

Cargas inmobiliarias

A) RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL, PERSONAL Y REAL.

La aplicación del principio general contenido en el artículo 1.911 del Código civil de que el deudor responde con todos sus bienes presentes y futuros, del cumplimiento de sus obligaciones, origina interesantes cuestiones, que, estudiadas generalmente bajo el epígrafe de liquidación de cargas, presuponen para su acertada resolución, el conocimiento de preceptos de índole sustantiva y adjetiva, de evidente trascendencia en los ordenamientos hipotecarios y procesales.

Y es obvio que así suceda, porque ante la colisión de derechos concurrentes, ya sobre el patrimonio del deudor, ya sobre algunos de sus bienes, las leyes trataron de regular la concurrencia y prelación de créditos con modalidades diversas, reconociendo, unas veces, privilegio a ciertos acreedores, sobre el patrimonio o sobre los bienes; otras, a determinados créditos, absolutas unas y relativas otras, y fijaron gradaciones crediticias atendiendo a la cualidad de los títulos, y establecieron, finalmente, al través de las instituciones registrales, prioridades en los derechos reales sobre muebles e inmuebles, y hasta en las obligaciones, mediante los asientos y anotaciones, si bien permitiendo en ciertos casos, que la regulación de la preferencia se decidiese judicialmente en los procedimientos de tercería.

Este sistema de ejecución, complejo en sí por las variadísimas situaciones que se pueden dar en la realidad jurídica, sustantiva y procesal, adquiere su máxima complicación, cuando al través de los principios del Derecho internacional privado, se trata de decidir las preferencias de créditos no sólo sobre bienes determinados, sino sobre las masas activas de ciertas universalidades, como la quiebra, el concurso, o la herencia y, en general, en las liquidaciones de patrimonios, que tantas y tan

diversas incidencias originan, ya en la fijación de los elementos de su activo, incluso permitiendo la impugnación de los actos de disposición o gravamen del titular, como por las discusiones sobre la prelación de los créditos o pasivo del deudor.

Y ya se comprende que antes del establecimiento de los sistemas registrales que persiguen la finalidad de individualizar y fijar las responsabilidades sobre bienes determinados, convirtiendo a ciertos elementos del activo de un patrimonio en una especie de unidad económica con desenvolvimientos propios (fincas, buques, negocios mercantiles, concesiones administrativas, y hasta mercancías, por ejemplo, en el caso de venta a plazos con reserva del dominio), la pretensión de un acreedor para ejecutar su crédito, al dirigir la acción y recaer ésta sobre bienes jurídicamente determinados según un criterio que los individualiza (porción determinada de una finca, cosas genéricas, universales, frutos, pertenencias, etc.), podría chocar con las pretensiones de otros acreedores, motivando la sustanciación de las tercerías de mejor derecho, reguladas en las leyes procesales como remedio para que el Juez, aplicando las normas sobre preferencia de los créditos, disponga el pago del que goce de prelación entre los concurrentes, y cuyos procedimientos no se conciben, o, por lo menos, parecen ociosos, cuando un ordenamiento especial, como el que da el Registro, determina automáticamente la preferencia por el puesto o lugar que la obligación exigida ocupa entre las varias relaciones que descansan sobre el valor de los bienes acogidos como unidad en un sistema registral.

¡Trascendental evolución del Derecho, que, mediante un régimen de publicidad adecuado, permite al acreedor percibir su crédito sobre una cosa del deudor, disipando la incertidumbre del pago, y alejando los temores de un pleito sobre su posposición!

Y con todo, aun en los mismos sistemas hipotecarios, la concurrencia de varias responsabilidades sobre los inmuebles, anteriores unas y posteriores otras al crédito reclamado, origina interesantes problemas de técnica jurídica que, afectando al crédito, trascienden también a la posición del deudor o de quien le suceda en la cosa afectada.

Estos problemas se estudian con la denominación de *liquidación de cargas*, y a ellos vamos a dedicar unas cuantas consideraciones, comenzando por el concepto de la *carga*, en sentido legal.

B) ETIMOLOGÍA. ORIGEN. ACEPTACIONES. CONCEPTO.

No es fácil precisar el concepto de *carga* en sentido jurídico, porque en el lenguaje de las leyes se emplea la palabra en muchos sentidos y en el orden usual el vocablo tiene varias acepciones.

Etimológicamente, la voz *carga* se deriva del latín vulgar *carico*, *as*, *are* (que Nebrija cita, y el mismo origen le atribuye el Diccionario de la Real Academia), y la circunstancia de que en las lenguas neolatinas existan vocablos de estructura parecida, confirma su procedencia (*carica*, *encargo*, *charge*, en italiano, portugués y francés), y cuyo verbo significa echar carga a uno. cargarse demasiado. siendo de presumir que su formación vulgar provenga del latín *currus*, carreta de transporte, de arrastre, significados que concuerdan con los varios usos de la palabra en nuestro lenguaje, y que expresa el Diccionario de la Lengua. También en la lengua alemana las voces *Last*, *Bürde*, significan peso, carga (1).

