

Cuestión resuelta por el Reglamento Hipotecario vigente

También los preceptos legales, como las personas, caen a veces en el infortunio. Y el peor para una disposición legislativa es el de que, por su novedad, se detenga en ella de un modo implacable la aguda y penetrante mirada del comentarista.

Cuando así ocurre, basta que la atención de aquél crea que se emplearon palabras de más o de menos o que no se eligieron las más adecuadas dentro del rigor de la técnica, para que lo que parecía claro y en consonancia con los principios o sistema del código o ley de que la norma forme parte, se convierta por obra y gracia de la glosa en algo oscuro, anómalo y excepcional.

Tal es el caso del artículo 131 de la Ley Hipotecaria (regulador del Procedimiento Judicial Sumario) en el punto relativo a la subsistencia de cargas o gravámenes anteriores o preferentes al crédito del ejecutante, que constituyó una de las más trascendentales reformas hechas por la Ley de 1909.

Esta ley, lo mismo que la vigente, en el mismo citado artículo, disponen en cuanto a la materia de que se trata:

En su regla 8.^a, que en los anuncios de la subasta se expresará: “y que las cargas o 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”.

En la 10.^a. con relación al supuesto de adjudicación de la finca al acreedor, también se dice que la adjudicación se hace aceptando la subsistencia de dichas cargas y subrogándose en la obligación de satisfacerlas. (A esto llama hoy condición el artículo 229 del Reglamento Hipotecario vigente.)

En la 11.^a a los requisitos de la adjudicación se le llama ya "condición".

Y, por último, en la regla 13.^a se dispone que "En el acto de la subasta se hará constar que el rematante acepta las obligaciones consignadas en la regla 8.^a, y si no las acepta no le será admitida la proposición."

Del concienzudo y aquilatado estudio de los párrafos que anteceden, hecho por destacados hipotecaristas y procesalistas, se llegó a formar una corriente de opinión uniforme, como en seguida vamos a exponer muy brevemente.

El gran maestro de maestros, Jerónimo González, con su indiscutible autoridad en materia hipotecaria, sostuvo (1) que la subrogación de las reglas del artículo 131 equivale a un cambio forzoso del sujeto pasivo o deudor de la obligación garantizada por la hipoteca y que otra solución no se compadecería con el repetido empleo del verbo "subrogar", que implica sucesión total, ni con el texto literal de aquellas reglas, ni con el olvido de la distinción entre deuda real y deuda personal característico de dicho artículo y siguientes. Añadió la razón de equidad de que sería injusto que adjudicada la finca al mejor postor en menos de su valoración, y quedando éste subrogado en la obligación hipotecaria anterior se exigiera después, andando el tiempo, al primitivo deudor el pago de esa misma obligación.

Guasp (2) también sostiene la subrogación en la obligación personal: que el deudor se libera del pago y que, por tanto, no responde de él a sus antiguos acreedores.

Al rebatir la opinión de Blázquez (3), ratifica su criterio, y entre otros hace este razonamiento: 'Cabe preguntar, dice, para establecer que el rematante sustituya al deudor en la responsabilidad real, sólo en dicha responsabilidad, ¿sería necesaria la declaración de la regla 8.^a del artículo 131, según la cual ha de expresarse en los anuncios que el adquirente queda subrogado en la responsabilidad de los gravámenes? ¿No sería esto, en tal caso, una superflua aclaración?

(1) «La memoria de este año». REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO de 1929, pág. 120.

(2) «La ejecución procesal en la Ley Hipotecaria». Rev. cit., 1942, número 169, pág. 392.

(3) «En torno al procedimiento ejecutivo en caso de remate de inmuebles». Rev. cit., 1945, núm. 202, pág. 154.

También aduce la misma razón de equidad antes expuesta de evitar se produzca en el rematante un enriquecimiento injusto.

Contra el argumento de Blázquez de que para la subrogación es preciso el consentimiento del acreedor, opone esto: Que el precepto del artículo 1.205 del Código civil es de carácter general y la citada regla 8.^a una norma especial y posterior; que ésta es de derecho público y no de derecho privado, y que el Código civil no es una fuente de Derecho procesal.

