

# **PROBLEMAS QUE OCASIONA LA LIQUIDACIÓN DE CARGAS ANTES DE LA SUBASTA DE INMUEBLES**

M<sup>º</sup> José Achón Bruñén

Doctora en Derecho Procesal

Los bienes inmuebles embargados, así como los muebles con publicidad registral, en caso de tener cargas anteriores, no salen a subasta por su valor de tasación sino por el de liquidación, el cual se halla descontando del valor por el que hayan sido tasados el importe total garantizado que resulte de la certificación de cargas o, en su caso, el que se haya hecho constar en el Registro cuando las deudas garantizadas por las cargas anteriores se hayan minorado (art. 666 de la LEC).

La liquidación de cargas se encuentra regulada de manera muy deficiente, lo que suscita numerosos problemas prácticos que merecen un estudio detallado de esta materia.

## **ÍNDICE:**

### **I.-Solicitud de información a los acreedores anteriores y al ejecutado sobre la subsistencia y cuantía de las cargas que figuran en el Registro con anterioridad**

1.- Acreedores a los que resulta necesario solicitar información y acreedores a los que sería conveniente

2.- Obligatoriedad de entregar los oficios al Procurador del ejecutado aunque no lo solicite: dudas acerca de su inclusión en las costas

3.-Silencio legal en caso de que ni el ejecutado ni los acreedores anteriores faciliten la información que se les solicita

4.- Problema en el supuesto de que los acreedores anteriores manifiesten que sus créditos han aumentado

5.- Modo de hacer constar en el Registro la disminución de las cargas anteriores

6.- Fisura legal que impide al Letrado de la Administración de Justicia tener en cuenta en la liquidación de cargas la minoración o extinción de gravámenes anteriores

7.- Problemática en caso de que el acreedor anterior facilite una información errónea

### **II.- Liquidación de cargas**

1.- Supuestos en que el legislador equivoca el valor de tasación y el de liquidación

2.- Polémica acerca de si se debe practicar liquidación de cargas en el procedimiento hipotecario

3.-Supuestos problemáticos que se plantean en la práctica de la liquidación de cargas

A.- Nuda propiedad o usufructo

B.- Mitad de un inmueble hipotecado

C.- Hipotecas legales tácitas o afecciones legales

D.-"Créditos abiertos" con garantía hipotecaria

E.- Arrendamientos que subsisten tras la subasta

## **I.-Solicitud de información a los acreedores anteriores y al ejecutado sobre la subsistencia y cuantía de las cargas que figuran en el Registro con anterioridad**

Con carácter previo a practicar la liquidación de cargas constituye un requisito *sine qua non* solicitar información al ejecutado y a los acreedores cuyos gravámenes vayan a subsistir tras la subasta para que informen sobre la subsistencia y cuantía de los mismos (art. 657 LEC).

Parte de la doctrina<sup>1</sup> ha considerado que podrían ser útiles otros mecanismos para conocer esta información, como podría ser una intercomunicación entre los Juzgados que hubieren embargado los mismos bienes en aras de conocer si la deuda se ha reducido a consecuencia de pagos parciales o de la realización de otros bienes, lo que facilitaría a los acreedores posteriores decidir el momento más conveniente para sacar el bien a pública subasta. El problema es que dicha comunicación interna tampoco aseguraría un completo conocimiento del importe subsistente de las cargas anteriores, pues pudiere ocurrir que algunos de los acreedores que consten en el Registro con anterioridad (v.gr. los titulares de hipotecas), no hubieran iniciado procedimiento judicial alguno por estar cumpliendo el deudor regularmente sus obligaciones.

De todos modos, con la actual regulación también es posible que, por cualquier eventualidad, transcurra un tiempo considerable desde que faciliten la información solicitada ex art. 657 LEC y la subasta, en cuyo caso será conveniente requerir de nuevo al ejecutado y a los acreedores con cargas anteriores dado que su inicial declaración puede haberse quedado desfasada<sup>2</sup>.

### **1.- Acreedores a los que resulta necesario solicitar información y acreedores a los que sería conveniente**

El art. 657 LEC establece que *“El Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución se dirigirá de oficio a los titulares de los créditos anteriores que sean preferentes al que sirvió para el despacho de la ejecución y al ejecutado para que informen sobre la subsistencia actual del crédito garantizado y su actual cuantía”*,

A nuestro juicio, la expresión que utiliza el legislador (*“titulares de los créditos anteriores que sean preferentes al que sirvió para el despacho de la ejecución”*), lleva a confusión, pues **el Letrado de la Administración de Justicia no debe solicitar información a los acreedores con créditos preferentes sino a los que consten en el Registro con anterioridad, con independencia de que sus créditos sean o no preferentes al del ejecutado**, dado que no cabe equivocar la preferencia crediticia y la prioridad registral.

---

<sup>1</sup> Cfr. VEGAS TORRES, J. *El reembargo*, Cuadernos de Derecho Registral. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, Madrid, 2004, págs. 214 y ss.

<sup>2</sup> SAP Toledo, Sec. 1.ª, 51/2009, de 29 de septiembre, Recurso 31/2009 (SP/AUTRJ/484877).

*La prioridad o rango registral* deriva del orden registral de los asientos, la prioridad nada tiene que ver con el crédito en sí, ya que no es una cualidad del mismo, sino una situación registral, su función es determinar cuáles son los asientos registrales que han de subsistir o ser cancelados como consecuencia de un proceso de ejecución a consecuencia del remate del bien embargado, procediendo la cancelación de los asientos posteriores al gravamen que se ejecuta y subsistiendo los anteriores al regir en el Registro la máxima *prior in tempore potior in iure*.

Por el contrario, el *privilegio o preferencia crediticia* es una cualidad no negociable, atribuida al crédito por normas jurídicas de distinto carácter, en atención a criterios de política legislativa, y que origina una anteposición en el pago en caso de concurrencia con otros créditos, siempre que se haga valer por la vía procesal correspondiente; su función se limita a determinar cuál entre varios acreedores de un mismo deudor tiene derecho a cobrar con preferencia a los demás, con cargo a bienes determinados o a todo el patrimonio del deudor<sup>3</sup>. Puede haber asientos que consten con posterioridad al del ejecutante que garanticen créditos preferentes, y la efectividad de dicha preferencia dependerá de que se haga valer en el momento y por el cauce procesal correspondiente (tercería de mejor derecho).

Una vez subastado el bien, en el mandamiento de cancelación de cargas no se puede entrar a resolver sobre qué créditos son preferentes al del ejecutante, pues, *ab initio*, la regla que debe aplicarse es la de la estricta prioridad registral, por lo que, si un acreedor posterior pretende hacer valer su preferencia, deberá interponer una tercería de mejor derecho con anterioridad a que se entregue al ejecutante la suma obtenida en la ejecución forzosa o, en caso de que el ejecutante se adjudique el bien, antes de que adquiera la titularidad del mismo conforme a lo dispuesto en la legislación civil (art. 615.2 LEC).

**Por consiguiente, y dado que el adquirente del bien en la subasta debe cargar con los gravámenes que consten en el Registro con anterioridad, con independencia de que estos garanticen o no créditos preferentes, el Letrado de la Administración de Justicia deberá expedir oficio a dichos acreedores anteriores (normalmente titulares de anotaciones preventivas de embargo y de hipotecas) para que informen sobre la subsistencia e importe**

---

<sup>3</sup> RDGRN de 3 de abril de 1998: “*La preferencia de un crédito es una cualidad intrínseca del mismo cuya virtualidad exclusiva es determinar una anteposición en el cobro en las situaciones de concurrencia de acreedores, frente al criterio general de la «par conditio creditorum» (inherente al principio de responsabilidad patrimonial universal proclamada en el artículo 1.911 del Código Civil), que determinaría el reparto proporcional de los bienes del deudor entre los acreedores concurrentes (cfr. artículo 1.929 del Código Civil). La preferencia crediticia es, pues, una modalización del principio de responsabilidad patrimonial universal. Y solo puede operar cuando se está actuando exclusivamente dicha responsabilidad*”.

