

## La ejecución procesal en la ley Hipotecaria (\*)

1. Iniciación: C) Las notificaciones. D) La administración interina de la finca.  
2. Enajenación de los bienes: la subasta: A) Sus condiciones.

C) El último de los trámites normales (1) que integran el primer período de la ejecución lo componen las notificaciones de que trata la regla 5.<sup>a</sup> del art. 131.

La importancia extraordinaria de este precepto reside en que por él podemos llegar a la determinación de las personas legitimadas para intervenir—como *partes* o como *interesados*—en una ejecución hipotecaria. Ahora bien: este problema fué ya estudiado por nosotros al examinar los sujetos del proceso en el apartado IV del presente trabajo, y allí se hizo también la crítica del contenido de la regla 5.<sup>a</sup>. Por ello debemos limitarnos ahora a expresar lo referente a dichas notificaciones como *trámite del procedimiento*, en cuya exposición indicaremos: a) cuándo se hacen; b) en qué forma; c) con qué efectos.

a) Como es natural, la notificación procede *después* de que obre en el Juzgado la certificación a que se refiere la regla 4.<sup>a</sup> del artículo 131 recién examinada. Esta certificación es la que ha de indicar si existen personas a las que sea preciso hacer la notificación.

Tales personas pueden ser, según ya sabemos, las partes o interesados. Con respecto a aquéllas dice el primer párrafo de esta regla: "Si de la certificación del Registro apareciese que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio o de posesión a que se refiere el extremo primero de la regla 4.<sup>a</sup> no ha sido

(\*) Véase el número anterior de esta REVISTA.

(1) Puesto que, eventualmente, puede existir también la petición y concesión, en su caso, de la *administración interina* de que más tarde se hará mención.

requerida de pago en ninguna de las formas notarial o judicial antes indicadas, se notificará a la misma la existencia del procedimiento en el lugar prevenido en la regla 3.<sup>a</sup> de este artículo, para que pueda, si le conviene, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca "

Por regla general, la parte contra quien se dirige la ejecución conocerá ya su existencia por el requerimiento que el acreedor o el Juez han de hacerle. Pero esto, que es cierto en todo caso con respecto al deudor (1), puede no serlo respecto del tercer poseedor de la finca si no ha acreditado al acreedor la adquisición del inmueble, puesto que en semejante supuesto la práctica de dicho requerimiento no es preceptiva, a tenor del número 3.º de la regla 3.<sup>a</sup> del artículo 131. Por ello es posible que exista un tercer poseedor—parte en el procedimiento—que desconozca su existencia y que deba ser notificado.

Con respecto a los interesados, según el párrafo 2.º de la regla 5.<sup>a</sup>, "cuando de la susodicha certificación aparezca alguna carga o derecho real constituido con posterioridad a la inscripción de la hipoteca que garantiza el crédito del actor, se notificará también, para los efectos indicados en el párrafo anterior, la existencia del procedimiento a los acreedores que se hallen en ese caso, y cuando dichos acreedores satisfagan antes del remate el importe del crédito, intereses y costas aseguradas con la hipoteca de la finca, quedarán subrogados en los derechos del actor, debiendo hacerse constar el pago y subrogación al margen de la inscripción o inscripciones de hipoteca en que dichos acreedores se subrogan y de las de sus créditos o derechos respectivos, mediante presentación en el Registro del acta notarial de entrega de las cantidades adeudadas o del oportuno mandamiento judicial en su caso", añadiendo en el párrafo 3.º que "por el concepto referido no se devengará impuesto alguno".

Sabiendo ya la interpretación que ha de darse a este precepto en cuanto a quiénes son las personas que deben estimarse incluidas en él, no ofrece dificultad el problema de cuándo ha de notificarse; obsérvese, en efecto, que aquí, como en el caso anterior, el trámite es *eventual* y puede no existir si nadie se encuentra en las condiciones fijadas por la ley.