Benedicto Blázquez (1) afirma: Que al aceptar el rematante, en el procedimiento sumario, las dichas responsabilidades, se subroga en la obligación de pago de la misma, pero que es una subrogación parcial "en cierto modo", y en sentido vulgar, que hay subrogación en algo; pero que para el Código civil no es propiamente subrogación por faltar el consentimiento del acreedor según el naturalísimo precepto contenido en su artículo 1.205.

Sanz Fernández (2) sostiene que al exigir la regla 13.^a del artículo 131 que el rematante acepte la subrogación y la necesidad de su expreso consentimiento no tiene sentido si no se refieren a la subrogación en la obligación personal, ya que la subrogación en la responsabilidad real siempre tiene lugar sin necesidad del consentimiento del adquirente. Que la reforma de 1909, en cuanto a la subsistencia dicha de cargas, se hizo en beneficio de los acreedores titulares de las mismas sin que se propusiera el legislador empeorar con ello la situación del deudor, y que, por tanto, éste debe quedar totalmente liberado de su obligación, ya que sería injusto pudiera perseguirse por acción personal al primeramente obligado que fué privado de una parte real del precio de la finca. Considera, en síntesis, que en el remate de que se trata, y en cuanto a las cargas que quedan subsistentes, existe una hipótesis de descuento de la carga en el precio con asunción de la deuda personal por el rematante.

Roca Sastre (3) también cree que el rematante o adjudicatario queda subrogado plenamente en el débito personal y que por ello el ejecutado queda liberado o desligado de la obligación sin necesidad

(1) Rev. cit., 1944, núm. 193, pág. 364.

(2) *Comentarios a la nueva Ley Hipotecaria*, pág. 433, en relación a la nota 14 de la 368.

(3) *Instituciones de Derecho hipotecario*, tomo III, 2.^a edición, pág. 165.

de que consienta el acreedor, pues ello, dice, es cosa impuesta por la Ley del procedimiento ejecutivo.

* * *

Que las opiniones coincidentes de tan insignes autores están basadas, dentro del modesto campo de la interpretación literal, en argumentos de alguna lógica es cosa evidente, como también lo es que persiguieron un fin de equidad y de justicia. Mas, a pesar de ello, nunca aceptamos, y menos ahora, que la intención del legislador fuera imponer la subrogación en la deuda u obligación personal como se ha pretendido, ni que las palabras empleadas fueran suficientes para admitir que la citada subrogación se había establecido de un modo categórico.

Es cierto que los párrafos citados del artículo 131 son pródigos en palabras innecesarias que provocan la confusión. En efecto, hubiera bastado que como una de las bases del procedimiento judicial sumario se hubiese declarado lisa y llanamente que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes al crédito del actor quedaban subsistentes, tal como así se hace en el apartado segundo del artículo 133 al hacerlo extensivo a los demás apremios. Sentado el principio como norma legal obligatoria, era innecesario llevarlo a los anuncios de la subasta y, sin embargo, puede observarse que se trastocaron los términos, pues se indica en los repetidos anuncios lo que la Ley no había establecido aún previamente.

Ordenada la subsistencia de esas cargas, repetimos, ¿qué faltó hacía el advertir que el rematante las aceptaba, que quedaba subrogado en la responsabilidad de ellas y que el precio del remate no se destinaría a su extinción? Todo ello era natural que así sucediera, ya que derivaba de dicho principio y de los que regulan los efectos de las cargas en cuanto al tercer adquirente.

Más superflua e inexplicable aún es la condición de la regla 13.^a que se impone al rematante de aceptar las que llama obligaciones, no pasando del carácter de prevención o advertencia de la regla 8.^a

La única razón que pudo explicar la redundancia de expresión del legislador de 1909 pudiera ser la de la necesidad de prevenir del alcance e importancia de la reforma que se llevó a cabo en la Ley de Enjuiciamiento civil. Sabido es que en el procedimiento de apremio de esta Ley se tasaban las fincas, como base para la subasta, en su valor real sin deducción alguna por razón de las cargas que las afectasen; que

todas éstas cargas quedaban después del remate extinguidas (salvo los censos y demás perpetuas) que el rematante entregaba el precio total, sin más rebaja que el importe de repetidas cargas perpetuas, y que la parte correspondiente de él se destinaba al pago de las hipotecas anteriores, y como con el sistema de la Ley de 1909 quedaban subsistentes las cargas que indicamos y por ello habían de afectar en lo futuro al rematante y el precio entregado por el mismo ni en todo ni en parte se dedicaba al pago y extinción de las citadas cargas, quizás, repetimos, se creyó necesario hacer la oportuna advertencia en los edictos en evitación de perjuicios al rematante.