Cfr. RÍOS SALMERÓN, B. “Tercería de mejor derecho y protección del crédito salarial”. *Puntos críticos en ejecución de sentencias. Recurribilidad de las resoluciones judiciales. Especial referencia a la suplicación. Cuadernos de Derecho Judicial VIII*, CGPJ, 1998, págs. 454 y 455. MONTES PENADÉS, V. L. *Derecho Civil. Obligaciones y contratos* (coord. M. R. Valpuesta Fernández). Tirant lo Blanch, Valencia, 1998, pág. 280

**de sus créditos, pero no a otros acreedores que aunque sus créditos sean preferentes al del ejecutante, figuren en el Registro con posterioridad.**

El problema es que hay cargas en las que se deberá subrogar el rematante o adjudicatario con independencia de su constancia registral. A este respecto, será conveniente solicitar información a la **Administración Tributaria** acerca del impago de los tributos que gravan el inmueble (arts. 78 y 194 LH y 65 RGR), así como a la **Comunidad de Propietarios** en que se encuentra sito el inmueble en aras de conocer si el propietario se halla al corriente de los gastos de comunidad.

El art. 9.1 e), párrafo tercero, LPH contempla una afección legal del inmueble que ocasiona que el adquirente del mismo se deba subrogar en la responsabilidad del anterior propietario respecto de las cantidades debidas a la comunidad de propietarios en la **anualidad en que tenga lugar la adquisición y las tres anteriores**<sup>4</sup> (incluidos los recargos por mora<sup>5</sup> si se hubiera aprobado por la Junta la imposición de intereses para el caso de morosidad<sup>6</sup>). Esta afección opera con independencia de que conste en el Registro una anotación preventiva de embargo a favor de la comunidad de propietarios<sup>7</sup>. **El adquirente del bien en la enajenación forzosa responderá de estos impagos aun cuando los mismos no constaran en el Registro y aunque no fuera el ejecutado, sino un propietario anterior, el que dejó a deber dichas cantidades**, habida cuenta de que el citado precepto extiende la responsabilidad

---

<sup>4</sup> SAP Madrid, Sec. 13.ª, 289/2019, de 13 de septiembre, Recurso 174/2019 (SP/SENT/1022151): "...tanto cuando se proceda a una enajenación voluntaria, como forzosa de un inmueble, dejando pendiente de pago cantidades debidas por gastos comunitarios, la Comunidad para el cobro de las mismas puede dirigirse contra el que fue propietario del inmueble cuando se generaron, pero igualmente puede reclamarlas del nuevo adquirente, pues aunque no ostentara la cualidad de deudor en aquel momento".

<sup>5</sup> Este tipo de recargos vienen siendo aceptados por nuestros Tribunales: Sentencias de las AA. PP. Alicante, Sección 5.ª, de 10 de enero de 2008; Cantabria, Sección 2.ª, de 7 de octubre de 2009; Murcia, Cartagena, Sección 5.ª, 213/2011, de 19 de julio (rec. 218/2011); Alicante, Sección 5.ª, 431/2011, de 23 de noviembre (rec. 308/2011); Madrid, Sección 20.ª, 185/2012, de 29 de marzo (rec. 417/2011), y Santa Cruz de Tenerife, Sección 1.ª, 142/2013, de 1 de abril (rec. 82/2013).

<sup>6</sup> Cfr. MAGRO SERVET, V. "La responsabilidad de los bancos ante las comunidades de propietarios tras la adjudicación judicial de inmuebles". *Diario La Ley* n.º 8344, Sección Tribuna, 1 de julio de 2014. A juicio de este autor, no pueden los bancos que se adjudiquen inmuebles hipotecados o embargados negarse a pagar los recargos por mora en caso de falta de pago por el ejecutado de gastos comunitarios, sino que responderán de la parte vencida de la anualidad corriente y las tres anteriores, incluyendo los correspondientes recargos.

<sup>7</sup> Cfr. VEGAS TORRES, J. "Algunas cuestiones que plantea el reembolso". (Publicado en Moreno Catena (dir.), *La ejecución civil*, Colección Estudios de Derecho Judicial. CGPJ. Escuela Judicial, núm. 53-2004, Madrid, 2005, págs. 497-574). Pág. 34: "Que la anotación de embargo de la comunidad pueda ser cancelada si el bien se enajena en virtud de una carga anterior no implica que el adquirente no quede sujeto a la responsabilidad establecida en el párrafo tercero del art. 9.1,e) LPH. Lo que sucede es que esa responsabilidad no deriva de la subsistencia del embargo que se hubiese trabado en la ejecución despachada frente al transmitente, sino de la afección real que nace, ex lege, en el momento de la transmisión".

a “las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares”, plural que sirve de fundamento a esta interpretación<sup>8</sup>.

En cuanto a los **tributos que gravan periódicamente los bienes o derechos inscribibles en un registro público o sus productos directos, ciertos o presuntos**, el Estado, las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor o adquirente, aunque estos hayan inscrito sus derechos, para el cobro de las deudas devengadas y no satisfechas correspondientes al año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior, entendiéndose por anualidad vencida la constituida por los cuatro trimestres del ejercicio económico anterior al corriente, cualquiera que sea la fecha y periodicidad de la obligación fiscal de pago (arts. 78 LGT, 194 LH y 65 RGR). **Esta hipoteca legal tácita opera con independencia del Registro, ostentando preferencia frente a cualquier otra carga que esté anotada**, de manera que, si a consecuencia de una carga anterior se enajena el bien, dicha hipoteca legal subsiste, respondiendo el adquirente de los impuestos sobre el inmueble que correspondan al año natural en el que se ejercita la acción administrativa de cobro y el inmediato anterior.

El problema de estas deudas es que no se suelen tener en cuenta por el Letrado de la Administración de Justicia al practicar la liquidación de cargas prevista en el art. 666 LEC, es decir, su importe no se resta del valor de tasación del bien embargado, por lo que el rematante en la subasta suele conocer su existencia después de la adquisición, lo que **ocasiona una gran inseguridad jurídica, que pudiera atenuarse si el Juzgado no solo solicitare información acerca de la existencia y cuantía de sus créditos a los acreedores que constan con anterioridad al ejecutante en la certificación de cargas sino también a la Agencia Tributaria y a la Comunidad de Propietarios en que se halla el inmueble**<sup>9</sup>, en aras de descontar su importe del valor de tasación del bien ex art. 666 LEC. De hecho, sería deseable solicitar una información

---

<sup>8</sup> Cfr. MAGRO SERVET, V. “La responsabilidad de los bancos ante las comunidades de propietarios tras la adjudicación judicial de inmuebles”. *Diario La Ley* n.º 8344, Sección Tribuna, 1 de julio de 2014 (La Ley 4358/2014).

<sup>9</sup> Cfr. VEGAS TORRES, J. *El reembolso*, Cuadernos de Derecho Registral. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, Madrid, 2004.págs. 109 y ss. Este autor pone de manifiesto que la solicitud por parte del Juzgado de certificación a la Administración Tributaria y a la Comunidad de Propietarios tampoco despejaría por completo la incertidumbre a que pueden estar sometidos los adquirentes del inmueble, pues los créditos por impuestos o por deudas comunitarias pueden nacer con posterioridad a que dichas certificaciones se expidan.