(1) Por lo que toca al hipotecante distinto del deudor sabido es que nuestra ley no regula expresamente tal hipótesis.

b) Para la práctica de la notificación (*forma* de hacerla), deben tenerse en cuenta los preceptos de la ley de Enjuiciamiento civil, en particular la sección 3.<sup>a</sup> del título VI de su libro I, artículos 260 y siguientes. Ahora bien: si la palabra "notificación" se toma aquí en *sentido estricto* (1), cabría preguntarse si no sería más conveniente el término de "requerimiento", puesto que se indica la necesidad de que el notificado pague, sobre todo en el caso del tercer poseedor, en el que no se ve qué diferencia puede haber entre aquel cuya existencia se conoce entonces de recibir la certificación del Registro (al cual—tercer poseedor—se le *requiere* notarial o judicialmente) y el que aparece en dicha certificación (a quien se le *notifica*). En la práctica, el problema puede resolverse, no obstante, sin dificultad, porque también los requerimientos "se notifican"—en sentido amplio— (2), y, consiguientemente, no hay obstáculo en admitir la terminología de la ley, a sabiendas de que en este caso notificación y requerimiento producen análogo efecto y la forma legal de los segundos se remite en sustancia a la prescrita para los primeros, salvo el punto concreto de la contestación del requerido, que en la ejecución hipotecaria no estimamos admisible por aplicación del término expreso que contiene la regla 5.<sup>a</sup>.

c) En cuanto a los *efectos* de la notificación, el normal, a cuya producción está destinada, es el de dar a conocer la existencia del procedimiento a las posibles partes e interesados en la ejecución. Pero puesto que a la notificación va unido un requerimiento de pago, hay que tener en cuenta las consecuencias de que el pago se lleve a efecto en el presente estadio procesal.

El pago hecho por tercer poseedor equivale al que realiza el deudor o dueño de los bienes en las etapas anteriores del procedimiento, es decir, que origina su extinción. Ahora bien: según el párrafo 1.<sup>o</sup> de la regla 5.<sup>a</sup>, ha de pagarse no sólo el importe del crédito, sino también "los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca". La alusión a las costas pone de manifiesto: 1.<sup>o</sup> Que se confirma el criterio antes apuntado sobre la extensión de la hipoteca a las mismas. 2.<sup>o</sup> Que no cabe aquí, como en el caso citado más arriba, imponer las costas al vencedor—acreedor ejecutante—, porque si el requerimiento no se ha practicado antes, supone la ley

(1) Como distinta, por tanto, de la citación, emplazamiento y requerimiento

(2) Artículo 275 de la ley de Enjuiciamiento: "los requerimientos se harán notificando al requerido en la forma prevenida la providencia en que se mande

que la omisión debe imputarse al propio tercer poseedor, que no acreditó al ejecutante la adquisición del inmueble.

En cuanto al pago que haga el titular de alguna carga o derecho real sobre la finca, constituido "con posterioridad" a la inscripción de la hipoteca que garantiza el crédito del actor, no da lugar a la extinción del procedimiento, porque el que paga queda subrogado en los derechos del actor (párrafo 2.º de la regla últimamente citada) (1); es decir, que puede continuar a su instancia la ejecución, pero la subrogación queda limitada al caso de que pague uno de los acreedores a que se refiere el párrafo 2.º de la regla 4.ª, no *al pago de un tercero*, que no puede pretender colocarse en el lugar del demandante primero (2).

D) Como trámite eventual dentro de este período preparatorio, podemos considerar la petición y—en su caso—concesión al actor de la *administración interina* de la finca sobre la que recae la ejecución.

Dicha administración interina es regulada en la disposición 4.ª del artículo 131, a tenor de la cual, "transcurrido el término de diez días desde el requerimiento al pago practicado en cualquiera de las formas indicadas en las reglas anteriores, el actor podrá pedir que se le confiera la administración o posesión interina de la finca, si así se hubiese pactado en la escritura de constitución de la hipoteca o tuviese reconocido expresamente el derecho por alguna ley".

"El actor percibirá en dicho caso las rentas vencidas y no satisfechas, si así se hubiese estipulado, y los frutos y rentas posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación que la misma finca exija, y después su propio crédito." En el estudio de esta regla, como en los casos anteriores, debemos examinar los presupuestos, práctica y efectos.

a) Entre los primeros hay que citar la petición del actor, su fundamento y el lapso de tiempo que ha de transcurrir desde el comienzo de la ejecución para que se admita.

1.º Al decir la regla 6.ª del art. 131 que "el actor podrá pedir la administración o posesión interina de la fianza", da a entender que

(1) Los restantes efectos hipotecarios del pago: su constancia en el Registro, mediante los oportunos documentos y la no exacción de impuestos a que se refiere el resto de este párrafo 2.º caen fuera de los límites de nuestro trabajo.

