

EJECUCIÓN HIPOTECARIA (ART. 131 LH): SUBROGACIÓN DEL ADQUIRENTE EN LAS CARGAS ANTERIORES*

Fernando Gascón Inchausti

José Ismael Chanzá García, Coleva S.A., Fernando Saceda S.A. y Martina Beach S.A. c. Hogar Castellano Leonés.

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil).

Sentencia de 20 de junio de 1997 (recurso de casación núm. 1692/1993).

Civil: recurso de casación contra la Sentencia de la Sección 8ª de la Audiencia Provincial de Valencia de 18 de mayo de 1993.

Magistrado Ponente: Martínez-Calcerrada y Gómez.

Abogados: no constan.

Hechos y cuestiones jurídicas

En procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria al amparo del art. 131 LH contra Hogar Castellano Leonés, el Sr. Chanzá y las sociedades recurrentes adquirieron un inmueble gravado con cargas anteriores a la hipoteca por importe de 16.565.239 pesetas. Tras verse con posterioridad obligados a pagar las deudas aseguradas con esas cargas, dirigen contra Hogar Castellano Leonés demanda ante el Juzgado de Primera Instancia nº 17 de Valencia, reclamando la entrega de la cantidad de 16.215.687 pesetas, al considerar que tienen derecho a repetir del deudor inicial lo que pagaron en virtud de las cargas en que se subrogaron. El Juzgado desestima la demanda, solución ésta que es confirmada por la Audiencia Provincial de Valencia. Frente a la sentencia de apelación se interpone recurso de casación.

La cuestión que se plantea es, por tanto, la siguiente: quien adquiere en pública subasta un bien inmueble, subrogándose en las cargas y gravámenes anteriores a la hipoteca, ¿tiene derecho a repetir del deudor inicial lo que pagó a cuenta de esas cargas?

Fallo

El Tribunal Supremo desestima el recurso de casación, y confirma la solución dada por el Juzgado de Primera Instancia y la Audiencia Provincial.

COMENTARIO

La acción de la que trae causa la presente Sentencia es, sin duda, peculiar por su contenido y por los argumentos en que se funda, como se puede deducir de

* Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de junio de 1997, publicado en *Tribunales de Justicia*, 1998-3, pp. 345-349.

los extractos que se recogen en el Fdto. Jco 2º. Una serie de sujetos adquieren en pública subasta –consecuencia de un procedimiento especial y sumario al amparo del art. 131 LH– un bien inmueble que está gravado con una serie de cargas, anteriores a la hipoteca en virtud de la cual se procedía, por importe superior a los 16 millones de pesetas. Los adquirentes quedan subrogados en esas cargas, de modo que, con posterioridad, se ven obligados a abonar las deudas garantizadas con ellas. Considerando injusto haber tenido que hacerlo, se dirigen frente al deudor inicial –es decir, el que fue ejecutado en el procedimiento hipotecario del que trajo causa la adquisición del inmueble gravado–, reclamándole una cantidad ligeramente inferior al importe total de las cargas.

En apoyo de su acción esgrimen fundamentalmente dos argumentos. El primero, en virtud del art. 1158 II CC –«El que pagare por cuenta de otro podrá reclamar del deudor lo que hubiese pagado, a no haberlo hecho contra su expresa voluntad»–: se alega que el pago realizado por el adjudicatario de un inmueble subastado y gravado con una carga anterior es un pago realizado por *tercero*, que concede el derecho de repetir frente al deudor originario. El segundo, basado en la doctrina que prohíbe el enriquecimiento injusto: si el propio deudor no paga sus deudas, sino que lo hace el adjudicatario, y sin embargo éste último no puede repercutirle ese pago, el deudor estaría enriqueciéndose de manera injusta a costa del tercero solvente.

Resulta obvio señalar que estos argumentos son torciteros y falseadores de la regulación legal. En efecto, la regla 8ª del art. 131 LH establece que las cargas anteriores y preferentes al crédito del actor continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante las acepta y queda subrogado en la responsabilidad de las mismas. De aquí se deduce con claridad que con la adquisición del bien subastado se produce una transmisión de la deuda garantizada con la carga inmobiliaria. Así se advierte con claridad, por otra parte, en los edictos por medio de los que se anuncian las subastas (extremo que también se deduce del art. 131 8ª LH). Por ello, el adquirente de la finca gravada, cuando paga esa deuda, no lo hace como tercero, sino como deudor responsable directo de su pago: por eso mismo, no tiene derecho alguno de repetición frente al deudor inicial. En cuanto al argumento del enriquecimiento injusto, es igual de infundado, pues no se produce ni empobrecimiento del adquirente del inmueble gravado, ni enriquecimiento del deudor ejecutado. En primer lugar, el adquirente de la finca en pública subasta no puede decirse en modo alguno que se empobrezca de modo injusto cuando paga las cargas en que se subrogó, puesto que el importe de las deudas garantizadas con tales cargas anteriores ya ha sido descontado de la tasación inicial de la finca, lo que ha repercutido en la fijación de los tipos de licitación y en el precio final del remate: dicho de otra manera, se compensa el montante de las deudas en que se subroga el adjudicatario con parte del precio por el que se ha producido el remate. Y, en segundo término, tampoco puede decirse que el deudor ejecutado se enriquezca injustamente con este sistema: al deducirse del valor de la finca el importe de las cargas anteriores a la

hipoteca, será menor la suma de dinero que se obtenga en la subasta (y menor, en su caso, también el sobrante al que tendría derecho).