SABATER SABATÉ, J.M. *La liquidación de cargas en el proceso de ejecución*. Tesis Doctoral. Universitat Rovira I Virgili. 2012. Dipòsit Legal: T.984-2013. Pág. 134. En opinión de este autor para obtener el valor del bien en subasta, se debe deducir de su avalúo el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se ha despachado la ejecución si efectivamente se tiene constancia de ellas en el expediente judicial, con independencia de que consten o no en la certificación de cargas del Registro.

continuada de estos adeudos hasta el propio momento de la subasta, ya que dicha información serviría para aminorar la incertidumbre de los licitadores, los cuales temen encontrarse con cargas ocultas que no figuran en el Registro y que desconocen por completo.

## **2.- Obligatoriedad de entregar los oficios al Procurador del ejecutante aunque no lo solicite: dudas acerca de su inclusión en las costas**

El art. 657.1, *in fine*, establece con carácter categórico que los oficios que se expidan en virtud de lo establecido en dicho precepto se entregarán al procurador del ejecutante para que se encargue de su cumplimiento. **Esta previsión normativa no deja margen de actuación al Letrado de la Administración de Justicia que debe en todo caso entregar los oficios al procurador del ejecutante, a diferencia de lo que constituye la tónica general en la LEC**, en que se subordina el diligenciamiento de los despachos por el procurador a que el mismo lo solicite (art. 167 LEC).

**En este caso, en tanto que el art. 657.1 *in fine* obliga al Procurador del ejecutante a encargarse de la remisión de los oficios, procede preguntarse si dicha diligencia podrá incluirse en la tasación de costas.** A favor se puede esgrimir que no se trata de una actuación meramente facultativa excluida de las costas, conforme al art. 243.2 LEC<sup>10</sup>, dado que, atendiendo a la estricta literalidad del art. 657.1, debe ser realizada por el procurador del ejecutante, y tampoco se puede considerar inútil ni superflua y —lejos de no estar autorizada por la Ley— esta compele al procurador a realizarla, por lo que no sería justo su exclusión de las costas.

No obstante, el art. 657 LEC no indica quién se encargará del diligenciamiento de los oficios cuando el ejecutante no se encuentre representado por procurador, por no ser preceptivo en las actuaciones, lo que puede acontecer en caso de ejecuciones derivadas de juicios declarativos en que no haya sido necesaria la intervención de dicho profesional, pues con independencia de la cantidad reclamada en una ejecución de un título no procesal ni arbitral (que, de conformidad con lo previsto en el art. 520 LEC, deberá superar los 300 euros), en este tipo de ejecuciones siempre se precisará abogado y procurador<sup>11</sup>, y lo propio se puede predicar —aunque existen opiniones discrepantes<sup>12</sup>— en caso de que el título ejecutivo sea un auto de

---

<sup>10</sup> Cfr. DE LA SERNA BOSCH, J. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil*, 2.ª ed., Bosch, Barcelona, 2012, pág. 130. En opinión de este autor, el art. 657.1 LEC debe interpretarse en el sentido de que los gastos originados por el cumplimiento de los despachos podrán ser incluidos en la tasación de costas, al no ser aplicable el art. 243.2 LEC.

<sup>11</sup> Cfr. SABATER MARTÍN, A. “Comentario al art. 539”. *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil* (coordinadores M. A. Fernández-Ballesteros, J. A. Rifá Soler y J. F. Valls Gombáu). T. II. Iurgium Editores Atelier, Barcelona, 2000, pág. 2602.

<sup>12</sup> En contra se esgrime que tan solo será necesaria la intervención de abogado y de procurador en el proceso de ejecución fundado en un auto de cuantía máxima si la cantidad reclamada en concepto de indemnización supera los 2.000 euros: cfr. SOLAZ SOLAZ, E. “Casuística de las medidas afectantes al ordenamiento procesal civil incluidas en el Real

cuantía máxima<sup>13</sup>. Por lo demás, para la ejecución derivada de procesos monitorios en que no haya habido oposición, de un acuerdo de mediación o un laudo arbitral no se requerirá la intervención de abogado y procurador cuando la cantidad por la que se despache ejecución no sea superior a 2.000 euros (art. 539 de la LEC).

En estos casos, el ejecutante no debe ser compelido a encargarse del cumplimiento de los oficios dirigidos a los acreedores anteriores, debiendo ser estos remitidos directamente por el Juzgado, pues el art. 657.1, apartado segundo, tan solo encomienda dicho deber al procurador del ejecutante, pero no al propio litigante.

Asimismo, aunque el art. 657.1, *in fine*, LEC establece que “*Los oficios que se expidan en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior se entregarán al procurador del ejecutante para que se encargue de su cumplimiento*”, **no se puede entender que el procurador del actor también se encuentre obligado a realizar el requerimiento al ejecutado** para que informe acerca de la existencia y actual cuantía de las cargas que figuran en el Registro con anterioridad a la que se ejecuta. Bien es cierto que a favor se podría alegar que el párrafo anterior, al que se remite dicho apartado, se refiere no solo a solicitar dicha información a los acreedores que figuren en la certificación de cargas con anterioridad, sino también al ejecutado, pero hay que tener en cuenta que el texto legal establece que se entregarán al procurador del ejecutante “*los oficios*

---

Decreto Legislativo 8/2004, de 29 de octubre”. *Revista de Jurisprudencia El Derecho* n.º 4, noviembre 2005, pág. 6, y en “La ejecución del auto de cuantía máxima en la Ley de Enjuiciamiento Civil”. *Estudios de Derecho Judicial* n.º 69, 2005. Colección digital. MONTERO AROCA, J., y FLORS MATÍES, J. *Tratado del Proceso de Ejecución Civil*, op. cit., pág. 581. BONET NAVARRO, J. “Comentario al Art. 539”. *Proceso Civil Práctico VII* (director V. Gimeno Sendra). La Ley, Madrid, 2010, pág. 397. JIMÉNEZ SEGADO, C. “La nueva ley sobre responsabilidad civil y seguro en la circulación de vehículos a motor”. *Diario La Ley* n.º 6649, 17 de diciembre de 2004, T. 4, pág. 1612, ref. D-256. JIMÉNEZ SEGADO, C., y PUCHOL AIGUABELLA, M. “Novedades de la acción ejecutiva de la Ley sobre responsabilidad civil y seguro en la circulación de vehículos a motor (Sobre la reforma efectuada por la Ley 21/2007, de 11 de julio)”. *Diario La Ley*, 2007. T. 5, pág. 1295, ref. D-275. CARRERAS MARAÑA, J. M. “Comentario al art. 539. Representación y defensa. Costas y gastos de la ejecución. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil”. Sepín. Marzo 2010.

<sup>13</sup> Cfr. VILLAMARÍN LÓPEZ, M. L. *Ejecución forzosa y circulación de vehículos de motor: el régimen procesal del denominado “Auto de cuantía máxima”*. Thomson Aranzadi, Navarra, 2008, págs. 63 y 64.

REGLERO CAMPOS, F. “Efectos de la nueva ley de Enjuiciamiento Civil sobre el juicio verbal y el juicio ejecutivo del automóvil. Notas”. *Actualidad Jurídica Aranzadi* n.º 461, 2000, y en *Accidentes de circulación: responsabilidad civil y seguro*. 2.ª ed., Thomson Aranzadi, Navarra, 2007, pág. 1007. Este autor defiende la tesis de la preceptividad del abogado y procurador, en el proceso de ejecución derivado de un auto de cuantía máxima aunque considera que hubiera sido procedente haber seguido el criterio de la cuantía establecido para los juicios verbales en los arts. 23.2.1.º y 31.2.1.º LEC.