(2) En el mismo sentido una consulta publicada en la *Revista de Derecho Privado* (febrero de 1917), con el título "Sobre la naturaleza de la acción cuya ejecución regula el artículo 131 de la ley Hipotecaria".

es precisa dicha solicitud para que la administración se conceda; es decir, que el Juez *no puede acordarla de oficio*, aunque la escritura de constitución de la hipoteca consigne expresamente tal derecho. La jurisprudencia de la Dirección General de los Registros lo ha declarado así recientemente en la resolución de 13 de junio de 1935, donde se indica la necesidad de la petición, y, en caso negativo, la posibilidad para el dueño de los bienes de continuar en la administración (1).

2.º Pero este es un derecho que sólo puede ejercitar, según la regla 6.ª del art. 131, el acreedor, "si así se hubiese pactado en la escritura de constitución de la hipoteca ó tuviese especialmente reconocido el derecho por alguna Ley". No existe aquí, por tanto, como en el aseguramiento de bienes litigiosos de la Ley de Enjuiciamiento, la remisión al criterio judicial, que decida en cada caso sobre la procedencia o no del cambio de administración (2). Pero, por otra parte, hay que tener en cuenta que el nuevo régimen—transitorio—sobre suspensión de subastas, para evitar la depreciación de la propiedad inmueble, ha extendido considerablemente la aplicación de este trámite al ser el sustituto de las disposiciones ulteriores sobre adquisición de fincas (3).

3.º En las hipótesis de la Ley Hipotecaria es preciso, además, el transcurso de un determinado plazo para que la petición sea admisible. Comienza este plazo en el día siguiente a aquel en que el requerimiento de pago notarial (supuesto de la regla 3.ª) o judicial (supuesto de la regla 4.ª), o la notificación (supuesto de la regla 5.ª), se haya hecho (*dies a quo*) (4) y termina a los diez días de su iniciación (5). Cuando el requerimiento se haya hecho mediante acta notarial, el plazo marcado no paraliza la demanda del actor, porque debe haber transcurrido con anterioridad a la presentación del escrito inicial (núm. 3.º de la regla 3.ª).

(1) ¿*Quid* si lo piden a un tiempo dos o más acreedores en quienes concurren el resto de condiciones legales? La ley no contiene solución para este caso. Véase la alusión en Morell: ob. y tomo cit., pág. 121.

(2) En contra de los mismos precedentes legales, porque el Decreto de 5 de febrero de 1869, del que se originó la regla actual, concedía el derecho al acreedor, aunque no se hubiera pactado.

(3) Véanse los Decretos-leyes de 1 de diciembre de 1936, 21 de septiembre de 1937 y 20 de septiembre de 1938, que autorizan al acreedor a pedir la administración interina de la finca dentro del plazo por ellos marcado.

(4) Artículo 303 de la ley de Enjuiciamiento: "los términos judiciales empezarán a correr desde el día siguiente al en que se hubiere hecho el emplazamiento, citación o notificación..." Creemos aplicable también este precepto al requerimiento notarial.

(5) Descóntandose los inhábiles (art. 304, párrafo 1.º de la ley Procesal), pero entrando en el cómputo el día del vencimiento (art. 303 al final).

b) Si todas estas condiciones se dan, el Juez ordenará la concesión de la posesión o administración solicitada. ¿En que forma? Creemos, con Aragonés, que en la de auto, porque se trata de algo más que una resolución de tramitación, aunque tampoco—a los efectos del párrafo 3.º del art. 369 de la Ley de Enjuiciamiento civil—constituya un verdadero incidente. Sobre las reglas para llevar a cabo la administración concedida, guarda también la Ley silencio; en lo posible, se aplicarán, a nuestro juicio, las normas sobre aseguramiento de bienes litigiosos de la Ley de Enjuiciamiento civil: sección segunda del título XIV del libro II, arts. 1.419 a 1.428.

c) Los efectos de la posesión interina no son sólo los de *asegurar* el derecho del acreedor contra una posible mala administración del ejecutado, sino incluso los de ir destinando los productos a la satisfacción del crédito. “El acreedor percibirá”, en efecto, “en dicho caso las rentas vencidas y no satisfechas, si así se hubiese estipulado, y los frutos y rentas posteriores, cubriendo con ellos los gastos de conservación y explotación que la misma finca exija, y después sus propios créditos”. En este sentido, la medida responde a una idea bien orientada que se ha abierto hoy camino en las legislaciones modernas (1) ¿Sería conveniente fijar un límite temporal a dicha administración, como el de tres años que marca el novísimo Derecho italiano? La solución afirmativa, que parece más conveniente, ha sido propuesta entre nosotros por Navarro, Tena y Lueso (2), que fijaban el tiempo de duración en dos años.

