

# El procedimiento ejecutivo en caso de remate de inmuebles. - Edictos. - Precio. - Liquidación de cargas. - Subrogación. - Principio de cobertura

SUMARIO: 1.<sup>º</sup> Conveniencia de este estudio. — 2.<sup>º</sup> Planteamiento del problema. — 3.<sup>º</sup> Tesis. — 4.<sup>º</sup> Situación anterior a la reforma de la Ley Hipotecaria (1909). Censuras de la doctrina. — 5.<sup>º</sup> Reforma de la Ley Hipotecaria. — 6.<sup>º</sup> Discusión del proyecto en el Senado. — 7.<sup>º</sup> Precipitada inteligencia del precepto por algunos. — 8.<sup>º</sup> Subsistencia, extinción y liquidación de cargas.

## 1.<sup>º</sup> CONVENIENCIA DE ESTE ESTUDIO.

La disposición final del artículo 131 de la ley Hipotecaria (reforma de 1909) ha sembrado gran confusión en el foro y en la doctrina.

En el curso relativamente tranquilo de la ley de Enjuiciamiento civil cayó tal disposición como una bomba con espoleta retardada. La explosión no se produjo sino bastantes años después. , y aún no han llegado los efectos a algunos Juzgados (o no le conceden importancia); otros, y la mayoría de los profesionales del Derecho, han caído en el extremo contrario; podemos decir de éstos que sí, se han dado cuenta de la reforma, pero han incurrido en exceso de estimación: pecan por carta (y aun cartas) de más. Algunos otros muestran sorpresa, como si caminando confiados se les parara en seco y se les indicara que había que virar a la derecha o a la izquierda; el camino que hay que seguir en ese viraje, más que camino, parece a muchos senda (y senda borrosa) por la que se puede abocar en despeñadero si no se estudia previamente el campo en que ha de incrustarse la reforma. Quien repase el resumen de las Memorias de los Registradores (año 1929) podrá comprobar inmediatamente esa enorme confusión producida por el parrafito final del artículo 131 de la ley Hipotecaria.

Y para cerciorarse aún más del hecho de tal confusión basta pre-

guntar a unos y a otros: a Jueces, a Registradores, a Notarios, a Abogados, etc.; hay soluciones para todos los gustos, y a nada que ahonde el observador comprobará también que es materia en la que no parece sino que se va "a tientas", con criterio inseguro, no meditado, "no filtrado".

¿Demostración del caos reinante?... En la doctrina abundan las diferencias; los Tribunales no están de acuerdo en la práctica; en su mayoría aplican, o aplicaban, al procedimiento ordinario las normas mismas del artículo 131 de la ley Hipotecaria. Ese equivocado criterio siguen Abogados, Secretarios judiciales, Notarios y Registradores. Fácilmente se adivina lo fecundas que en la propagación de tal error han debido ser las notas puestas en los artículos 1.496 y 1.511 de la ley de Enjuiciamiento civil en la excelente colección de los Sres. Medina y Marañón, tan manejadas en los Tribunales y fuera de los Tribunales (1). De no mucha menor fecundidad en la expresada propagación del error ha debido ser también la nota análoga puesta en los comentarios a la ley de Enjuiciamiento civil de Manresa (tomó V, pág. 581). La Dirección de los Registros, después de haber dado a entender muy otra cosa en Resoluciones anteriores mejor fundadas, ha pretendido resolver el problema en ese mismo erróneo sentido de la mayoría. El Tribunal Supremo, conociendo del caso tratado por la Dirección, corrige el criterio de ésta, y a pesar de lo terminante del fallo, éste pasa inadvertido y no es comentado en las revistas profesionales..

En las mismas conversaciones que sobre esta materia he sostenido no ha sido infrecuente el encontrarme con la sorpresa de una "durísima resistencia del adversario". Me apoyo en esa mi experiencia para justificar la extensión de este trabajo. Siempre había supuesto que bastarían pocas palabras, expresar escuetamente la idea! Sin embargo Para llegar a la exacta tesis, aceptada por el Tribunal Supremo, ha habido que eliminar el criterio opuesto, que se manifestó pertinazmente en el

(1) En la edición de 1935, los anotadores sostienen que en el procedimiento ordinario los Edictos han de contener las circunstancias de la regla 8<sup>a</sup> del art. 131 de la ley Hipotecaria, y que «estiman derogado el art. 1.511» (véase epígrafe 16 de este estudio).