En esta misma Revista (1), al tratar de la hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas, quedó consignado nuestro criterio, contrario al "subrogacionista" citado, y que fué fundamentado incidental y brevemente al no ser entonces tal punto objeto especial de aquel nuestro estudio.(2). Hoy, al cabo de cerca de cuarenta años de la vigencia de la Ley de 1909 ha sido resuelta, como vamos a ver, la importante cuestión debatida.

El artículo 118 de la Ley, una de las novedades introducidas por la llamada Ley de Reforma Hipotecaria, sirve de base a los que examinaremos después del Reglamento Hipotecario vigente.

En su apartado primero se regula el caso de venta de finca hipotecada en que se pacte que el comprador se subroga no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal por ella garantizada. Lo único que aquí nos interesa destacar es que para la Ley (en contra de lo sentado por alguno de los citados autores) el término "subrogación" se puede referir no sólo a la obligación personal, sino también a la hipoteca o responsabilidad real.

En su segundo apartado, con referencia también a la venta de finca hipotecada, regula la Ley este otro supuesto distinto al anterior: Que no hábiéndose pactado la subrogación de la obligación personal en el comprador, éste descuente o retenga del precio de la venta el importe de dicha obligación.

Si al vencimiento de ésta, dispone, fuera satisfecho por el deudor,

(1) Número 215, de 1946.

(2) Este ha recibido el honor de ser citado y calificado de «concepción propia», y, en verdad, en cuanto al punto de que ahora se trata y en nuestro fuero interno, lo creímos no sólo propio y atrevido, sino hasta herético, al separarse abiertamente de la ruta marcada por autorizados maestros. (Véase Roca Sastre, tomo citado, pág. 451, nota.)

vendedor de la finca, queda éste subrogado en lugar del acreedor hipotecario hasta que por el comprador se le reintegre del importe retenido o descontado.

Señalan los autores que esta subrogación es anómala y excepcional. Lo primero porque ese dispositivo de la hipoteca que garantizaba un crédito contra el deudor, ahora vendedor, se utiliza después para garantizar a éste contra el comprador la parte de precio que dejó de satisfacerse. Y es además excepcional porque va contra los principios sobre subrogación sentados por los artículos 1.210 al 1.212 del Código civil, que no consienten al deudor subrogarse en los derechos de su propio acreedor, y al no subrogarse en el crédito personal, tampoco puede hacerlo en los derechos accesorios o de garantía como la hipoteca.

Anótemos, a los fines que después se verán, que según el precepto del artículo 118 citado, para que esa subrogación pueda darse es requisito indispensable que el comprador no haya asumido o tomado a su cargo la obligación personal garantizada por la hipoteca que grava la finca vendida.

Sobre esta base examinemos ahora los dos preceptos nuevos contenidos en el Reglamento Hipotecario vigente con relación a la materia que se estudia.

Son éstos los artículos 231 y 232, colocados ambos bajo el epígrafe y subepígrafe de "Ejercicio de la acción hipotecaria"—"B—En el procedimiento judicial sumario".

El primero de ellos es el más importante, y para ahorrar mayores molestias a los que se hayan tomado la no pequeña de seguirnos, vamos a copiar su apartado primero, que es el de mayor interés a los fines de este estudio. Dice así: "Subrogado el rematante o adjudicatario en la responsabilidad de cargas o gravámenes anteriores o preferentes al crédito del actor, si el importe de alguna de dichas cargas o gravámenes hubiese sido satisfecho por el deudor o el tercer poseedor sin haber sido cancelada en el Registro la garantía real, se entenderán estos últimos subrogados, según el artículo 118 de la Ley, en los derechos del titular de unos u otros para exigir su importe al rematante o adjudicatario."

En su apartado segundo se dispone que la subrogación se hará constar por nota al margen de la inscripción de la carga, mediante la escritura o acta notarial acreditativa del pago, de las que aparezca que éste se hizo por el deudor o tercer poseedor, y que si en ellos no se ex-

presare que se hace uso de la subrogación, se acompañará instancia al efecto por el deudor o tercer poseedor.