2. El procedimiento entra ahora en su fase principal, la que constituye el verdadero núcleo del mismo: realización de los bienes del deudor, hipotecados, para que el crédito del ejecutante quede satisfecho con su importe o con los mismos bienes. La esencia de esta realización está, como se sabe, en la *práctica de una subasta*, que puede ser definida como *el acto de ofrecimiento público de los bienes y adjudicación, en su caso, al mejor postor*. Alrededor de este acto esencial se plantea una serie de problemas de extraordinaria importancia, quizás los más importantes de cuantos llevamos examinados.

Dentro de la subasta propiamente dicha podemos distinguir, si-

(1) Como el nuevo Código procesal italiano

(2) Véase su artículo “Reglamento hipotecario. Un intento de su reforma”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, septiembre de 1931.

guiendo la sistemática empleada otras numerosas veces, sus condiciones, su celebración y sus efectos; el análisis de las primeras se enlaza con el de los trámites ya estudiados; el estudio de los últimos viene a ligarse, por otra parte, con los actos que extinguen el procedimiento y que indicaremos al final de nuestra exposición.

A) Son condiciones de la subasta la instancia de parte, el tiempo y lugar determinados en que ha de verificarse y su publicidad.

a) Según la regla 7.<sup>a</sup> del art. 131, "se procederá a instancia del actor, del deudor o del tercer poseedor, a la subasta de la finca". Se exige, por tanto, una verdadera instancia de parte, no sólo en el sentido de que queda excluida la iniciativa judicial, sino también en el de que los sujetos que intervienen en el procedimiento y no son partes ("interesados"), no pueden solicitar la celebración de la subasta. Las principales consecuencias de esta regla, en cuanto al problema del impulso procesal en la ejecución hipotecaria y en cuanto a la posición de las diversas personas que actúan, ha sido puesta de relieve más arriba. Diremos aquí únicamente que la inclusión del deudor entre quienes pueden instar la realización de este trámite ha sido, en general, favorablemente acogida por la doctrina (1).

b) En cuanto al tiempo y lugar en que tiene que desarrollarse el acto, ha de observarse:

1.º Que han de pasar *treinta días* desde que se requirió de pago al deudor (en sentido amplio) y se notificó al tercer poseedor e interesados, en su caso (la misma regla 7.<sup>a</sup>). El plazo de treinta días para el pago se contenía en el art. 170 de la Ley de Ultramar, precedente, como se sabe, de la reforma de 1909. En cuanto al cómputo de dicho plazo y la determinación del *dies a quo* y *dies ad quem*, se estará a la norma general que anteriormente expusimos.

2.º Que la subasta debe celebrarse "ante el Juzgado que conozca del procedimiento" (regla 7.<sup>a</sup>), y ya vimos anteriormente cómo se determinaba su competencia. Esta disposición es censurable desde el momento en que, pudiendo las partes haberse sometido a Juzgado distinto de aquel en que radican las fincas, es posible que se celebre la subasta en un punto alejado del de la situación de los inmuebles, con el consiguiente riesgo de depreciación de los bienes. No cabe decir que el interés de las partes velará por la eliminación de esta contingencia,

(1) Beraud y Lezon: loc. cit.

porque, en primer lugar, puede deberse el pacto de sumisión a presiones del acreedor, a quien acaso convenga la adjudicación de la finca por un precio rebajado, y porque, en segundo término, existen otros interesados en que en la subasta se alcance el valor máximo de la finca que no tienen en la Ley Hipotecaria un medio expreso para acercar el acto de subasta al lugar de emplazamiento de los bienes. El remedio inmediato estará en la aplicación subsidiaria del art. 1.502 de la Ley de Enjuiciamiento civil, que autoriza, cuando los bienes inmuebles estén situados fuera del partido judicial en que se siga el juicio, a celebrar simultáneamente la subasta en ambos Juzgados, a instancia de las partes (y aquí debíamos entender también "interesados"), y, lo que es aún preferible, cuando el Juez lo estime conveniente, por requerirlo la importancia o circunstancias especiales de los bienes

c) La subasta es un *acto público*, y siendo esta publicidad una de las garantías fundamentales de quienes intervienen en la ejecución y de los terceros, la Ley se ocupa expresamente de regularla con cierto detalle. El trámite principal por el que se cumple dicha publicidad consiste en la *edición de anuncios*. Con respecto a ella, debemos contestar a tres preguntas: ¿Cuándo deben ser publicados? ¿En qué consiste la publicación? ¿Cuál es el contenido de los edictos?