En cambio, en la edición de 1911 no se hace alusión alguna a la reforma hipotecaria, y así se dan por subsistentes el art 1.516 y concordantes de la ley de Enjuiciamiento civil, a pesar de que ya en esa edición aparece, como es natural, el texto de la nueva ley Hipotecaria y a pesar de que pondrían los anotadores el consiguiente esmero en anotar las modificaciones y en hacer las oportunas referencias. Ello demuestra hasta qué punto había pasado inadvertida la reforma en cuanto al extremo que estudiamos.

Juzgado, en la Dirección de los Registros, en la Audiencia Territorial y en el Tribunal Contencioso-Administrativo. ¡Una verdadera carrera de obstáculos! Y la doctrina del Tribunal Supremo (¡tan clara!) no ha irradiado aún luz bastante para inundar el campo y deshacer el embrollo; así resulta de la forma en que se han rectificado en la última edición (1943) las aludidas notas de la expresada colección de leyes civiles.

## 2.º PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

Para que la atención tome fácilmente interés, y enfocando los efectos finales del *problema fundamental*, puede éste ser planteado así:

"Rematado un inmueble, según los trámites de la ley Procesal civil, en 100.000 pesetas, y estando gravado tal inmueble con hipoteca de 90.000 pesetas. ¿deberá el rematante consignar las 100.000 pesetas, importe del remate, y además pechar con la carga de 90.000 pesetas? ¿Deberá, más bien, deducirse del precio del remate el importe de las 90.000 pesetas que representa la hipoteca que ha de quedar subsistente?" En otras palabras: ¿costará el inmueble al rematante 100.000 pesetas o 190.000 pesetas? ¿Habrá que expresar en los edictos las circunstancias de la regla 8.º del artículo 131 de la ley Hipotecaria?

A estas preguntas, gran número de letrados y prácticos del Derecho contestarán, como cosa obvia, que "el rematante debe consignar 100.000 pesetas y pechar con las 90.000 de la carga, y que las indicadas circunstancias han de ser expresadas en los edictos".

Trato de demostrar que los que así piensan están en un gran error, insostenible incluso en legislación tan imperfectamente expresada como la nuestra.

La materia, según queda indicado, fué objeto de estudio en las Memorias de los Registradores de la Propiedad (año 1929), y con tal motivo D. Jerónimo González y D. Eduardo Martínez Mora publicaron también unas notas en la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO del mismo año.

Los elementos de juicio para resolver el problema son de fuerza tajante, y aun en mucho se aproximan a la exactitud matemática; a pesar de tal fuerza, de hecho no coinciden los criterios, y una muy notable mayoría de los profesionales está en el grupo de aquellos que, según decíamos, pecan por "carta de más" en la valoración de la reforma.

3.<sup>o</sup> TESIS.

Hecho estudio de la reforma introducida por la ley Hipotecaria, y comparada la tramitación del artículo 131 de ésta con los trámites de la ley Procesal, se llega lógicamente a las siguientes afirmaciones:

1.<sup>a</sup> La innovación introducida por la ley Hipotecaria (párrafo final del artículo 131) en el *procedimiento de apremio*, regulado por la ley de Enjuiciamiento, consiste en que "las cargas y demás gravámenes anteriores o preferentes al crédito" del actor *han de quedar subsistentes*. A eso, estrictamente a eso, y a todo lo que sea consecuencia ineludible de eso, ha de quedar limitada la innovación.

2.<sup>a</sup> No son aplicables al procedimiento de la ley de Enjuiciamiento civil los detalles consignados en la regla 8.<sup>a</sup> del artículo 131 de la ley Hipotecaria en cuanto a *Edictos*.

3.<sup>a</sup> Rematado un inmueble en 100.000 pesetas con sujeción al procedimiento de apremio, y estando gravado con hipoteca preferente de 90.000 pesetas, tal inmueble debe costar al rematante 100.000 pesetas (no 190.000 pesetas). En la liquidación correspondiente (según el artículo 1.511 de la ley de Enjuiciamiento civil), la carga *debe rebajarse del precio* porque estaba incluida en él, y según el artículo 131 de la ley Hipotecaria, debe quedar subsistente. Por tanto, el rematante debe consignar solamente 10.000 pesetas.

4.<sup>a</sup> Con esa solución se cumplen la letra y el espíritu de lo ordenado en la ley Hipotecaria.