Históricamente, acaso por la influencia de la legislación canónica haya pasado el término *carga* a nuestra legislación. Las leyes 2.^a, 12, 14, 22, 24 del Título XV, Libro X; la 2.^a del Título XII, Libro I, y las 1.^a y 2.^a del Título V del Suplemento de la *Novísima Recopilación*, y otras; los artículos 37 y 39 del Concordato de 1.851, el Convenio ley de 24 de junio de 1867 e Instrucción del siguiente día, parecen confirmar el aserto, aunque limitado a afección sobre el patrimonio o sobre un conjunto de bienes asignados a un fin; pero ya como idea de gravamen (de *gravo*, *as*, *are*, cargar, abrumar) sobre cosa inmueble, probablemente su acepción en el Derecho Civil, provenga de la definición de servidumbre dada por el Código de Napoleón, que definió en el artículo 637 como *une charge imposée sur un héritage... appartenant, à un autre propriétaire* (2).

En nuestro Código Civil, que no es dechado de pureza ni de pre-

(1) En el Código de Comercio se emplea principalmente como mercancía transportada (artículos 672, 674, 680, etc.).

(2) No obstante, la ley 3.^a, título XVI, libro X, de la *Novísima Recopilación*, reguladora del Oficio de Hipotecas emplea la palabra *carga* en sentido análogo al de nuestra legislación inmobiliaria, y en la ley 27, título XXXII, del Ordenamiento de Alcalá, se dice: "Las cosas .. non pueden ser vendidas. nin enagenadas sinon con aquella *carga* que han los sennores en ellas."

cisión de lenguaje, empléase la palabra *carga* en varios sentidos, entre los que se pueden citar:

- a) Como gasto y obligación (arts. 452 y 504).
- b) Como gravamen (arts. 633, 788 y 1.086).
- c) Como carga y obligación (art. 867).
- ch) Como deuda y obligación (arts. 1.037, 1.021 y 1.023).
- d) Como gravamen, en contraposición a servidumbre (artículo 1.483).
- e) Como afección del patrimonio (arts. 50, 639, 1.408, 1.409 y 1.410).

En la legislación hipotecaria, también la palabra *carga* se emplea en varios sentidos, como se deduce comparando los artículos 9.º, 355 y 401 de la Ley Hipotecaria y los 61 y 151 del Reglamento, y, aunque no se emplea en el artículo 2.º de la Ley, pudiera citarse como sentido más corriente el de derecho inscribible o anotable, contenido en un asiento, y expresivo de un derecho real o personal amparado por el Registro (art. 131, párrafo último, L. H., respecto a gravámenes subsistentes).

La Dirección de los Registros, en sus Resoluciones de 23 de noviembre de 1912, 5 de noviembre de 1925 y 26 de octubre de 1938 (ésta provocada por nuestra calificación desempeñando el Registro de Vigo) y otras, como las de 26 de noviembre de 1917, 14 de julio de 1914, 15 de septiembre de 1909 y 4 de marzo de 1893, si bien no definió la carga hipotecaria, de hecho, al aplicar las normas procesales sobre inmuebles, se inclinó a considerar como *cargas* todos los gravámenes que les afectan, si bien distinguió, por imperativo del artículo 1.490 de la Ley Procesal Civil y sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 1903, los efectos de las hipotecas posteriores a la perseguida, de las anotaciones también posteriores, y no dejó de distinguir los asientos que se refieren a garantía de derechos (que presuponen una afección cuantitativa del valor del inmueble gravado, hasta el punto de que sin ese requisito no tiene cabida en el Registro: Res. 1.º marzo 1939) de los demás que afectan a los inmuebles (que, dentro del alcance del art. 1.518 de la Ley Procesal Civil, parecen comprendidos dentro de la acepción de hipotecas: Res. de 26 de octubre de 1938).

La ley de Enjuiciamiento Civil—arts. 1.511 y siguientes—emplea la palabra *carga* en sentido de gravamen, y por cierto que sus disposiciones, después de la norma general comprendida en el último párrafo

del artículo 131 L. H., sufrieron una hondísima reforma, transformando nuestro procedimiento de apremio del sistema de liquidación de cargas (es decir, que el rematante adquiere la finca subastada libre de cargas y el precio se distribuye entre los titulares de derechos sobre ella) en el de respetar las cargas anteriores y preferentes al crédito reclamado, reforma iniciada en Alemania con la ley prusiana de 13 de julio de 1883.

También en las leyes tributarias se emplea la palabra *carga* como gravamen de naturaleza perpetua, temporal o redimible, que disminuye realmente el capital o valor de los bienes transmitidos (art. 100 del Reglamento de Derechos reales), y en la Orden de 12 de enero de 1940, concretando conceptos de la ley de 7 de diciembre de 1939, reguladora del desbloqueo, se entiende por carga "aquellos derechos reales sobre inmuebles que, como los censos y demás gravámenes de naturaleza análoga, se constituyen con sustantividad propia y por tiempo indefinido, se traducen principalmente en la prestación anual de un canon y son susceptibles de redención mediante la entrega del capital fijado al efecto" (1).