1.º La subasta (el remate) ha de anunciarse con *veinte días* de antelación al señalado para dicho acto. Este plazo no necesita *para comenzar* a transcurrir el que se haya extinguido el de treinta días que se exige para la subasta, después del requerimiento de pago, aunque, como es natural, la subasta no podrá celebrarse antes de este último término. Así, pues, el acto del remate tiene que estar a una distancia —en el tiempo— de treinta días del requerimiento de pago, y de veinte días de los anuncios, pero no forzosamente a cincuenta días del requerimiento (1). Creemos más defendible esta solución que la contraria, por el texto de la regla 7.ª, que dice: "Transcurridos treinta días se procederá... a la subasta", y no a la *petición* de subasta por quienes pueden hacerlo.

2.º La publicidad consiste en la inserción de anuncios en la Prensa

(1) Ejemplo: en una ejecución hipotecaria se requiere de pago al deudor el día 1.º de marzo: el plazo de treinta días hábiles termina—supongamos—el 5 de abril. Este mismo día 5 de abril podrá celebrarse la subasta si los anuncios fueron fijados con veinte días de antelación, cuando todavía los treinta días del requerimiento no habían transcurrido.



oficial (1), es decir: *a'*) en el *Boletín Oficial* de la provincia o provincias donde radiquen las fincas; *b'*), en el *Diario Oficial de Avisos*, donde le hubiere; *c'*), en la *Gaceta de Madrid*, cuando el valor de la finca o las fincas excedan de 50 000 pesetas (2). Con respecto a la última publicación, que debe entenderse hoy referida al *Boletín Oficial*, el criterio rígido de la regla 7.<sup>a</sup> del art. 131 es, sin duda, menos aconsejable que la remisión al arbitrio judicial que se contiene, para análoga hipótesis, en el art. 1.495, párrafo 2.º, de la Ley de Enjuiciamiento (3).

3.º Los anuncios deben contener todos aquellos datos que sirvan para identificar la ejecución de que se trate: nombres de acreedor y dueño de los bienes sobre que recae, valor pactado (4), fecha y lugar en que se celebrará la subasta, etc. El art. 131 de la Ley Hipotecaria no menciona estas circunstancias, sin duda por creerlas innecesarias, pero en su regla 8.<sup>a</sup> alude a otros requisitos de la publicidad, exigidos bajo pena de nulidad, que son (5):

*a'*) La expresión de que los autos y la certificación del Registro a que se refiere la regla 4.<sup>a</sup> estarán de manifiesto en la Escribanía (hoy Secretaría) del Juzgado; disposición que coincide con lo preceptuado en el art. 1.496 de la Ley procesal común (6).

*b'*) La expresión de que se entiende que todo licitador acepta como bastante la titulación. El art. 1.496 de la Ley de Enjuiciamiento civil, ya citado, indica asimismo que los licitadores deberán conformarse con ellos y no tendrán derecho a exigir ningunos otros. Pero hay diferencia entre ambos preceptos, porque en la ejecución común, al acreedor se le ha permitido proponer la subsanación de las faltas que encuentre en los títulos de propiedad (art. 1.492). La posibilidad de que en algún caso sea insuficiente la titulación del Registro y la omisión de la facultad que se concede en la vía de apremio ordinaria, es lo

(1) También, aunque el texto hipotecario no diga nada, en los sitios públicos de costumbre, como indica el art. 1.488 de la Ley de Enjuiciamiento.

(2) ¿Se refiere este precepto al valor *real* de los bienes o al *convenido* en la escritura? Indudablemente al segundo, puesto que el primero se desconoce por el Juez.

(3) "... se publicarán también los edictos en la *Gaceta de Madrid* cuando el Juez lo estime conveniente por la importancia de los bienes..."