ALIAGA CASANOVA, C. “El proceso de ejecución del auto de cuantía máxima y su confusa regulación”. *Tráfico y Seguridad Vial* n.º 54, Sección Doctrina, abril 2004, pág. 15, ref. 2431 (La Ley 3066/2004). Este autor considera que las excepciones han de interpretarse restrictivamente y el término “proceso” utilizado en el art. 539.1 LEC debe entenderse referido exclusivamente al juicio verbal civil.

*que se expidan*” y al ejecutado no se remite un oficio, sino que se le practica un requerimiento, pues, conforme al apartado sexto del art. 149 LEC, los oficios solo se emplean para las comunicaciones con autoridades no judiciales y funcionarios que no sean Registradores de la Propiedad, Mercantiles, de Buques, de ventas a plazos de bienes muebles, Notarios o funcionarios al servicio de la Administración de Justicia.

En lo que respecta al requerimiento al ejecutado, debe practicarse por medio de su propio procurador, si estuviera personado con dicho profesional en la ejecución, dado que, conforme a lo dispuesto en el art. 153 LEC, el procurador firmará los requerimientos de todas clases que se efectúen a su poderdante. En otro caso, se le requerirá por correo certificado, telegrama con acuse de recibo o por cualquier otro medio semejante que permita dejar en los autos constancia fehaciente de haberse recibido la notificación, de la fecha de la recepción y de su contenido, no siendo necesario practicarlo conforme al art. 161 LEC por entrega personal, pues cuando el legislador ha querido que los requerimientos se hicieren de esta forma lo ha establecido expresamente (arts. 440.3.IV, 497.2 y 815.1.II LEC). También se puede practicar el requerimiento al ejecutado por el procurador del ejecutante, pero en este caso solo cuando lo haya solicitado expresamente y a su costa, por aplicación de lo previsto con carácter general en el art. 152.1.2º LEC<sup>14</sup>.

En cuanto a la remisión de los oficios a los acreedores anteriores, el art. 660 LEC establece que se realizarán por correo con acuse de recibo u otro medio fehaciente aunque contempla la posibilidad de que el acreedor haya hecho constar en el Registro una dirección electrónica, entendiéndose que consiente este procedimiento para recibir notificaciones, sin perjuicio de que estas puedan realizarse en forma acumulativa y no alternativa a las personales, computando los plazos a partir del día siguiente de la primera de las notificaciones positivas que se hubiese realizado.

### **3.-Silencio legal en caso de que ni el ejecutado ni los acreedores anteriores faciliten la información que se les solicita**

El art. 657 LEC exige a los acreedores anteriores y al ejecutado poner en conocimiento del Letrado de la Administración de Justicia una detallada información acerca del crédito garantizado, indicando con la mayor precisión si el crédito subsiste o se ha extinguido por cualquier causa y, en caso de subsistir, qué cantidad resta pendiente de pago, la fecha de vencimiento y, en su caso, los plazos y condiciones en que el pago deba efectuarse. Si el crédito estuviera vencido y no pagado, deberán informar también de los intereses moratorios vencidos y de la cantidad a la que asciendan los intereses que se devenguen por cada día de retraso. Cuando la preferencia resulte de una anotación de embargo

---

<sup>14</sup> Conforme al art. 152.1 LEC, en todo escrito que dé inicio a un procedimiento judicial, de ejecución, o a una instancia, el solicitante deberá expresar si interesa que todos los actos de comunicación se realicen por su procurador.



anterior, habrán de expresar la cantidad pendiente de pago por principal e intereses vencidos a la fecha en que se produzca la información, así como la cantidad a que asciendan los intereses moratorios que se devenguen por cada día que transcurra sin que se efectúe el pago al acreedor y la previsión de costas.

El art. 657 dispone que, transcurridos diez días desde el requerimiento al ejecutado y a los acreedores sin que ninguno de ellos haya contestado, se entenderá que la carga, a los solos efectos de la ejecución, “se encuentra actualizada al momento del requerimiento en los términos fijados en el título preferente”, solución a nuestro juicio demasiado “cómoda”, pues si el ejecutado se encuentra en paradero desconocido, o simplemente se limita a desatender todos y cada uno de los requerimientos del Juzgado, y los acreedores anteriores no se molestan en contestar, el bien va a salir a pública subasta por un valor de liquidación ficticio y en absoluto concordante con la realidad.

En estos casos, parte de la doctrina mantiene que el silencio de los acreedores anteriores y del ejecutado ha de entenderse como una conformidad presunta<sup>15</sup>, de manera que se habrá de valorar la carga según el estado registral<sup>16</sup>. En este sentido, se afirma que si la carga anterior es una hipoteca se debe deducir del avalúo del bien los límites garantizados que gravan la finca por capital, intereses y costas según consta en la certificación registral<sup>17</sup>. No obstante, también se defiende que, si la carga anterior es un crédito hipotecario y, por ejemplo, hace 15 meses desde que se devengó la primera cuota, se habrá de presumir que esas cuotas se han pagado<sup>18</sup>.

**Por nuestra parte, entendemos que si los acreedores anteriores no facilitan la información solicitada, ni tampoco el ejecutado, se ha de descontar la carga según consta en el Registro.** En este sentido, en la Resolución de 24 de octubre de 2016 se desestima el recurso contra la negativa del Registrador de hacer constar por nota al margen, en una hipoteca de máximo, que la cantidad adeudada era cero, toda vez que la entidad bancaria había guardado silencio, no informando sobre el importe debido.

**De todos modos, reconocemos que esta solución no resulta satisfactoria, pues se puede llegar a subastar un bien por un importe muy distinto al real,** por descontarse de su valor de tasación gravámenes que,

---

<sup>15</sup> Cfr. FERRER GUTIÉRREZ, A. “Comentario al art. 657. Información de cargas extinguidas o aminoradas. LEY 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil”. Madrid, sepín, marzo 2010. Este autor considera que, para dar por cierta y actual la carga publicitada, es necesario que tanto ejecutado como acreedores guarden silencio, pues, de hacer alguno de ellos una manifestación de inexactitud de aquellas, habrá que concretar la nueva situación, lo que únicamente puede llevarse a cabo por el Tribunal, previa celebración de la vista.

<sup>16</sup> Cfr. MARTÍNEZ DE SANTOS, A. *Cuestiones prácticas sobre la vía de apremio en el proceso de ejecución civil*. La Ley, Madrid, 2010, pág. 285, y en “Los oficios de averiguación del art. 657 LEC”. *Práctica de Tribunales* n.º 82, mayo 2011, pág. 71.

<sup>17</sup> Cfr. SABATER SABATÉ, J.M. *La liquidación de cargas en el proceso de ejecución*. Tesis Doctoral. Universitat Rovira I Virgili. 2012. Dipòsit Legal: T.984-2013. Pág. 157.

<sup>18</sup> Cfr. BERNABÉU PÉREZ, I. C. “La nueva regulación de la información de cargas extinguidas o aminoradas”. *Práctica de Tribunales* n.º 69, marzo 2010, pág. 59.

aunque figuran en la certificación de cargas, ya no existen o se han minorado considerablemente, y ello por el mero silencio de los acreedores anteriores, pues, aunque bien es cierto que desde la reforma de la LEC por la Ley 13/2009 también se solicita información al ejecutado sobre las cargas anteriores subsistentes, el legislador no ha tenido en cuenta que no siempre este se halla en paradero conocido y si se realiza el requerimiento por edictos difícilmente va a poder facilitar dicha información.

