

La liquidación de cargas en el apremio de bienes inmuebles

(Una grave deficiencia
de la última reforma procesal)

SUMARIO: I. DESDE EL SISTEMA DE PURGA HASTA EL DE SUBSISTENCIA.—II. ALGUNAS VACILACIONES QUE OCASIONO LA REFORMA.—III. LA SOLUCIÓN DOCTRINAL Y JURISPRUDENCIAL.—IV. LA REFORMA DE LA LEY 10/1992.—V. PROBLEMA QUE HA PLANTEADO LA LEY 10/1992 Y POSIBLE SOLUCIÓN.

I. DESDE EL SISTEMA DE PURGA HASTA EL DE SUBSISTENCIA

El apremio sobre bienes inmuebles como parte importante del proceso de ejecución venía regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil dentro de la sede inadecuada del juicio ejecutivo.

Con referencia al importante problema que planteaban las cargas distintas de aquella que iba a la ejecución, la Ley de Enjuiciamiento Civil se inclinó por el sistema de purga o extinción. Con arreglo al mismo, con la ejecución consumada se extinguían tanto las cargas posteriores a la del juicio como las anteriores (con la excepción que después veremos).

A tenor de ello, el precio consignado por el rematante se dedicaba para atender al pago de las cargas anteriores o preferentes al de la ejecutada y al de las posteriores. Todas ellas quedaban canceladas, pudiendo el rematante desentenderse de las mismas.

La excepción venía dada por aquellas cargas cual los censos y otras perpetuas, pues las mismas quedaban subsistentes. Por ello la Ley de Enjuiciamiento Civil, una vez aprobado el remate, establecía el trámite de liquidación de cargas encomendado al secretario. Este fijaba el importe de

aquellas cargas perpetuas y el mismo se deducía del precio a pagar por el rematante, conforme disponía el artículo 1.511 de la LEC.

Este sistema, que era enormemente claro para el rematante, fue modificado por la reforma hipotecaria de 1909 que estableció el procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria.

En el mismo quedó vigente la extinción de las cargas posteriores a la ejecutada, pero se instauró el sistema de subsistencia de las cargas anteriores o preferentes. Y ello porque éste, en general, se consideró más favorable para los titulares de créditos hipotecarios y, en última instancia, para el crédito territorial.

Lo que ocurre es que tal modificación no se limitó a la ejecución hipotecaria, sino que se extendió a los demás procedimientos en los que se produjera el apremio de bienes inmuebles. Así, hoy el párrafo 2.º del artículo 133 de la Ley Hipotecaria de 1946 establece lo siguiente: «Lo dispuesto en el artículo 131, en cuanto a la subsistencia de las hipotecas y demás gravámenes anteriores o preferentes al crédito del ejecutante, será aplicable no sólo a los casos en que este crédito sea hipotecario, sino también a aquellos otros en que se ejercite cualquier acción real o personal que produzca la venta de bienes inmuebles».

II. ALGUNAS VACILACIONES QUE OCASIONO LA REFORMA

Podrá discutirse el acierto con que sistemáticamente la norma transcrita se encuadró en la Ley Hipotecaria. Desde luego, hubiera sido mucho más claro el haber dado nueva redacción a los artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil que se inspiraban en el sistema de purga de todas las cargas no perpetuas, puesto que ahora se pasaba a un criterio de subsistencia de las cargas anteriores.

Tal omisión y los muchos años de práctica en sentido distinto determinaron importantes vacilaciones en la doctrina y en la aplicación diaria de los Tribunales.

Las dudas no se daban en el procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria porque en éste era base esencial el que el precio a efecto de la subasta hubiera sido fijado previamente por los interesados, los cuales ya debían haber tenido en cuenta, para descontarlo de aquél, el importe de las cargas preferentes.

En cambio, en las ejecuciones ordinarias no ocurría así. No existía un valor previo del bien, sino que el de subasta se fijaba en un momento del procedimiento mediante la oportuna valoración de los peritos. Y éstos el que tenían que señalar era el valor económico o de mercado del bien, esto es, con independencia de las cargas.

En su trabajo sobre la subsistencia de gravámenes preferentes en el procedimiento judicial sumario de la Ley Hipotecaria y el sistema de liquidación de cargas de la Ley de Enjuiciamiento Civil, publicado en el número de febrero de 1929 de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, exponía don JERÓNIMO GONZÁLEZ que en unos Juzgados eran los peritos los que, a ojo de buen cubero, calculaban el importe de las cargas preferentes; en otros, el Juez, por trámites ingeniosamente ideados, señalaba las subsistentes y la cantidad que se había de rebajar del evalúo de los peritos; se refiere a otros sistemas menos fundados, para terminar diciendo que algunos secretarios judiciales seguían descontando del precio las cargas perpetuas, pero no las temporales cual las hipotecas, esto es, lo que establecía la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por todo ello, el maestro de hipotecaristas citado podía concluir con frase gráfica que en esas ejecuciones el mejor postor compraba el caballo del gitano. Tales eran, en efecto, importantes inconvenientes del sistema de subsistencia de cargas y, sobre todo, de no haberse retocado correlativamente los artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

III. LA SOLUCIÓN DOCTRINAL Y JURISPRUDENCIAL

La dificultad que hemos descrito no era, sin embargo, insuperable. No vamos a entrar en la completa exposición que en su obra de Derecho hipotecario hace el clásico ROCA SASTRE sobre los dos sistemas posibles en cuanto a las cargas anteriores y acerca de las ventajas que uno y otro tienen. Vamos, pues, a aquella solución.