(4) Sin declarar el importe de los derechos preferentes que luego subsistirán, lo que constituye un defecto del procedimiento y hace surgir en la práctica graves dificultades. Véase Jerónimo González, en el art. cit.

(5) Véase sentencia de 6 de abril de 1933; sin que valga sustituirlos por una frase ambigua como la de "las demás prescripciones de la ley".

(6) "Se expresará también en los edictos que los títulos de propiedad estarán de manifiesto en la Escribanía para que puedan examinarlos los que quieran tomar parte en la subasta."

que ha motivado las críticas dirigidas por algún autor contra este pasaje del texto hipotecario (1).

c') Por último, los edictos deberán contener la indicación de que "las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes—si los hubiere—al crédito del actor continuarán subsistiendo, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinar a su extinción el precio del remate". La regla 8.<sup>a</sup> del art. 131 anuncia aquí una de las características fundamentales del nuevo procedimiento, que constituye la innovación acaso más trascendental con respecto al régimen anterior.

Para darse perfecta cuenta de la reforma implantada es preciso tener presente cuál era el sistema hasta entonces en vigor, representado fundamentalmente por el art. 1.516 de la Ley de Enjuiciamiento. Según este precepto, "si la ejecución se hubiese despachado a instancia de un segundo o tercer acreedor hipotecario, el importe de los créditos hipotecarios preferentes de que responda la finca vendida se consignará en el establecimiento designado al efecto, y el resto se entregará sin dilación al ejecutante, si notoriamente fuera inferior a su crédito o le cubriera".

No es difícil comprender los inconvenientes que semejante sistema trae consigo, sobre todo para un eficaz desarrollo del crédito territorial. En primer término, el titular de una segunda hipoteca o posterior corre el riesgo, en el momento de la ejecución, de que sea eliminada su garantía por un posible resultado desfavorable de la subasta; en segundo lugar, el acreedor preferente ve desaparecer la inversión de su capital por una operación liquidatoria que llega incluso, como dice con razón Lozano (2), a variar la naturaleza del derecho de que es titular. Ello explica que no sólo en España, sino en otros países también, el principio de la liquidación o extinción de cargas (*Loschungsprinzip*, en la técnica alemana) haya cedido el puesto a su contrario: el principio de la subrogación (*Übernahmeprinzip*), por virtud del cual dichas cargas preferentes se tramiten al nuevo adquirente del inmueble (3), (4).

(1) Véase Morell: ob y tomo cit., pág. 124.

(2) En el artículo de la *Revista de Derecho Privado* cit.

(3) En Alemania el cambio tuvo lugar principalmente en virtud de la ley de 13 de julio de 1883, en la que se inspiró la posterior de 24 de marzo de 1897.

(4) No es cierto que los resultados de este criterio "sean en definitiva iguales a los que se obtengan con el régimen que podemos llamar antiguo", como se opina en una nota publicada en la *Revista General de Legislación y Jurisprudencia* (tomo CXLIII, 1923, pág. 415 y sigs.), con el título "Dificultades de la aplicación estricta de la regla 8.<sup>a</sup> del art. 131 de la ley Hipotecaria."

La reforma hipotecaria de 1909 produjo también entre nosotros la misma innovación, lo que, según Martínez Mora (1), estaba de tal modo en su espíritu, que hubiera bastado con la derogación del artículo 1.516 de la Ley de Enjuiciamiento para que se entendiera vigente el régimen de subsistencia de cargas. En efecto, la regla 8.<sup>a</sup> del artículo 131 indica, como dato de los anuncios, que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio de remate: esta condición debe ser aceptada por el rematante, a tenor de lo dispuesto en la regla 13 del mismo art. 131.

La *comprensión* del régimen nuevo no es difícil en principio (pese a los obstáculos que sus aplicaciones, por una reglamentación deficiente, han suscitado), ni en cuanto al punto de que los derechos preferentes (2) continúen subsistiendo por la aceptación del adquirente, ni en cuanto al efecto de subrogación que se opera en la responsabilidad. Respecto a lo primero, no obstante, puesto que el cambio se verifica *ex lege*, más que de "aceptación" debiera hablarse de "transmisión" de las cargas (no *Übernahmeprinzip*, sino *Übergangprinzip*, según Rosenberg, ob. cit., pág. 637); respecto a lo segundo, hay que observar que el hecho de la subrogación en la responsabilidad no quiere decir que el deudor originario continúe sujeto a una obligación: por el contrario, este deudor se libera del pago y no responde de él a sus antiguos acreedores (3).