5.<sup>a</sup> No es lo mismo "subsistencia" de cargas que "no deducción" de cargas.

6.<sup>a</sup> Si en lugar de aceptar esa solución se adopta la de "consignar 100.000 pesetas y obligar al rematante a que se subrogue en la responsabilidad de las otras 90.000 pesetas, no se hace sino optar por un absurdo, que implica irritante injusticia y desajuste de varios preceptos de la ley Procesal, en los cuales *ni por asomo tocó ni pensó tocar el reformador de la ley Hipotecaria*.

**4.<sup>o</sup> SITUACIÓN ANTERIOR A LA REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA (1909).—CENSURAS DE LA DOCTRINA.**

Por aplicación de la ley Procesal, las cosas se desarrollaban sustancialmente así: el inmueble era tasado por peritos; se sacaba a subasta, tomando como punto de partida la valoración pericial; no se admitían en primera subasta posturas que no cubrieran dos terceras partes de tal valoración; en su día se adjudicaba el inmueble al mejor postor; el precio del remate se descomponía en *dos partes*: una estaba representada por el valor de los censos y de las cargas perpetuas, valor que se rebajaba del precio (art. 1.511); otra parte se consignaba por el rematante en equivalencia de las hipotecas preferentes, y con el resto se hacía lo demás dispuesto en la misma ley (1).

Como se ve, los censos y las cargas perpetuas, por un lado, y las hipotecas por otro (aun las hipotecas de rango preferente a la del actor), recibían distinto trato, pues mientras las hipotecas se extinguían (destinando a ello la parte del precio que fuere necesaria), las cargas perpetuas quedaban subsistentes, no se extinguían.

Se podía sostener que el trato dado a las hipotecas era o no lógico, pero, evidentemente, en el precio del remate estaba incluido el valor de ellas, porque el perito tasaba (y tasa) sin deducción de cargas perpetuas ni temporales, y, por tanto, unas y otras estaban incluidas en el tipo de

(1) Prescindimos de la particularidad de que el adjudicatario sea el mismo ejecutante, prevista en el art. 1.519 de la ley de Enjuiciamiento civil; el artículo trataba del caso en que la finca se «adjudicaba al ejecutante en pago de su crédito» y establecía que tal adjudicación se entendería sin perjuicio de las hipotecas «anteriores a la suya» (y de las posteriores hasta donde alcanzara el precio). Ninguna de las palabras del artículo tiene desperdicio. Los conceptos se cruzan y no reina entre ellos la armonía. Fijándonos ya en el aspecto especial del caso (ejecutante adjudicatario), no he visto ni se vislumbra explicación bastante para esta particularidad; sea rematante el actor mismo, sea otra persona, las hipotecas preferentes deben quedar en la misma situación; sin embargo, la ley establecía ese régimen especial (*ide subsistencia?*) sólo para el supuesto de «adjudicación al ejecutante segundo o tercero acreedor hipotecario» en pago de su crédito. Es una anomalía inexplicada que pertenece ya al terreno de la Historia, pues hoy no rige tal particularidad. Otra anomalía (hermana carnal de ésa) es la que aparecía en el artículo 1.516, según el cual cuando la ejecución se despachaba a instancia de un segundo o tercer acreedor hipotecario el importe de los créditos preferentes se consignaba en el establecimiento destinado al efecto. Ya se ve que eso había de hacerse no sólo cuando se tratara de ejecutante «segundo o tercer acreedor hipotecario», sino también cuando se tratara de ejecutante *acreedor personal*, si hay hipotecas que le perjudican; esto es claro; pero por si no bastara la claridad natural, abunda la jurisprudencia (vide resolución 15 septiembre 1909). Sobre la interpretación dada al art. 1.519 por Galindo y Escosura, vide infra, epígrafe 17.

tasación; eran números componentes de la total cifra de tasación, y así, para no pagarlas dos veces, era necesario tenerlas en cuenta al liquidar el precio, o sea: era necesario rebajar de éste las perpetuas (porque habían de quedar subsistentes) y consignar el importe de las temporales, que, en consecuencia, se extinguían, se cancelaban; respecto a éstas, el resultado para el rematante era el mismo, pues al consignar el importe y cancelar la carga obtenía él la ventaja económica que tal cancelación representaba; para el rematante, pues, aquel distinto trato respecto a las cargas no arrastraba diferencias económicas (1).