La conclusión a que, de manera monolítica, llegan el Juzgado de Primera Instancia, la Audiencia Provincial y el Tribunal Supremo, es, por tanto, puramente lógica: el adjudicatario de un bien gravado en pública subasta queda sujeto a la responsabilidad de satisfacer las cargas anteriores a la hipoteca de que trae causa la ejecución, y no tiene derecho de repetición frente al deudor originario. Esta conclusión se formula aquí respecto de las adquisiciones de bienes inmuebles en pública subasta tras el procedimiento especial y sumario de ejecución hipotecaria del art. 131 LH. No obstante, se trata de una regla general común a las restantes modalidades de ejecución procesal, especialmente al proceso ordinario de ejecución de sentencias y al juicio ejecutivo, cuando la actividad ejecutiva recaiga sobre bienes inmuebles: así se desprende del art. 133 II LH y del art. 1512 LEC –aplicable a ambos procedimientos–, cuyo contenido es análogo al de la regla 8ª del art. 131 LH.

De modo indirecto, también aborda la Sentencia comentada otra cuestión íntimamente relacionada con ésta, pero que carece de solución legal. Es obvio que, dado que el adquirente se subroga en las cargas anteriores, y precisamente para evitar un enriquecimiento injusto, el importe de aquéllas ha de descontarse «de algún lugar» o «de algún concepto»: pero ni la LH –para el procedimiento de ejecución hipotecaria– ni la LEC –tras la derogación del art. 1511 por la Ley 10/92– se encargan de precisarlo. Ante el silencio legal, caben al menos tres opciones: 1) no descontar ese importe de ningún lugar, lo que haría que fracasaran con gran probabilidad la primera y la segunda subasta, y que en la tercera se obtuviera una cantidad muy inferior al valor real de la finca (en otros términos, serían los propios postores quienes descontaran el importe de esas cargas al fijar la cantidad que están dispuestos a desembolsar) –práctica ésta desgraciadamente frecuente en nuestros Juzgados, ante la imprecisión del art. 133 II LH–; 2) descontarlo del avalúo o tasación de la finca; 3) hacerlo del precio final de remate. Las dos últimas alternativas tienen consecuencias económicas bien distintas (así lo apunta con gran claridad M.A. FERNÁNDEZ, *Derecho Procesal Civil* –con DE LA OLIVA–, III, C.e.r.a., Madrid, 1995, págs. 305-307), y es, sin duda, la deducción del avalúo o tasación la que permite, en abstracto, obtener una mayor suma de dinero de la venta en subasta judicial. Ésta es la opción a que acudió el Juzgado en el supuesto de autos, y que recibe en la Sentencia comentada el refrendo tácito del Tribunal Supremo: dedujo el importe de las cargas de la tasación realizada por las partes en la escritura de constitución de la hipoteca (art. 130 LH I); ahora bien, lo cierto es que el hacerlo así conduce, paradójicamente, a un resultado que no es el previsto por la LH –que la tasación hecha por las partes sirva de tipo de licitación para la primera subasta–, pues en estos casos el tipo de la subasta será el resultado de deducir de la tasación extrajudicial contenida en la escritura pública las cargas anteriores. En cambio, tratándose de la ejecución ordinaria o del juicio ejecutivo, dado que, como regla,

el avalúo de la finca forma parte del propio proceso de ejecución, lo lógico será que este avalúo sea el reflejo de su valor económico real, y que se vea en consecuencia disminuido por el importe de las cargas o gravámenes que van a subsistir tras la venta.

Por último, resulta sin duda interesante esbozar un breve apunte *de lege ferenda* en relación con las dos cuestiones abordadas. Ambas son tratadas en el Anteproyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil (cuyo Borrador fue publicado en un Número especial de *Tribunales de Justicia*) que, sin duda, clarifica y simplifica la regulación al respecto. En primer término, desaparecería de la LH el procedimiento especial y sumario para la ejecución de créditos hipotecarios. Existiría, en principio, un procedimiento único de ejecución, con independencia del título ejecutivo que permitiera abrirlo (art. 520.2.4º ALEC), aunque se regulan de modo expreso las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados (arts. 681-698 ALEC, Disposición Final Octava). El régimen de subsistencia y cancelación de cargas previsto en el ALEC sería el mismo que el actualmente vigente (arts. 667.3º, 668.3º, 669.4 –para la adjudicación en pago– y 675.1 –para los medios especiales de realización forzosa–): las cargas anteriores se mantienen, y el adquirente se subroga en la responsabilidad que aseguran. Se suprime, no obstante, toda referencia a las cargas «preferentes» (por lo que éstas, en caso de no ser anteriores al crédito por el que se ejecute, deberán hacerse valer por los cauces de la tercería de mejor derecho). En cuanto al concepto del que se deducen las cargas, el ALEC de modo expreso sanciona la solución recogida en la Sentencia comentada: se deducirán de la tasación o avalúo, como establece de modo general el art. 665 («A falta de acuerdo de las partes, el Secretario determinará el avalúo o valoración inicial para la subasta de bienes inmuebles. Esa valoración será la que resulte de deducir de la tasación del bien según su valor en el mercado el importe de todas las cargas y derechos anteriores al crédito por el que se hubiera despachado ejecución, que consten en la certificación registral de dominio y cargas.»)