A nuestro juicio, antes de sacar el bien a subasta por un valor de liquidación irreal por no haberse recibido la información solicitada, podría resultar oportuno que, cuando el acreedor anterior lo fuere por una anotación preventiva de embargo o una hipoteca que hubiere dado lugar a la iniciación de un procedimiento judicial, **se obtuviera dicha información por vía indirecta, remitiendo un exhorto al órgano judicial que conozca del procedimiento.**

Asimismo, **pudiera ser conveniente que en los oficios a dichos acreedores se les apercibiera con multas coercitivas periódicas en caso de no prestar colaboración**, por analogía con lo establecido en el art. 591.2 LEC<sup>19</sup>, pues aunque este precepto se encuentra en sede de embargo —y más bien parece estar concebido para solicitar información acerca de bienes embargables del ejecutado—, también es verdad que el art. 591 predica un deber general de colaboración de todas las personas y entidades públicas o privadas en las actuaciones de ejecución y su obligación de entregar al Letrado de la Administración de Justicia o al procurador del actor cuantos documentos y datos tengan en su poder sin más limitaciones que las que imponen el respeto a los derechos fundamentales o a los límites que, para casos determinados, expresamente impongan las Leyes. No obstante, antes de imponerles cualquier sanción siempre será necesaria su previa audiencia y que el procurador del ejecutante acredite que realizó debidamente el acto de comunicación.

En todo caso, si solo respondiera al requerimiento el ejecutado, consideramos que no se podrá hacer constar la disminución de la deuda de la carga anterior en el Registro ni tenerla en cuenta en la liquidación de cargas sin remitir nuevo oficio al acreedor o acreedores anteriores para que corrobore dicha información.

#### **4.- Problema en el supuesto de que los acreedores anteriores manifiesten que sus créditos han aumentado**

El art. 657 LEC tiene por epígrafe “*Información de cargas extinguidas o aminoradas*”, de lo que **se infiere que los acreedores anteriores deben**

---

<sup>19</sup> En contra, UCEDA OJEDA, J. “Comentario al Art. 657”. *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil* (coordinadores M. Á. Fernández-Ballesteros, J. M. Rifá Soler y J. F. Valls Gombau). Iurgium Editores Atelier, Barcelona, 2000, págs. 3034 y 3035. En opinión de este autor, no podrán imponerse multas coercitivas a los acreedores que no atiendan el requerimiento previsto en el art. 657 LEC; si bien, a lo sumo, se les podrá apercibir de incurrir en un delito de desobediencia a la autoridad, aunque, dada la aplicación que ha venido haciéndose por los Tribunales penales de este delito, dicha medida puede resultar de escasa utilidad.

**informar acerca de la extinción o minoración de sus créditos, pero no de su incremento por vencimiento de nuevos plazos (art. 578 LEC) o por el aumento de intereses o costas**, ya que lo más adecuado es que en estos supuestos sean los propios acreedores los que soliciten, en sus respectivos procesos de ejecución, que se mande hacer constar en la anotación preventiva de embargo el aumento de la cantidad prevista en concepto de intereses devengados durante la ejecución y de costas de esta, acreditando que han superado la cantidad que, por tales conceptos, constara en la anotación anterior (art. 613.4 LEC).

No obstante, **esta interpretación puede suscitar un problema, cual es que antes de que el adquirente en la subasta inscriba el decreto de adjudicación, pero después de la práctica de la liquidación de cargas, algún acreedor anterior haga constar en el Registro el aumento de sus créditos**, ya que la DGRN<sup>20</sup> considera que esa ampliación ostenta el mismo rango que la anotación preventiva de embargo inicial, por lo que **el rematante o adjudicatario se puede encontrar con que tiene que cargar con un gravamen por importe superior al que se descontó del valor de tasación al practicar la liquidación de cargas**.

Este problema ha llevado a parte de la doctrina<sup>21</sup> a considerar que si el acreedor, titular de una anotación preventiva de embargo anterior, informa que la deuda total liquidada a la fecha del requerimiento es superior a la cantidad que consta determinada en el Registro, lo oportuno es descontar la realidad de la deuda declarada; no obstante, si el acreedor anterior es titular de una hipoteca e informa que la deuda garantizada por la misma ha aumentado, nunca se podrá descontar en la liquidación de cargas un importe superior a la cobertura hipotecaria.

## **5.- Modo de hacer constar en el Registro la disminución de las cargas anteriores**

De conformidad con lo previsto en el párrafo segundo del art. 657 LEC, a la vista de lo que el ejecutado y los acreedores anteriores declaren sobre la subsistencia y cuantía actual de los créditos, si hubiera conformidad sobre ello, el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, a instancia del ejecutante, expedirá los mandamientos que procedan a los efectos previstos en el art. 144 LH.

---

<sup>20</sup> Resoluciones de la DGRN de 26 de septiembre y de 4 de diciembre de 2003, de 12 de febrero, de 26 de abril, de 30 de septiembre y de 1 de octubre de 2005, de 18 de marzo y de 25 de abril de 2006, 15 de septiembre de 2015. En estas resoluciones se declara que la ampliación goza de la prioridad de la propia anotación de embargo frente a posteriores inscripciones o anotaciones, aunque se hubieran practicado antes de dicha ampliación, con la excepción prevista en el art. 613.3 LEC, conforme al cual la responsabilidad de los terceros poseedores que hubieran adquirido dichos bienes en otra ejecución tendrá como límite las cantidades que, para la satisfacción del principal, intereses y costas, aparecieran consignadas en la anotación en la fecha en que aquellos hubieran inscrito su adquisición.

<sup>21</sup> Cfr. SABATER SABATÉ, J.M. *La liquidación de cargas en el proceso de ejecución*. Tesis Doctoral. Universitat Rovira I Virgili. 2012. Dipòsit Legal: T.984-2013. Pág. 137 y 156.

De existir disconformidad, les convocará a una vista ante el Tribunal, que deberá celebrarse dentro de los tres días siguientes, resolviéndose mediante auto, no susceptible de recurso, en los cinco días siguientes. Los interesados deberán aportar la prueba documental que a su derecho convenga aunque a nuestro juicio el Juez también podrá de oficio reclamar la documentación precisa antes de decidir (*v.gr.* un exhorto al órgano judicial en que se tramiten los otros procesos de ejecución o un oficio a la autoridad administrativa en que se sigan los apremios administrativos por las cargas anteriores).

Una vez determinada la cantidad que resta por abonar de los créditos que constan en el Registro con anterioridad, surge el problema de cómo interpretar la remisión del art. 657.2 al art. 144 LH, o lo que es lo mismo, cómo hacer constar en el Registro que las cargas anteriores se han minorado o que ya no subsisten, si practicando una nueva inscripción, una cancelación total o parcial o mediante una nota marginal.

El art. 144 de la LH viene a establecer que todo hecho o convenio entre las partes que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago (entre otros), no surtirá efecto contra tercero si no se hace constar en el Registro por medio de una cancelación, total o parcial, o de una nota marginal, según los casos. El art. 240 del RH, que desarrolla este precepto, establece que *“también podrá hacerse constar por nota al margen de la inscripción hipotecaria el pago de parte de la deuda cuando no proceda la cancelación parcial”*.

La DGRN en la Instrucción de 12 de diciembre de 2000 consideró que *“En cuanto al asiento procedente para hacer constar la manifestación de los acreedores anteriores al gravamen que se ejecuta, sobre subsistencia y cuantía de los créditos, a que se refiere el artículo 657 de la nueva Ley será una nota marginal (cfr. por analogía artículo 240 del Reglamento Hipotecario), cuya vigencia será la del asiento de inscripción o anotación preventiva a cuyo margen se practique”*.