Podemos esquematizar así los momentos del proceso:

- a) Valoración pericial del inmueble.
- b) Adjudicación al mejor postor.
- c) Rebaja o deducción de las cargas que quedan subsistentes (las perpetuas) (2).
- d) Consignación del resto del precio en el Juzgado.
- e) Consignación (por el Juzgado), en el establecimiento destinado al efecto, del importe de los créditos preferentes, y consiguiente cancelación de las hipotecas que los garantizaban (art. 1.516).

Resultado final: queden o no subsistentes las cargas, su importe va en el precio del remate y no altera numéricamente el resultado económico.

Parte de la doctrina censuró las disposiciones de la ley Procesal, no en cuanto dejaban subsistentes las cargas perpetuas ni en cuanto el importe de éstas se rebajaba del precio, sino en cuanto la ley extinguía las hipotecas (pagando la deuda). La censura se fundaba en que así, sin consentimiento del acreedor, a sus espaldas, se modificaba el contrato otorgado con miras a un más largo plazo y con una garantía real; plazo

(1) Hay situaciones anómalas cuyo estudio no alteraría los resultados finales; por ejemplo, supongamos un inmueble que verdaderamente vale sólo 100.000 pesetas y que éste hipotecado en 200.000 pesetas; en tal anómala situación no se podrá decir que las 200.000 pesetas formaban parte del valor de tasación (de las 100.000 pesetas); pero éste es un supuesto ineficaz, porque si por fin la postura no ha de rebasar de las 100.000 pesetas (valor verdadero del inmueble), nada sobrará para el ejecutante y, por tanto, no interesa el remate, no aprovecha a nadie, sea cualquiera el criterio que se sustente en el punto objeto de estudio.

(2) Las servidumbres perpetuas también están incluidas ¿Y si son temporales? Evidentemente hay la misma necesidad jurídica de rebajar su importe. Sin embargo, es posible que influya y decida la forma en que se haya hecho la tasación. El perito tasa «el inmueble» y puede determinar, como perito, qué es lo que vale el perjuicio económico de la servidumbre, sea perpetua o temporal. Respecto a las condicionales, dependerá de los supuestos reales del caso. Las posibles complicaciones han de ser resueltas examinando, además del precepto escueto (demasiado denso y nada desembulado el art. 1.511), la razón de ser del mismo: aún no he visto que los comentaristas se muestren muy explícitos en la materia.

y garantía que desaparecían mediante la consignación ante el Juzgado, sin que el acreedor pudiera evitarlo. En sana doctrina, se podía muy bien sostener que con algunos retoques, y especialmente si los acreedores eran citados, no habría verdadero perjuicio en la cancelación; ellos podían así atender al cobro de sus créditos sin mayor quebranto; después de todo, el contrato por ellos otorgado al formalizar la hipoteca llevaba en sí energía bastante (supuesta esa regulación) para lanzar por los derroteros y por el camino señalado en la ley Procesal todos los derechos, todas las garantías y la vida misma del contrato en esa etapa, en esa derivación implícitamente aceptada por los acreedores; éstos no podían llamarse a engaño, pero evidentemente, repetimos, sustituir mediante una consignación la garantía hipotecaria inicialmente estipulada, no podía satisfacer a los acreedores, máxime no dándoseles siquiera conocimiento de la ejecución.

#### 5.<sup>o</sup> REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA.

Al ser modificada en 1909 la ley Hipotecaria e introducirse el procedimiento judicial *sumario*, era natural que se tratara de eliminar aquella imperfección que la doctrina creía ver, y para ello en la reforma se estableció que *tampoco* las hipotecas se extinguieran, con lo cual quedaban en esto equiparadas a las cargas perpetuas. Este es el verdadero sentido del párrafo final del artículo 131 (1). La modificación, en este sentido de dejar subsistentes ambas clases de cargas, era para algunos tan natural consecuencia de la naturaleza misma de la hipoteca, que consideraron poco menos que innecesario dicho párrafo, pues se podría invocar útilmente con tales miras la naturaleza misma del contrato (bilateral) que dió origen a la hipoteca. La venta en pública subasta como consecuencia de un procedimiento ejecutivo, no debe diferenciarse ni se diferencia en nada, para estos efectos, de la venta extrajudicial, hecha directamente entre vendedor y adquirente.