Por este bosquejo de antecedentes legales, se induce que el concepto de cargas se nos presenta, ya como limitación de un derecho inscrito, ya como disminución de su valor, y por ello, acaso las formas del dominio o de los derechos reales inscritos con propia fisonomía jurídica, no obstante que adolezcan de carencia de facultades inherentes al derecho real tipo definido en las leyes, no sea propio decir que tienen *cargas*; por ejemplo: el usufructo no es carga respecto a la nuda propiedad; la posesión *ad usucapionem* no es carga del dominio, ni viceversa; las servidumbres legales no son cargas del predio dominante, sino limitaciones propias del ejercicio del dominio. Tampoco lo serían, ponga por caso, en la comunidad de bienes, que el comunero, en los actos de administración, esté sometido al acuerdo de la mayoría de los partícipes, etc.; en el fideicomiso, el derecho del fideicomisario; en las sucesiones, el plazo, la condición, la sustitución, etc., porque son derechos tipos, que justamente se conciben con esas limitaciones. Pero si a uno de esos derechos tipos, concebidos jurídicamente incluso como do-

(1) Reiteradamente se alude a las *cargas* en sentido de afección en las leyes desamortizadoras. V. Instrucción 1.º mayo 1855, Ley 11 junio 1856, Instrucción 15 septiembre 1903, Real Decreto 5 marzo 1836 y tantas más disposiciones.

minio de rango inferior, les constituimos en hipoteca, censo, etc., ya surge la idea de carga como disminución de su valor. En este sentido, un derecho sujeto a condición no puede decirse que tenga la carga del acontecimiento incierto en que la condición consiste.

Y, siguiendo este orden de consideraciones, de modo general, podemos decir que un derecho inscrito con propia fisonomía jurídica, no obstante que adolezca de limitaciones con respecto a otro derecho tipo, regulado en la Ley, no es este último derecho con cargas (las limitaciones del derecho tipo), porque ingresó en el Registro con personalidad propia; pero si a ese derecho inscrito lo sometemos a nuevas limitaciones que lo degradan económica o jurídicamente, esas limitaciones presuponen la "carga" en sentido jurídico, y si esas limitaciones las hacemos desaparecer o las cancelamos, aquel derecho vuelve a recuperar la fisonomía con que ingresó en el Registro.

Por eso, la distinción que ofrece el artículo 1.511 de la ley de Enjuiciamiento Civil entre el *capital del censo y demás cargas perpetuas* de un lado, y los demás gravámenes que afectan a la finca, de otro, responden a una realidad jurídica, pues aquellas cargas parecen consustanciales con el derecho inscrito, y por eso van con él, y éstas están llamadas a desaparecer; aquéllas son inseparables del inmueble, éstas son como externas a su naturaleza. Es que aquéllas no son cargas, y éstas sí, ya que pueden desaparecer mediante la entrega del capital fijado al efecto (Orden 12 de enero de 1940, citada).

Y esta distinción que se deduce del estudio de nuestra Ley Procesal, es más asequible en los sistemas hipotecarios que, como el alemán, conciben la propiedad inmueble, ya como dominio para la transmisión, ya como valor hipotecable para los actos de gravamen y de crédito.

De ahí que, en una primera concepción de la *carga hipotecaria*, podamos decir que consiste en aquellos gravámenes impuestos sobre fincas en sentido hipotecario y en garantía del cumplimiento de obligaciones de contenido económico susceptibles de cancelarse sin alterar la fisonomía del derecho gravado, y con el producto de la enajenación de éste.

Y que este concepto puede arrancar de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se deduce no sólo del citado artículo 1.511, sino incluso de las dos modalidades de ejecución que la ley rituarial señala. En efecto, ¿cabe confundir la ejecución de una sentencia respecto al reconocimiento de un derecho de servidumbre, pongo por caso, con la de efectividad de

una hipoteca? Evidentemente, no. Aquélla se regula por el Título VIII del Libro II (ejecución de sentencias); ésta, por el Título XV del propio Libro, Sección II (procedimiento de apremio). Allí se constituye el derecho, aquí se extingue; allí la Ley confiere personalidad o tipicidad al derecho, aquí la carga desaparece por la ejecución (1).

Pero este concepto de la carga, derivado del examen de algunos aspectos de los textos legales, especialmente en el orden sustantivo, no concuerda, ciertamente, con otros de índole procesal e hipotecaria, que por su trascendencia, pues son la base del procedimiento de ejecución, estudiaremos otro día.

A. RÍOS MOSQUERA

Registrador de la Propiedad

(1) El art. 882 del Código Civil alemán permite fijar un maximum de responsabilidad en la constitución de derechos no redimibles, careciendo nuestra legislación de precepto análogo. V. "El principio de especialidad", por Jerónimo González, REVISTA CRÍTICA, núm. 14.