No obstante, la DGRN<sup>22</sup> en la Resolución de 21 de junio de 2005 considera que a los efectos de los arts. 144 de la LH y 657.2 LEC el pago de parte de la obligación garantizada con una hipoteca que consta con anterioridad de una anotación preventiva de embargo que va a ser objeto de ejecución **puede hacerse constar bien por cancelación bien por nota marginal**, pero que para que pueda figurar por cancelación, han de observarse todas las garantías que establece la Ley a favor de los titulares de los derechos inscritos, ya que conforme al art. 82 de la LH las inscripciones o anotaciones preventivas hechas

---

<sup>22</sup> La DGRN ha sido suprimida en la nueva organización del Ministerio de Justicia (art. 2.2 del Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales). Actualmente sus funciones las ejerce la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

en virtud de escritura pública, no se cancelan sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual **preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos**. En el caso concreto de esta resolución, no se considera procedente la cancelación parcial, pues el mandamiento judicial presentado no es adecuado para ello, ya que ni tiene la consideración de sentencia ni consta que haya prestado su consentimiento a la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción (es decir la entidad de crédito) o su representante legítimo. La DGRN analiza si, al no proceder la cancelación parcial, podrá practicarse la nota marginal a que se refiere el art. 240 del RH, lo que en el caso concreto tampoco se acuerda, pues **para practicar dicha nota es necesario que el acreedor anterior haya contestado por persona con poder suficiente**, ya que el reconocimiento del pago parcial supone igualmente la disminución de las facultades del titular de la hipoteca en el momento de exigir el pago del préstamo.

En parecidos términos se pronuncia la RDGRN de 7 de marzo de 2012, la cual además declara que: *“la remisión que hace el artículo 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al artículo 144 de la Ley Hipotecaria, y el desarrollo de éste por el 240 del Reglamento Hipotecario, ponen de manifiesto que **la minoración de responsabilidad que publica el Registro, no es un mero dato informativo, sino que supone una manifestación de la llamada publicidad material, provocando los efectos derivados de los principios hipotecarios, y de las presunciones de veracidad y exactitud de los asientos registrales**”*<sup>23</sup>.

## **6.- Fisura legal que impide al Letrado de la Administración de Justicia tener en cuenta en la liquidación de cargas la minoración o extinción de gravámenes anteriores**

La regulación de la liquidación de cargas contenida en la LEC a nuestro juicio cuenta con un defecto reprobable, cual es que en el caso de que los acreedores que consten con anterioridad en el Registro hayan informado que sus créditos se han minorado o extinguido, **el art. 657.2 subordina la expedición de los mandamientos al Registro, a los efectos de lo previsto en el art. 144 LH, a la previa petición del ejecutante, defecto legal que se**

---

<sup>23</sup> En contra: Cfr. RIVAS TORRALBA, R. *Aspectos registrales del nuevo proceso de ejecución*, Centro de Estudios Registrales. Fundación *Beneficentia et Peritia Iuris*, Madrid, 2001, págs. 121 y 122. Este autor considera que la nota marginal tendrá efectos meramente informativos, si bien servirá para fijar el límite del importe del gravamen o cargas en que se debe subrogar el rematante en la subasta o adquirente en la enajenación forzosa.

**agrava porque dicha minoración o extinción solo podrá tenerse en cuenta en la liquidación de cargas si cuenta con el oportuno reflejo registral<sup>24</sup>.**

En este sentido la SAP Toledo, Sec. 1.<sup>a</sup>, 51/2009, de 29 de septiembre, Recurso 31/2009 (SP/AUTRJ/484877) declara que **no cabe descontar sin más en la liquidación de cargas lo que el acreedor anterior informe en el tramite previsto en el art 657.1 LEC sino que hay que restar lo que, con base en tal información previa, termine constando en el Registro de la Propiedad**, lo que se justifica por el principio jurídico básico de concordancia del Registro con la realidad y así se deduce de la referencia del art. 657.2 de la LEC al art 144 de la LH, según el cual cualquier modificación de la eficacia de una obligación hipotecaria no surte efectos frente a terceros si no se hace constar en el Registro con nueva inscripción (cancelación total o parcial) o por nota marginal según proceda<sup>25</sup>.

**Con base en la literalidad legal, si el ejecutante no ha solicitado expresamente que la minoración de cargas manifestada por los acreedores anteriores se haga constar en el Registro, se obliga al Letrado de la Administración de Justicia a “cerrar los ojos” y a descontar unas cargas que no se corresponden con la realidad**, ya que el apartado segundo del art. 666.1 tan solo le permite descontar del valor por el que haya sido tasado el inmueble el importe total garantizado que resulte de la certificación de cargas o, en su caso, el que se haya hecho constar en el Registro con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del art. 657, pero no la minoración que hayan declarado los acreedores que consten en el Registro con anterioridad que no se haya hecho constar en el Registro.

No obstante, parte de la doctrina<sup>26</sup>, alejándose del tenor literal del art. 666.1.II LEC, defiende la procedencia de practicar la liquidación descontando el

---

<sup>24</sup> Cfr. CASERO LINARES, L. *Los procesos civiles* (director J. Garberí Llobregat). Bosch, Barcelona, 2010, pág. 2867.

<sup>25</sup> SAP Toledo, Sec. 1.<sup>a</sup>, 51/2009, de 29 de septiembre, Recurso 31/2009 (SP/AUTRJ/484877): *“El art 666 exige así, para que tenga efectos en la subasta la realidad actual de la cuantía del gravamen preferente declarada por el acreedor en el mismo, la constancia previa en el Registro adaptando lo que este publica frente a terceros a dicha realidad, sin que por el art. 666 pueda atenderse a lo declarado por el acreedor preferente ante el Juzgado, sin más, al margen de lo que continúe publicando el Registro. Por ello entiende la Sala que en contra de lo que pretende la recurrente, para determinar el valor del bien a subastar en este caso, a falta de la modificación registral practicada conforme permite el art 657,2 citado, no se podía computar como importe de la carga preferente a deducir del valor tasado mas que la suma que en ese momento seguía publicando el Registro de la Propiedad y que no era otra que la que ya constaba en la inicial certificación de cargas, por el art. 656 LEC, ya estaba emitida en autos y no había sido modificada, no bastando que en el procedimiento constara por otra vía, aun por informe del acreedor preferente, que de lo que por aquel gravamen anterior respondía dicho bien era una cuantía inferior, puesto que el art. 666,2 no menciona como parámetro de cálculo del descuento lo declarado por el acreedor preferente sino lo que se haya hecho constar en el Registro en base a dicha declaración del acreedor preferente en el trámite del art. 657.2 , al que no se da lugar de oficio sino a instancia del ejecutante que aquí no lo había solicitado”*.

<sup>26</sup> Cfr. SABATER SABATÉ, J.M. *La liquidación de cargas en el proceso de ejecución*. Tesis Doctoral. Universitat Rovira i Virgili. 2012. Dipòsit Legal: T.984-2013. Pág.125.

LÓPEZ CHOCARRO, I. “La liquidación de cargas como paso previo a la subasta judicial. Problemas prácticos y posibles fraudes que justifican una futura reforma. Análisis arts. 657.2 y

importe real de la carga anterior que ha manifestado el acreedor, aunque el ejecutante no haya solicitado su constancia en el Registro, pues de esta manera se consigue el resultado deseado por el legislador, cual es sacar a subasta el bien por el valor más ajustado a la realidad con subrogación del adquirente en las cargas anteriores, ya que en otro caso se descontaría del valor de tasación del bien un importe que no sería el exactamente debido.