Por otra parte, regulando el artículo 131 un procedimiento *sumario*, para evitar trámites y dilaciones se suprimió en él la tasación peri-

(1) «Lo dispuesto en las reglas precedentes 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 ejercente cualquier acción real o personal que produzca la venta de bienes inmuebles.»

cial y se encomendó a los otorgantes mismos de la hipoteca la determinación del tipo de subasta, y se encomendó también a ellos (a su riesgo y ventura) la deducción de las cargas y gravámenes (perpetuas o temporales), con el fin de que no hubiera necesidad de ulterior tramitación para la liquidación de las cargas; así lo exigía el carácter *sumario* del procedimiento.

#### 6.<sup>o</sup> DISCUSIÓN DEL PROYECTO EN EL SENADO.

Esa innovación (la de señalar acreedor y deudor en la escritura de hipoteca el tipo de tasación, deduciendo ellos mismos las cargas de cualquier clase, para que el procedimiento resultara verdaderamente sumario) tenía sus inconvenientes, cosa que se puso de relieve en la dicha discusión del proyecto en el Senado, y por eso uno de los oradores (Buggalal) sostenia que si al valorar la finca en el documento de constitución del crédito hipotecario "se hacía abstracción absoluta de todos los gravámenes anteriores, y, caso de tenerlos en cuenta, de las cancelaciones posteriores de estos gravámenes", el precio que se señalara a la finca no respondería a la realidad de las cosas, puesto que los licitadores tendrían que hacer la deducción de las cargas; y que si se tenían en cuenta estos gravámenes y la valoración que se fijara para efectuar la subasta partía de la base de la deducción de los gravámenes que existieran sobre la finca, en ese caso también sería un precio que no respondería luego a la realidad de las cosas. "Hay, por consiguiente—decía—necesidad de conservar un trámite que existe en la ley de Enjuiciamiento civil: después de la subasta es preciso *deducir* las cargas del precio fijado en esa misma subasta." El Sr. Alvarez Guijarro contestó que el valor determinado en la escritura de constitución de hipoteca había de ser el que las partes (acreedor y deudor, no los postores) estimaran que les convenía que tuviera en el momento en que la subasta se abriese, y que si se admitiera el trámite de la liquidación de cargas "equivaldría a abrir la mano a una serie inacabable de incidentes"; "son los interesados en la hipoteca los que han de prever las dificultades", "porque desde luego se puede afirmar que es imposible que se dé el caso de que al determinar el valor por que ha de ser sacado a subasta el inmueble o derecho real de que se trate, los interesados (acreedor y deudor) no hayan caído en la cuenta, no hayan tenido presente al pactar, la necesidad de que en el tipo fijado por ellos se disminuyan aquellas car-

gas de que haya sido librado el inmueble o se aumentan las que pue-  
dan venir a perjudicar su valor. Todo eso quedará al cuidado de los  
interesados, a su diligencia para abrigar sus derechos. Nosotros (los  
defensores de la reforma), lo único que hacemos es *no admitir* de nin-  
guna manera como trámite para *este procedimiento lo de la liquidación*  
*de cargas establecido en el juicio ejecutivo*, por las razones antes indi-  
cadas y porque se prohíben los incidentes en este proyecto, y prohi-  
biéndolos y no pudiéndose tramitar, sería *inútil esa liquidación*, que  
ha de estar determinada en la *escritura de constitución de hipoteca*."

Optimista (o aprémiado) se mostraba el Sr. Alvarez Guijarro al suponer que los interesados iban a tener en cuenta tales detalles en el momento de formalizar la escritura de hipoteca! Pasaron muchos años desde la reforma y los otorgantes continuaban valorando la finca sin tener en cuenta las cargas preferentes, sin liquidarlas (1). Ni aun la intervención notarial en la formalización de la escritura de hipoteca evitaba el peligro que envuelve la fijación del tipo para la subasta. En la escritura se suele señalar tal tipo mediante la expresión "valoran la finca", y de hecho se apunta ingenuamente a eso, al valor de la finca: así se da con frecuencia el caso de que al constituir una primera hipoteca (de 60.000 pesetas, por ejemplo), se valora la finca (sigue el ejemplo) en 100.000 pesetas, y al constituir una segunda hipoteca (de 25.000 pesetas) entre los *mismos interesados*, se valora de nuevo la finca en las mismas 100.000 pesetas, a pesar de que, por existir ya la primera hipoteca, queda para la licitación cantidad inferior; ello demuestra la buena fe en la valoración, pero los resultados son de indudable inexactitud, y es debido a que la expresión "valoran la finca" no es la que procede emplear; en realidad, no se valora la finca; lo que se hace es *señalar tipo* para subasta; sólo cuando el Notario o los interesados tienen ya experiencia de lo que es el procedimiento sumario se remedian las cosas ("valorando" con la rebaja consiguiente); no basta conocer escuetamente la ley: es necesario "haberla vivido" para que el conocimiento de los detalles del procedimiento lleguen a actuar, a influir eficazmente en aquel otro momento de la "seudovaloración".

