presta así lo exige, en consonancia con el rango que determina su categoría o clasificación administrativa, de alta calidad en el caso presente».*

Evidentemente no se puede comparar el mobiliario de un hotel, cuya instalación está personalizada para la prestación del servicio propio, medido según las dimensiones de las habitaciones, cocinas etc., que la maquinaria de una fábrica cuyas medidas son estándar y se encuentran en el centro de la nave, no habiendo ningún tipo de adaptación individualizada a la nave en cuestión, pudiendo estar en esa finca o en cualquier otra que tuviera cubierta.

En el mismo sentido, la sentencia de 13 de mayo de 1994 (RJ 1994\3580):

*«TERCERO.- [...] La cuestión radica por tanto no en la colisión imposible entre hipoteca anterior inscrita y embargo posterior anotado o no, sino en si en el ámbito de la hipoteca luego ejecutada se encuentran los bienes muebles trabados en el embargo. La respuesta ha de ser afirmativa, puesto que las fotocopiadoras y material informático presente en el Hotel son el ejemplo típico de inmuebles por destino del art. 334.5 del CC y es por esta razón por la que la LH, aun clasificándolos de muebles, permite que la hipoteca inmobiliaria se extienda a dichos elementos de la explotación, previo pacto entre los constituyentes de la hipoteca. Por tanto, la ejecución de la hipoteca supuso la transmisión dominical a favor del adjudicatario no sólo de la finca misma, sino de los muebles dedicados a la explotación ubicados en ella, y entre otros la maquinaria trabada a la que se contrae la tercería. Un caso prácticamente igual fue el resuelto en la STS de 21 de diciembre de 1990 (RJ 1990\10359): “Los bienes al servicio de la explotación se integraban en el conjunto de los comprendidos dentro de aquellos a los que debía extenderse la hipoteca”, “sin que empezca a lo dicho el haberse decretado el embargo con anterioridad a la adjudicación de la finca hipotecada, pues la publicidad registral de la hipoteca advertía sobre su existencia y alcance de la misma”».*

Adicionalmente, al BANCO YY S.A. les puede convenir servirse de sentencias como la del 16 de mayo de 2007 (RJ 2007\4345):



*«La sentencia impugnada se refiere a la cláusula 9.<sup>a</sup> del contrato de hipoteca según la cual la garantía se extiende “a cuanto determinan los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y en especial a las urbanizaciones, edificaciones y muebles que existan o se construyeren sobre la finca para su adorno, comodidad o explotación” y la interpreta en el sentido de considerar incluidos en la garantía los bienes muebles objeto de la tercería, por lo que pasaron a ser de propiedad de la adjudicataria de dichas viviendas. Es más, la Audiencia entiende justificado el dominio de tales bienes a favor de la tercerista por el hecho de que según la certificación librada por la Sra. Secretaria del Juzgado de Primera Instancia que conoció de los autos de procedimiento sumario de ejecución del art. 131 de la Ley Hipotecaria se hizo entrega de las llaves de las viviendas adjudicadas no manifestándose nada en dicha diligencia sobre los bienes que existían en el interior de las viviendas, y se tomó posesión de las viviendas adjudicadas, disponiendo cada una de ellas en su interior perfectamente instalados de electrodomésticos tales como lavavajillas, lavadora, secadora, horno, encimera, calentador eléctrico, extractor de humos y termostato de aire acondicionado, así como que en otros procedimientos de ejecución hipotecaria seguidos sobre otras viviendas de la misma urbanización, la entrega de viviendas siempre se ha hecho con todos los indicados electrodomésticos en su interior».*

La cuestión radica en que no es lo mismo encontrar un sitio donde guardar los bienes muebles de una vivienda sobre la que se ejecuta una hipoteca que en una fábrica con una maquinaria de grandes dimensiones que requiere de considerable planificación logística. Y, lo más importante, que el BANCO YY, S.A. hizo uso de servicios de seguridad privado impidiendo la entrada de su propietario real incluso antes de la ejecución de la hipoteca, lo que imposibilitó por vía de fuerza llevarse los bienes muebles del interior sin menoscabo del valor de la finca ejecutada y del edificio que se construyó con posterioridad.