Dentro de los procesalistas, suscribimos íntegramente la opinión que mantiene RAMOS MÉNDEZ en su Derecho procesal civil. Una vez aprobado el precio de remate, se procede a deducir del mismo el importe de todas las cargas anteriores, preferentes o perpetuas (es importante el «todas»). Por lo tanto, la suma que en realidad ha de pagar el rematante es la diferencia entre el precio del remate y el importe de esas cargas. Como contrapartida a dicha rebaja, todas esas cargas quedan subsistentes y siguen gravando la finca, ya que el adquirente de ésta se subroga en el lugar del deudor respecto de tales gravámenes.

Lo mismo expresa GUERRA SAN MARTÍN en sus lecciones de Derecho procesal. Para él, el precio del remate y el trámite de liquidación de cargas debe descontarse del importe de las cargas o gravámenes anteriores, en cuya responsabilidad va a subrogarse el adquirente. Así lo impone, dice, la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1942, la cual, por cierto, es la calificada por ROCA SASTRE de muy importante.

En efecto, tal sentencia parte del principio de que el sistema de subsis-

tencia de cargas anteriores establecido en la Ley Hipotecaria de 1909 se extendió a las demás ejecuciones sobre inmuebles.

Con todo, el procedimiento judicial sumario es diferente al ejecutivo ordinario. En este último el tipo mínimo de oferta para la subasta se fija mediante la tasación pericial del valor económico íntegro de la finca. En cambio, en el judicial sumario son los propios interesados los que la tasan por su valor efectivo, deduciendo o debiendo deducir del valor económico integral las cargas anteriores o preferentes.

Por consiguiente, mientras que en el procedimiento judicial sumario el trámite de liquidación de cargas carece de finalidad, en el procedimiento ejecutivo ordinario es necesaria una liquidación de tales gravámenes para rebajar del precio del remate el importe de las que subsistan, pagadero en su día, y señalar la cantidad de pago inmediato, evitando así la duplicación de pago.

La Sentencia de 1942 aborda después lo referente al contenido de los anuncios de la subasta de uno y otro procedimiento. Esa parte de la resolución fue por cierto criticada por ROCA SASTRE.

Con todo, entendemos que el tema de los anuncios es de menor importancia; en efecto, lo fundamental es que la regulación de la Ley sea clara, pues en tal caso basta con que los anuncios se remitan al régimen legal vigente.

Lo esencial de la Sentencia de 1942 es que el principio de subsistencia de las cargas y gravámenes anteriores o preferentes al crédito del ejecutante lo predica también del procedimiento ejecutivo ordinario, entendiendo derogados en parte los artículos 1.511, 1.516 y 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Exigencia de ello es el trámite posterior ya mencionado de liquidación de cargas, la cual ahora ha de referirse no sólo a las perpetuas, sino también a las temporales.

La consecuencia de ello no puede ser más clara. Si en el ejecutivo ordinario los peritos fijan el valor de mercado del bien y es éste el que sirve para el remate, no puede exigirse al rematante la misma cantidad en el caso de que la finca no tenga cargas anteriores que cuando las tenga importantes. Si en este segundo caso el importe de esos gravámenes no se descuenta del precio, se incurre en una duplicidad de pago, ya que, por un lado, asumirá la carga, y, por otra parte, abonará el precio íntegro.

IV. LA REFORMA DE LA LEY 10/1992

Con los antecedentes que hasta aquí se han expuesto, parece que el cometido de la última reforma procesal en este punto era clara. Procedía retocar los preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil para reflejar en ellos el sistema de subsistencia de las cargas anteriores y para que el trámite de liquidación de cargas se extendiera también a las temporales.

La primera finalidad se ha conseguido con la nueva redacción del párrafo 1.º del artículo 1512, conforme al cual las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate. El precepto ahora guarda, pues, una perfecta simetría con lo establecido en la legislación hipotecaria.

Pero, sorprendentemente, el trámite de liquidación de cargas que resulta necesario en el procedimiento ordinario y más ahora al subsistir también las cargas temporales anteriores, ha desaparecido de la Ley de Enjuiciamiento Civil con la reforma de 1992. En efecto, el artículo 1.511 que antes se refería al mismo, ahora para nada alude a ese trámite de liquidación.

En efecto, lo que el artículo 1.511 establece en su actual redacción es únicamente que al aprobar el remate se mandará al comprador que dentro de un breve término, que no podrá exceder de ocho días, consigne el precio de aquél. Para nada se habla, pues, de descuento alguno en razón a las cargas anteriores.