Si no estuviera terminante la ley Hipotecaria en su misma expresión literal; si no se pudiera ya "a priori" sentar la afirmación de que

(1) El término «liquidación», que empleó—y empleó bien—el Sr. Alvarez Guijarro, no es sinónimo de «extinción»; ya hablaremos del abuso que se ha cometido por unos y por otros al no darle su genuino sentido.

el dejar subsistentes las cargas no quiere decir que no se liquide su importe; si no bastara la consideración de que para el procedimiento ordinario la ley no tiene interés ninguno (como lo tiene para el *sumario*) en que las cargas se entiendan ya deducidas al *hacer una postura o al señalar tipo de subasta*, bastaría para obtener el mismo resultado la lectura de la discusión parlamentaria; los términos de ésta (siempre y muy particularmente en el presente caso) arrojan luz bastante sobre qué es lo que se dijo en la ley, qué es lo que se quiso decir, en su caso, y qué es lo que las Cortes aprobaron.

Ya Morell y Terry, comentando todo esto, sostiene que como las cargas anteriores y las preferentes (en el procedimiento *sumario mismo*) han de ser respetadas, los licitadores han de apreciar su importancia y tenerlas en cuenta el Juzgado, "porque es claro que deben deducirse del precio". Alude luego a los inconvenientes que tiene (aun en el procedimiento *sumario*) el valorar la finca al otorgar la hipoteca sin saber si los gravámenes preferentes continuarán o no vigentes al reclamar el crédito, "por lo cual—dice—es lo natural y es lo corriente que se fije (para la subasta) el valor de la finca libre, o sea sin deducción de cargas. Lo único que podrán hacer las partes es prever esas contingencias y expresar que del valor fijado se deducirá en su día el importe de las cargas preferentes". En los reparos tiene razón Morell; tiene razón en la censura; en lo que ya no acierta es en proponer ese remedio (para el procedimiento *sumario*), pues ello sería complicar el procedimiento, quitarle brevedad . y dejaría éste de ser sumario. (V. Res. 4 diciembre 1929.)

#### 7.<sup>o</sup> PRECIPITADA INTELIGENCIA DEL PRECEPTO POR ALGUNOS.

El daño está en que, a pesar de la claridad que se desprende de todo eso, las palabras del párrafo final del artículo 131 no han sido bien interpretadas; algunos han sacado la errónea conclusión (que luego se ha extendido en forma alarmante) de que *en todo* es aplicable el contenido de este artículo (*edictos, no liquidación de cargas, etc.*). Es una conclusión absurda, los hilos o causas de cuya desviación son fáciles de descubrir. El criterio para llegar a esta conclusión sería tan estrecho y poco técnico que no dejaría tñtere con cabeza en todo el tinglado legislativo Imagínese que con un criterio de ese estilo, con una interpreta-

ción tan elemental (así, como se ofrece a primera vista un precepto, en ligera impresión) se tratará de aplicar el artículo 108 de la ley Hipotecaria (el usufructo del viudo y el de los hijos no serían hipotecables en Castilla), o el artículo 31 de la misma ley, o el artículo 27.