En este mismo sentido, se pronuncian algunas resoluciones de la jurisprudencia menor, como el Auto de la Audiencia Provincial de Sevilla, Sección 5ª, de 3 de marzo de 2006 (Nº de Recurso: 822/2006), que considera que **lo que se debe descontar del valor de tasación es la deuda real, actual y vigente que a su favor tiene el acreedor anterior, de tal manera que si lo que consta inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad difiere de la realidad de la cuantía de las cargas pendientes sobre la finca, es a esta realidad a la que habrá que estar** para minorar el valor del inmueble a efectos de subasta y no a la cantidad que resulte del asiento registral, ya que de no entenderlo así, se estaría eludiendo el espíritu y la finalidad de la Ley Procesal, dado que resulta escasamente razonable que el Juzgado actúe con desconocimiento de cuantos datos, circunstancias o hechos relevantes para la ejecución consten en el proceso porque tales hechos no hayan tenido reflejo registral. En similares términos se pronuncian los Autos de la AP de Murcia, Sección: 5ª, de 2 de septiembre de 2003 (Nº de Recurso: 269/2003, Nº de Resolución: 66/2003) y de Barcelona, Sección: 14ª, de 15 de marzo de 2006 (Nº de Recurso: 636/2005, Nº de Resolución: 79/2006)<sup>27</sup>, así como la sentencia de la AP de Madrid Secc.18ª, de 11 de octubre de 2018 (Nº de Recurso 375/2018, Nº de Resolución: 339/2018).

En todo caso, para que se pueda tener en cuenta la información facilitada por los acreedores que constan en el Registro con anterioridad **será necesario que el crédito resulte debidamente identificado y que se acredite que la persona que facilitó la información sobre la disminución de la carga tenía facultades o poderes para vincularle dicha manifestación**<sup>28</sup>, es decir, que el acreedor ha contestado por medio de persona con poder suficiente<sup>29</sup>.

---

666.2 de la LEC". *Diario LA LEY*, nº 9511, de 5 de noviembre de 2019, Nº 9511, 5 de nov. de 2019, Editorial Wolters Kluwer.

<sup>27</sup> AAP de Barcelona, Sección: 14ª, de 15 de marzo de 2006, Nº de Recurso: 636/2005, Nº de Resolución: 79/2006: "Asiste razón a la actora al señalar que la disposición contenida en el artículo 657 de la LEC contiene una facultad de la parte de inscribir en el Registro la minoración de las cantidades que se amortizan a lo largo del periodo de la hipoteca, de manera que ha de estarse a las manifestaciones de los acreedores de los derechos inscritos preferentes para determinar la realidad de importe de la carga, debiendo prevalecer en este último supuesto la realidad de la deuda frente a la anotación registral. La finalidad de tales normas no es otra que determinar el valor real de las fincas al tiempo de sacar a subasta".

<sup>28</sup> Cfr. BERNABÉU PÉREZ. I. C. "La valoración de los bienes inmuebles en la subasta y su acceso al Registro de la Propiedad". *Práctica de Tribunales* n.º 35, febrero 2007, pág. 52, y en "La información de cargas extinguidas o aminoradas. Su alcance registral". *Práctica de Tribunales* n.º 43, noviembre 2007, págs. 64 y ss.

<sup>29</sup> RDGRN de 21 de junio de 2005.

## **7.- Problemática en caso de que el acreedor anterior facilite una información errónea**

En la práctica en ocasiones ocurre que la declaración del acreedor anterior es errónea, en cuyo caso, hay que diferenciar dos situaciones:

a.- Si la información errónea no se hace constar en el Registro

En estos casos, **dada la falta de constancia registral debe prevalecer la publicidad registral, es decir, el contenido del Registro**. En este sentido, en la SAP de Valencia, Sección: 7, de 12 de junio de 2009 (Nº de Recurso: 355/2009, Nº de Resolución: 320/2009), se desestima una demanda de juicio ordinario contra una entidad bancaria en que se solicitaba que se declarara que una finca, que el demandante había adquirido en una subasta administrativa, se encontraba libre de una hipoteca anterior, dado que la entidad demandada (titular de dicha carga) así lo había declarado por error. La AP considera que la información sobre el pago de la deuda anterior que no accedió al Registro no puede llevar aparejada la cancelación de la hipoteca, a petición del rematante que confió en la información dada por el acreedor.

De todos modos, esta tesis no resulta pacífica y en sentido contrario parte de la doctrina<sup>30</sup> considera que existen razones para sostener que la declaración errónea emitida por el acreedor preferente que no se hace constar en el Registro vincula al adquirente del bien y, por tanto, este puede exigir el alzamiento del embargo o la cancelación de la hipoteca en su caso.

**El problema en estos casos, es si se puede exigir responsabilidad al acreedor que emitió una información errónea que no se hizo constar en el Registro**, cuestión respecto de la que nuestros tribunales no se ponen de acuerdo:

La SAP de Guadalajara; Sección 1ª, de 7 de octubre de 2014, (Nº de Recurso: 114/2014, Nº de Resolución: 222/2014) desestima la acción de los arts. 1902 y siguientes del CC, y considera que la preferencia de la certificación de cargas solo cede ante una información proporcionada por el acreedor cuando esta haya accedido al Registro en la forma prevista en el apartado segundo del art. 657 de la LEC, pues en otro caso el tercero habrá de estar al contenido de la certificación de cargas y no podrá escudarse en lo informado por los acreedores anteriores, pues *“Una cosa es que haya de asignarse preferencia a la comunicación de los acreedores anteriores cuando de valorar el inmueble se trata y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 666 de la ley procesal, y otra, bien distinta, es apreciar responsabilidad en dichos acreedores cuando facilitan una información errónea que sin embargo no tuvo reflejo registral”*.

Por el contrario, en la SAP Madrid Secc.18ª, de 11 de octubre de 2018 (rec.375/2018, Nº de Resolución: 339/2018) se reconoce el derecho a indemnización a un cesionario de remate que había adquirido un inmueble con una hipoteca anterior que creía estaba cancelada, aunque no se había hecho constar en el Registro, porque la entidad bancaria acreedora así lo había declarado erróneamente<sup>31</sup>.

---

<sup>30</sup> Cfr. SABATER SABATÉ, J.M. *La liquidación de cargas en el proceso de ejecución*. Tesis Doctoral. Universitat Rovira I Virgili. 2012. Dipòsit Legal: T.984-2013. Pág. 129

<sup>31</sup> SAP Madrid Secc.18ª, de 11 de octubre de 2018, rec.375/2018, Nº de Resolución: 339/2018 conoce de un supuesto en que en un proceso de ejecución se subasta un bien embargado con



b) Si la información errónea accedió al Registro

Cuando la información errónea haya accedido al Registro **resultará vinculante para el acreedor que la ha formulado**<sup>32</sup>, lo que acarreará las siguientes consecuencias:

En primer lugar, si se saca el bien a pública subasta por una carga posterior, el adquirente del bien en la subasta **tan solo se subrogará en la carga anterior con la limitaciones que resulten de la información facilitada por el acreedor**, dado que el apdo. 3 del art. 613 de la LEC predica que la responsabilidad de los *terceros poseedores*<sup>33</sup> que hubieran adquirido los bienes

---

una hipoteca anterior en que la entidad bancaria que figuraba como acreedora declaró erróneamente que se encontraba cancelada, cuando no era cierto. Dicha cancelación no se hizo constar en el Registro, pero la liquidación de cargas y fijación del justiprecio se realizó sin tener en cuenta dicha hipoteca. El cesionario de remate presenta demanda de procedimiento ordinario solicitando, al amparo de los arts. 1902 y 1903 CC, que se condene a la entidad bancaria a que le indemnice en concepto de daños y perjuicios una determinada cantidad y, cumulativamente, con cita del art 1897 CC y los arts. 40.1.b, 79.2, 82, 144 LH. y 179 RH, se declare la extinción del préstamo hipotecario inscrito a favor de la demandada, expidiéndose mandamiento de cancelación de la hipoteca inscrita a su favor. En primera instancia se desestima la demanda dado que la extinción del crédito no se hizo constar en el Registro de la Propiedad. La Audiencia Provincial, por el contrario, estima parcialmente el recurso y condena al banco demandado a indemnizar a la actora en 5.000 euros, más 2.050.000 euros correspondientes al capital pendiente de amortizar de la citada carga, así como a la cantidad que se determine en ejecución de sentencia por el abono de intereses remuneratorios y moratorios, comisiones y gastos que deban ser satisfechos por la demandante para proceder a la efectiva cancelación de la hipoteca inscrita a favor.