A su vez, el artículo 1.512, en el párrafo 2.º, prescribe que el precio del remate se destinará sin dilación de pago del crédito del ejecutante; el sobrante se entregará a los acreedores posteriores o a quienes corresponda, depositándose entre tanto en el establecimiento destinado al efecto. Tampoco se menciona aquí descuento alguno en razón a los gravámenes anteriores.

Con todo ello la situación creada por la Ley de Reforma Procesal de 1992 es mucho peor que la antecedente. Con anterioridad a ella se contaba al menos con un precepto claro de la Ley Hipotecaria que extendía el sistema de subsistencia de cargas anteriores al procedimiento ejecutivo ordinario, y con una importante Sentencia del Tribunal Supremo, la de 7 de febrero de 1942, que establecía para tal caso el trámite de liquidación de cargas, ahora también para las temporales.

En cambio, la reforma de 1992, al suprimir totalmente dicho trámite de liquidación de cargas del precio del remate, deja sumido al intérprete en la más absoluta oscuridad. Volverán a plantearse ahora todos los interrogantes que en 1929 exponía don JERÓNIMO GONZÁLEZ, y la suerte del rematante podrá ser de nuevo la de adquirir ese caballo del gitano de que hablaba tal autor.

V. PROBLEMA QUE HA PLANTEADO LA LEY 10/1992 Y POSIBLE SOLUCIÓN

Parece como si la Ley de Reforma de 1992 hubiera pretendido una igualación total del procedimiento ejecutivo ordinario con el judicial sumario, cuando ello no es posible en absoluto. Porque la valoración del bien en el procedimiento judicial sumario es algo *a priori* y que debió prever las

cargas anteriores para deducir de su importe, mientras que en la ejecución ordinaria la tasación del inmueble es algo *a posteriori* y destinada a fijar el valor del mercado del bien, con independencia de sus cargas.

Y claro es que para el rematante no resulta lo mismo que la finca esté libre de cargas o que esté gravada con hipotecas anteriores. Frente a la claridad del sistema de liquidación de cargas, ahora parece que cada postor estará obligado a consultas detenidas en el Registro de la Propiedad y a realizar por sí mismo una especie de liquidación mental y privada de cargas para deducir su importe de lo que va a ofertar en la subasta.

No es que el sistema de liquidación de cargas estuviese libre de toda dificultad. En efecto, la situación de las que constaran en el Registro de la Propiedad podía no coincidir siempre con la realidad del momento presente. Pero, al fin y al cabo, el trámite de liquidación se encomendaba a un funcionario técnicamente capacitado y totalmente imparcial como era el secretario judicial. Este, tras las oportunas indagaciones y diligencias, podía llegar en la inmensa mayoría de los casos a resultados satisfactorios.

En cambio, ahora la situación es desoladora. No cabe aplicar por analogía lo previsto para el procedimiento judicial sumario en que no existe el trámite de liquidación de cargas. Y ello porque ambos procedimientos, el judicial sumario y el ejecutivo ordinario, aunque tengan en común la subsistencia de las cargas anteriores, difieren esencialmente en la forma de determinación del precio, cual hemos indicado reiteradamente.

No hay más remedio, pues, que seguir admitiendo el trámite de liquidación de cargas del precio del remate con base en aquella Sentencia del Tribunal Supremo de 1942. Y ello porque ese trámite es consustancial al sistema de subsistencia de cargas anteriores, que es el que ahora expresamente consigna la Ley de Enjuiciamiento Civil.

No puede ser óbice a lo anterior el que la Ley de Reforma de 1992 haya silenciado totalmente el trámite de liquidación de cargas previsto antes en el artículo 1.511 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En Derecho no cabe el vacío normativo. Piénsese en lo que ocurrió con el artículo 176 del Código Civil, que había recibido nueva redacción por la Ley 11/1981. La inmediata Ley 30/1981, de 7 de julio, lo dejó sorprendentemente sin contenido. Pero tan sin fundamento era aquello, que la Ley 13/1983, de 24 de octubre, dispuso que dicho artículo 176 quedara precisamente tal como lo había redactado la Ley 11/1981.

Es de desear que para evitar gravísimas incertidumbres y situaciones totalmente contrarias a la equidad, una rápida modificación de la Ley de Reforma de 1992 vuelva a introducir el trámite de liquidación de cargas, ahora extensible también a las temporales o hipotecas.

La forma adecuada para ello sería un nuevo párrafo después del primero que actualmente tiene el artículo 1.512 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Pues si en dicho primer párrafo se consagra el principio de subsistencia de cargas anteriores, aquel trámite de liquidación es consecuencia de tal principio de subsistencia. Correlativamente habría que retocar el artículo 1.511 y el actual párrafo 2.º del artículo 1.512 para que quedara claro que en el precio de remate cabe realizar los descuentos necesarios por cargas.

Finalmente, convendría aclarar que ese trámite de liquidación está a cargo del secretario judicial, el cual podrá recabar los datos y antecedentes necesarios para la correcta práctica de tal liquidación. Y es que en otro caso el adquirir inmuebles en el procedimiento ordinario de ejecución podría convertirse en aquella malhadada compra del caballo del gitano a que se refería don JERÓNIMO GONZÁLEZ.

PEDRO LUIS SERRERA CONTRERAS
Abogado del Estado