Ei párrafo objeto del comentario establece, es cierto, que lo aplicable es lo dispuesto en "las reglas" precedentes. ¿Puede esta expresión llevar a la consecuencia de que es aplicable todo lo demás de las reglas que de cerca o de lejos toque el procedimiento mismo? Hay que desechar una tal interpretación, pues lo único que quiere la ley es que en el otro procedimiento, en el ordinario, se dejen también subsistentes las cargas; eso es lo único que puede interesar al sistema, y para aplicar lo demás que no sea eso se necesita arrostrar una gran mole de absurdos, como veremos. Si hubiéramos de ir empalmando así las referencias dentro del artículo, nos encontraríamos con que no sólo se habrían de aplicar esas normas relativas a edictos, sino también a aquella otra (determinante de ésa) que establece la necesidad de la previa valoración por los otorgantes en la escritura de hipoteca (de la hipoteca origen del procedimiento bien entendido, no de las hipotecas que han de quedar subsistentes). Esta consecuencia sería ineludible en aquella interpretación. ¿Cómo vamos a aceptar ese enlace de consecuencias si abocan en que ha de preceder una escritura de hipoteca que de hecho no existe (la acción que da origen al procedimiento puede ser personal) y si de este dato (inexistente) arrancarían todas las demás necesariamente? Descartada, pues, tal interpretación, sólo quedaría examinar si es compatible con nuestra tesis la expresión *literal* del texto de la ley, y, en cuanto a esto, podemos rotundamente afirmar que, supuesto en el legislador el pensamiento de aplicar sólo lo de "que queden subsistentes las cargas", el mismo legislador pudo muy bien, sin gran deterioro del lenguaje, emplear aquella forma de expresión, pues, en efecto, la modificación consistente en que las cargas han de quedar subsistentes está contenida en *las reglas* anteriores, está en una de ellas, o diluida en ellas, y así, no debe extrañar que el legislador aluda en síntesis al artículo y a *las reglas* del mismo, sin puntualizar más. El párrafo final surgió a última hora, apuntando exclusivamente a ese efecto que decimos.

Por sistema, especialmente en materia que puede desembocar en derroteros peligrosos es necesario, al analizar la ley, al interpretarla, plantearse el problema mismo que se planteó el legislador; así será más

fácil llegar al exacto sentido de la letra, de la expresión; la "intención" y la "letra" se ayudan así recíprocamente, y, de paso, se vivifica la facultad crítica, que a su vez repercute en la tarea de producción del Derecho. Renunciar a eso tiene mucho de "suicidio" (para lo futuro) y de "muerte por asfixia" de la ley ya dictada.

No pretendemos sostener que la ley ha dicho una cosa y ha querido decir otra, no. Acatamos al pie de la letra (y con arreglo al espíritu de la ley misma) lo que ésta ha dicho, a pesar de las imperfecciones y deficiencias con que lo ha dicho; aceptamos la interpretación literal y la lógica; si en un *procedimiento ejecutivo* se dejan subsistentes las cargas, se ha de entender que queda cumplido al *pie de la letra* lo dispuesto en este párrafo, y queda también cumplido automáticamente su espíritu, o sea aquello de que no se "extingan con parte del precio" o "que no se destine a su extinción parte del precio". Una buena hermenéutica exige no dar a un precepto de carácter derogatorio sino el alcance que terminantemente expresan las palabras o exige el espíritu de la ley; en castellano, el texto del párrafo final del artículo 131 de la ley Hipotecaria se concreta a establecer "como aplicable" (que ni siquiera aparece como obligatorio) lo relativo a la *subsistencia* de las cargas. En cuanto al *espíritu de la ley*, en cuanto al sentido de la reforma, es claro que en el procedimiento de apremio *lo único que interesa al sistema* es que las cargas queden subsistentes. No interesa que salgan a subasta los inmuebles con las cargas ya deducidas del tipo de tasación, ni que se deduzcan luego; en cuanto a esa alternativa, el sistema se muestra totalmente indifente. Si para el procedimiento sumario la ley vino a obligar a los otorgantes (deudor y acreedor) a que las dedujeran antes por sí y ante sí, fué no por necesidad del sistema, sino porque la ley quería brevedad en el procedimiento.

#### 8.º SUBSISTENCIA, EXTINCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE CARGAS.

Ya en las primeras páginas del resumen de las Memorias de los Registradores (1929) se confunden (al identificarlos indebidamente) los términos "liquidación de cargas" y "extinción de cargas". La expresión "liquidar" es de significado claro, ya en su sentido etimológico, ya en su sentido usual corriente; no es lo mismo "crédito líquido" que "crédito extinguido", ni es lo mismo "liquidar unas cuentas" que