Un detenido examen de este artículo pone de relieve a seguida:

1.º Que a pesar del remate o adjudicación y de subrogarse el rematante o adjudicatario en la responsabilidad de los citados gravámenes subsistentes, no se ha producido la pretendida sustitución de deudor o el cambio de sujeto pasivo de la deuda u obligación personal. Sigue siendo deudor el que lo era antes, ya que el texto se refiere a él como elemento personal distinto y contrapuesto al rematante o adjudicatario.

2.º Que el repetido rematante o adjudicatario no se había subrogado o asumido las obligaciones personales garantizadas por las aludidas cargas y que, por tanto, su situación jurídica es la de un simple o neto "tercer adquirente" de bienes gravados con cargas hipotecarias. Así se desprende de un modo implícito, pero claro, del precepto reglamentario, ya que exige que la subrogación en el dispositivo de garantía de las cargas o gravámenes anteriores sea según el artículo 118 de la Ley, y según expusimos en el párrafo segundo de éste, sólo permite la tan repetida subrogación cuando el adquirente de los bienes no haya asumido o tomado a su cargo la deuda personal garantizada. Por todo ello puede sostenerse que el rematante o adjudicatario, al adquirir los bienes, descontó o dedujo del precio del rematante o del valor de la adjudicación la cantidad señalada como responsabilidad de los bienes por razón de las cargas que quedaron subsistentes. (Esto se observará aún más claramente del artículo 232 que después examinaremos.) Debemos señalar además que el Reglamento amplía la subrogación que concedió la Ley en estos dos puntos: A) La establece no sólo para el caso de remate (compra en subasta por enajenación forzosa), sino para el de adjudicación en pago al acreedor). B) Y no sólo concede el beneficio de la subrogación al deudor, sino también al tercer poseedor. Es posible que aquí se refiera el Reglamento sólo al que adquirió los bienes antes del procedimiento y que por pacto con el deudor-transmisor de ellos hubiera asumido la obligación de pagar la deuda de que se trate, y si es así, ello explica la referencia que en términos generales, sin señalamiento de apartado, hace al artículo 118 de la Ley.

El artículo 232 del mismo Reglamento aplica también la tan repetida subrogación a las hipotecas en garantía de obligaciones futuras, cuentas de crédito u otras análogas cuando se acredite que la obligación garantizada no llegó a contraerse o se extinguió. Esto aclara de un modo

perfecto que lo que puede exigirse al rematante o adjudicatario, en todo caso, no es lo que el deudor pagó o pudo pagar, sino la cantidad que como responsabilidad real se hubiese señalado a los bienes transmitidos, que es precisamente lo que hay que presumir descontó o dedujo el rematante o adjudicatario al adquirir los bienes.

Con el nuevo Reglamento quedan, a nuestro juicio, aclaradas todas las cuestiones que plantearon los autores, no sólo la principal que hemos examinado, sino también otras secundarias como la de si la pretendida subrogación personal tenía lugar en las deudas de carácter personalísimo (como las de las hipotecas legales, por razón de cargo o profesión, etc.).

Digamos, para terminar, que el criterio de la subrogación del rematante o adjudicatario solo en la responsabilidad real, que siempre mantuvimos, es el más conforme con la naturaleza de nuestras hipotecas y gravámenes de garantía y con el principio de especialidad de nuestro sistema, ya que descansa en una base de mayor exactitud, pues el límite de la responsabilidad real de los bienes gravados es siempre conocido, lo que no sucede siempre con el de la obligación personal, en la que existe a veces incertidumbre, como en los casos del citado artículo 232 del Reglamento, y esto en los apremios puede perjudicar no sólo al rematante, sino al mismo deudor, ya que puede impedir la concurrencia de postores en la subasta. También con el criterio reglamentario queda a salvo el peligro del enriquecimiento injusto, que por motivos de equidad tanto preocupó a los autores.

Tales son, a grandes rasgos, las consideraciones que nos sugieren los preceptos examinados de ese admirable cuerpo de doctrina hipotecaria que se llama Reglamento Hipotecario vigente.

JUAN RUIZ ARTACHO
Registrador de la Propiedad.