Tampoco es dudoso que *el juicio* sobre la innovación, en su idea fundamental, merece ser favorable como el que en conjunto, y salvo contadas excepciones, ha obtenido de la doctrina hipotecaria.

En cambio, ofrece más dificultad la determinación del *alcance* de estas disposiciones en relación con el proceso de su ejecución ordinario, no porque adolezcan de falta de claridad las normas que se examinan, sino porque una extraña interpretación de la práctica y, lo que es peor,

(1) "El sistema de liquidación de cargas y la ley Hipotecaria", en REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, abril de 1929. Los argumentos principales de este autor en favor de la reforma son: 1.º, el conocimiento que ya tenía el acreedor ejecutante de la hipoteca anterior; 2.º, el que la segunda hipoteca no está cubierta con la finca, sino con el excedente de valor de la primera; 3.º, el que los titulares anteriores—preferentes—no son parte en el procedimiento; 4.º, el que no debe diferir en este punto la enajenación judicial de la que se verifica extrajudicialmente.

(2) No en realidad los anteriores. Véase sobre esto supra.

(3) En el mismo sentido, J. González, art. cit. últimamente.

de la jurisprudencia ha desvirtuado su sentido, por otra parte inequívoco. En el pensamiento de la reforma de 1909, la sustitución del principio de la extinción de cargas por el de la subrogación no quiso dejarse limitada a la ejecución hipotecaria, sino que se pretendió que tuviese una aplicación general a todos los casos de ejecución sobre bienes inmuebles. Con este objeto, en el art. 131 se incluyó un último párrafo donde se prescribe que "lo dispuesto en las reglas precedentes en cuanto a la sustitución 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 cualquiera acción real o personal que produzca la venta de bienes inmuebles".

No parece discutible que la significación de esta norma es la de derogar aquellas disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento que, con respecto a la ejecución común, ordenaban el régimen de liquidación de cargas a que antes se ha hecho referencia, singularmente el art. 1.516 y la que con él alude directamente al problema, como el 1.518. Sin embargo, en contra de lo que parece una conclusión evidente nos encontramos:

*a'')* Con que algún autor (1) se plantea todavía la duda de la derogación o no por la Ley Hipotecaria del régimen de la Ley de Enjuiciamiento.

*b''* Con la práctica de algunos Juzgados que siguen aplicando el sistema de ésta, desconociendo en absoluto la innovación introducida en 1909. Son casos, como dice Morell, "inverosímiles, pero reales".

*c'')* Con que incluso alguna resolución de la Dirección General de los Registros (2) exige, para poder cancelar la hipoteca del ejecutante, la consignación del importe de los créditos preferentes, en estricta aplicación del art. 1.518, que se mantiene, por tanto, aún subsistente.

Frente a esta interpretación—que no deja, desde luego, de tener oportunas contradicciones—ha de afirmarse una vez más la insostenibilidad de los fundamentos en que se basa. Es cierto que la derogación del régimen común debía haberse hecho en un artículo o, por lo menos, en una regla independiente, y no en el último párrafo de una que en el resto de su contenido se refiere a problemas distintos; cierto también que la expresión legal carece en este punto de toda la fuerza que

(1) P. e Lozano, en el artículo cit.

(2) 29 de febrero de 1912.

sería deseable por emplear la frase "serán aplicables" y por no indicar taxativamente los artículos derogados, como hace el 155 con el 1.517; pero no es menos cierto que la significación literal, lógica y hasta conveniente de este pasaje de la ley, obliga a ampliar su ámbito de aplicación—de modo imperativo—a cualquier supuesto de ejecución sobre bienes inmuebles (1).

JAIME GUASP

Catedrático de la Universidad de Barcelona

(1) El principio de la subrogación es seguido fielmente por la ley Hipotecaria en dos supuestos especiales: el de la ejecución para pago de *parte del capital del crédito o los intereses*, en cuyo caso, si aún quedan por vencer otros plazos de la obligación, se verifica la venta y se transfiere la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte de crédito que no estuviese satisfecha (art. 135, párrafo 2.º), y el de *hipoteca constituida en garantía de títulos*; si existen otros títulos con igual derecho que los que sean base de la ejecución se entiende que el rematante acepta las hipotecas correspondientes al valor total de dichos títulos.