"pagarlas". En la ley Procesal se establecería el sistema de *liquidación* de todas las cargas preferentes, pero sólo se *extinguían* las temporales; las perpetuas, que también se incluían en la *liquidación*, no se extinguían. La indebida confusión de tan claros conceptos se refleja ya, digo, en las primeras páginas del extracto de las Memorias. "Aunque este sistema es de liquidación—dicen refiriéndose al anterior a la reforma—no es absoluto, pues se dejan subsistentes los censos y cargas perpetuas .." Insisto en ese aparentemente pequeño detalle, porque si no se tiene un poco de esmero en el uso apropiado de los términos, si no fijamos los conceptos, no habrá posibilidad de ver el problema ni habrá posibilidad de pensar siquiera en resolverlo; creo sinceramente que el haber confundido "liquidación" con "extinción", el haber opuesto "liquidación" a "subsistencia", ha envenenado no poco el "entender" en esta materia. En efecto; la Resolución de 22 de noviembre de 1929 habla incidentalmente de la "equiparación entre ambos procedimientos" (el ordinario y el sumario) "no sólo respecto a ciertos efectos de la anotación preventiva tomada en el primero o de la nota extendida en el segundo, al librar la certificación de asientos, sino también por la transformación en ambos procedimientos del sistema de liquidación de cargas en sistema de subsistencia de los derechos y gravámenes preferentes". Aquí aparece peligrosamente empleada la palabra liquidación; pero, ¿qué sentido debemos darle? Puesto que la opone a "subsistencia", no cabe interpretarla sino en el sentido de "extinción de cargas" (mediante el pago de las correspondientes deudas). Lo exacto habría sido, pues, decir que el sistema de extinción de cargas se transformaba en sistema de subsistencia de "...: pero no lo dijo así, y esa falta de cuidado o de exactitud, de que adolece el Considerando, ha sido causa de desviaciones, sin duda, pues los anotadores de "Leyes civiles de Medina y Marañón" (edición de 1935), en nota al artículo 1.511 de la ley Procesal civil, tomando pie del referido Considerando, llegan a decir que ya la diligencia de liquidación de cargas es innecesaria (!!!). La pequeña impropiedad de lenguaje (al suponer antitéticos ambos términos) ha llevado a los dichos anotadores al gran error de suponer innecesaria la diligencia de liquidación; con buen sentido crítico parece apuntar D. Jerónimo González a ese fenómeno cuando dice (1) que "la advertencia de que no se destine cantidad alguna a la extin-

(1) REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, año 1929, pág. 125.

ción de cargas no resuelve el problema, porque con arreglo al artículo 1.511 y siguientes de la ley de Enjuiciamiento civil, no se extinguían los censos y demás cargas perpetuas y, sin embargo, se rebajaba su capital del precio y se obligaba al comprador a consignar tan sólo la diferencia".

Si en la diligencia de liquidación del artículo 1.511 de la ley de Enjuiciamiento civil se determina el valor de las perpetuas y de las no perpetuas (como se hacía antes y se debe hacer ahora), y se dejan subsistentes las perpetuas (como se hacía antes) y las temporales (como se debe hacer hoy, por aplicación del artículo 131 de la ley Hipotecaria) tenemos así *en una sola pieza* el sistema de "liquidación" y el de "subsistencia"; luego no se oponen ambos sistemas; luego de que unas y otras cargas hayan de quedar subsistentes, no se deduce que no han de ser objeto de *liquidación*, de determinación numérica.

Por añadidura, en la resolución que dió lugar a dicha nota no se enfocaba directamente este problema, sino que la cuestión principal era "si había que anotar preventivamente el embargo de los bienes perseguidos". Ya es fácil imaginarse a cuántos habrá arrastrado en el error la notita esa. ¡Redada abundante! Así saltó el error a los Tribunales, y ya ni se discutía siquiera. En sentido contrario, rectificando el error (aunque sin hacer a él referencia expresa), vuelve por los fueros de la exactitud D. Manuel de la Plaza, en su obra "Derecho procesal civil español" (II, pág. 557).

Reconozco que la palabra "liquidación" es, a veces, empleada en sentido vulgar, corriente, a espaldas de la Academia (y perdónesele la innecesaria invocación de la autoridad de ésta), significando entonces la idea de pago; por eso, teniéndolo en cuenta, he dicho que la Resolución de 22 de noviembre de 1929 la emplea en ese sentido de "extinción" de la carga (mediante el "pago" de la deuda); pero, no siendo ese el sentido propio de la palabra, da lugar a confusiones, como se ha visto.

BENEDICTO BLÁZQUEZ.

Notario.