BANCO YY, S.A. podría alegar el artículo 609 del Código Civil, el cual regula la usucapión, concretamente en su tercer punto que afirma que *«Pueden también adquirirse [la propiedad y los demás derechos sobre los bienes] por medio de la prescripción»*, haciendo así alusión a la prescripción adquisitiva o usucapión. Sin

embargo, al respecto deben mencionarse los distintos requisitos para que ésta se produzca

El usucapiente debe ser una persona capaz para adquirir los bienes por los demás modos legítimos (artículo 1931 del CC) y, la más importante, las cosas muebles hurtadas o robadas no podrán ser prescritas por los que las hurtaron o robaron, ni por los cómplices o encubridores, a no haber prescrito el delito o falta, o su pena, y la acción para exigir la responsabilidad civil, nacida del delito o falta (artículo 1956 del CC), y éste es el caso en el que nos encontramos desde el mismo instante en que, mediante la interposición de personas armadas de seguridad privada se prohibió el acceso mediante intimidación al verdadero propietario que intentó acceder a las instalaciones a las que tenía derecho con anterioridad incluso de la ejecución hipotecaria.

Este mismo hecho hace que no se cumpla con el requisito del acto recogido en el artículo 1940 del CC, en virtud del cual *«Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas de buena fe y justo título por el tiempo determinado en la ley»*, así como el requisito de la posesión del artículo 1941: *«La posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida»*.

Al respecto de *en concepto de dueño*, el artículo 447 establece que sólo la posesión que se adquiere en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio y el 1942 añade que no es útil para la posesión los actos de carácter posesorio ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia.

## V. CONCLUSIONES

Según los antecedentes expuestos, los fundamentos jurídicos razonados y la normativa aplicable, la opinión que se emite y se somete a otra mejor fundada en Derecho es la siguiente: la entidad bancaria privó a la mercantil SOCIEDAD XX, S.A. de los bienes de equipo que formaban parte de la instalación automática del proceso completo para la elaboración de churros congelados y sin tener facultad de disposición sobre dichos bienes pertenecientes a la demandante y libres de cargas, ha procedido a enajenarlos a

un tercero sin título de propiedad ni derecho de dominio alguno, atribuyéndose una facultad de disposición inexistente.

Por eso, la recomendación que hacemos a SOCIEDAD XX S.A. es que reclame el daño emergente materialmente causado por enriquecimiento injusto por parte del BANCO YY S.A., correspondiente con el valor de los bienes muebles despojados ilícitamente a la demandante por el BANCO YY, S.A. que, a precios de adquisición, de acuerdo con las facturas libradas en su momento por los suministradores ascendían a un total de 3.436.817 euros más el valor de las calderas que suponían un montante adicional de 3.625.514 euros.

En segundo lugar, SOCIEDAD XX, S.A. tenía reconocido un derecho a recibir unas subvenciones provenientes del Ministerio de Economía y del FEOGA, por lo que un perjuicio objetivamente causado a la demandante por la conducta ilícita de los demandados está formado por la cuantía monetaria que SOCIEDAD XX, S.A. habría dejado de percibir, de haber podido disponer de los bienes de su propiedad, pues existía la evidente posibilidad de montarlos en otro lugar, en asociación con ciertas empresas interesadas o, incluso, por cuenta propia. De haber podido utilizar sus equipos, la demandante habría continuado su actividad. No obstante, la dolosa conducta de los demandados ha impedido a SOCIEDAD XX, S.A. el acceso a sus bienes y llevar a cabo sus legítimas pretensiones, hasta el punto de que ya no es posible remediar esta situación, pues el BANCO YY, S.A. ha dispuesto por la vía de hecho de este cuantioso patrimonio, abortando definitivamente toda esperanza de recuperación del mismo. La valoración objetiva del perjuicio correspondiente a la parte no cobrada de las subvenciones concedidas a SOCIEDAD XX, S.A. asciende, por parte de FEOGA a 1.154.137 euros pendientes de cobro y del Ministerio de Economía a 1.755.678 euros también pendientes de cobro.

Es preciso considerar que los valores indicados anteriormente se refieren al año 1995, por lo que se requiere actualizarlos adecuadamente. Para ello procedería la utilización de idénticos criterios a los que las entidades de crédito aplican a sus clientes, en función de los intereses judiciales de cada período, obtenidos sumando a los legales vigentes en

cada momento el consabido dos por ciento (artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Y así, considerando dichos intereses judiciales como tipos de equivalencia financiera, aplicar después el método de actualización definido en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 12 de diciembre de 1989, en relación con la Circular del Banco de España N° 8/1990, Anexo V, que define el criterio legal de equivalencia de capitales diferidos en el tiempo y determina el sistema de actualización financiera comúnmente aceptado