<sup>32</sup> SAP de Valencia, Sección: 7ª de 19 de julio de 2006, Nº de Recurso: 360/2006, Nº de Resolución: 450/2006. En esta sentencia se da primacía a la nota practicada en el Registro, ex art. 144 LH y 657.2 LEC, dado que la entidad bancaria titular de una hipoteca anterior había manifestado que no se le debía cantidad alguna, siendo que, por el contrario había cedido dicho crédito a un tercero. La AP considera que el adquirente del bien en la subasta no se debe subrogar en la carga hipotecaria.

<sup>33</sup> No es ocioso recordar que, a pesar de su confusa denominación, la doctrina define al *tercer poseedor* como el sujeto que, no encontrándose obligado por el crédito cuya efectividad asegura la anotación, ha adquirido por actos *inter vivos*, después de practicada la anotación preventiva de embargo un derecho real de cualquier tipo (propiedad, cuota en condominio, usufructo, censo, etc.) sobre la finca o derecho real trabado (TALMA CHARLES, J. *La anotación preventiva de embargo como privilegio crediticio*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001. Pág. 569)

Véase asimismo: ARNÁIZ RAMOS, T. "La anotación preventiva de embargo en la LEC 1/2000, de 7 de enero: su eficacia en la determinación del alcance de la ejecución respecto de titulares registrales posteriores a ella". *RCDI* n.º 666, julio-agosto 2001, pág. 1569. Este autor pone de manifiesto que ostentarán la consideración de terceros poseedores todos aquellos titulares registrales cuyos asientos de inscripción se hayan extendido con posterioridad a la anotación preventiva de embargo, y cuyo derecho les atribuya el dominio pleno o menos pleno de la finca embargada, por lo que, aunque el art. 662 LEC no los contempla, también han de considerarse como tales al titular registral de un derecho de superficie y al titular del dominio residual del suelo.

En similares términos, el art. 662 de la LEC considera tercer poseedor a aquella persona que antes de la adjudicación o venta forzosa y después de la anotación preventiva de embargo o de la consignación registral del comienzo del procedimiento de apremio adquiriere la propiedad de un inmueble embargado o solamente el usufructo o dominio útil, o bien la nuda propiedad o dominio directo, por lo que, a pesar de su denominación, el impropriadamente denominado por la legislación hipotecaria y procesal *tercer poseedor*, en modo alguno debe

en otra ejecución tendrá como límite las cantidades que para la satisfacción del principal, intereses y costas, aparecieran consignadas en la anotación en la fecha en que aquellos hubieran inscrito su adquisición, pudiendo liberar el bien abonando tan solo esos importes (art. 662.3 LEC).

En segundo lugar, **si un acreedor inscrito con posterioridad pretende subrogarse en la posición del acreedor anterior deberá satisfacer antes del remate el importe del crédito, intereses y costas, dentro del límite de responsabilidad que resulte del Registro** (art. 659.3 LEC) para lo que se tendrá en cuenta la modificación efectuada, ex arts. 657.2 de la LEC y 144 de la LH, que figure en el Registro.

En tercer lugar, **si el acreedor anterior es titular de una hipoteca e inicia la ejecución hipotecaria por una cantidad superior a la que consta en el Registro (por haber manifestado por error que se le debía una cantidad menor), una vez subastado el bien, no va a poder inscribir el decreto de adjudicación ni cancelar las cargas posteriores.** En este sentido, en la Resolución de la DGRN de 7 de marzo de 2012 se resuelve un recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el Registrador por la que deniega la práctica de la inscripción de un testimonio del decreto de adjudicación, así como de un mandamiento de cancelación de la hipoteca que se ejecuta y de las cargas posteriores que gravan la finca, por haberse incoado la ejecución por cantidades superiores a las que constaban en el Registro, según nota marginal derivada de un procedimiento de ejecución de un embargo posterior, en la que se indicaba que el capital pendiente se había minorado. La DGRN rechaza que se pueda valorar en el procedimiento gubernativo si ha sido correcta la práctica en su día de la nota marginal referida, pues una vez practicado un asiento, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos. En esta resolución se analiza el valor de la nota que se puede practicar ex arts. 657. 2 de la LEC y 144 de la LH declarando que la minoración de responsabilidad que publica el Registro, no es un mero dato informativo, sino que supone una manifestación de la llamada publicidad material, provocando los efectos derivados de los principios hipotecarios, y de las presunciones de veracidad y exactitud de los asientos registrales, por lo que **si en el procedimiento hipotecario se ha reclamado una cantidad superior a la cifra de responsabilidad hipotecaria que constaba por dicha nota marginal, no cabe la cancelación de las cargas posteriores**, no pudiendo tampoco inscribirse el testimonio del decreto de adjudicación separadamente del mandamiento de cancelación de cargas en el procedimiento de ejecución hipotecaria (art. 133 de la LH).

## **II.- Liquidación de cargas**

### **1.- Supuestos en que el legislador equivoca el valor de tasación y el de liquidación**

---

confundirse con *un ocupante*, el cual es un simple poseedor del inmueble, que nunca responde de la deuda del ejecutado, aunque, si no ostenta justo título, puede ser desalojado tras la enajenación forzosa del inmueble (arts. 661 y 675 LEC).

El valor de tasación es el valor de avalúo de un bien embargado, es decir, aquel que, a menos que las partes hayan llegado a un acuerdo, haya fijado el perito designado al efecto por su valor de mercado sin tener en cuenta las cargas o gravámenes anteriores (arts. 637 y 639.3 de la LEC). Por el contrario, el valor de liquidación será el resultado de restar del valor de tasación de un bien con publicidad registral las cargas y gravámenes anteriores que constaren en la certificación de cargas o, en su caso, el importe que se hubiere hecho constar con posterioridad en el Registro (art. 666.1 LEC).

**El valor de liquidación no solo se tiene en cuenta para fijar el valor por el que el bien sale a subasta sino también para hallar todos los porcentajes por los cuales se puede aprobar el remate,** resultando criticable que el legislador, en ocasiones, se refiera al valor de tasación cuando debería referirse al valor de liquidación, lo que ocurre en el art. 670.4 de la LEC.

La imprecisión obedece, sin duda, a que en dicho precepto el legislador ha reproducido, modificando los porcentajes, lo que la Ley indica para la subasta de muebles sin publicidad registral en el art. 650.4, sin reparar en que constituye una falacia considerar que el valor de un inmueble es el de su tasación cuando sobre el mismo pesan cargas anteriores, pues lo justo es que estas se descuenten.

#### **El lapsus legal se reproduce en tres ocasiones:**

En primer lugar, el apartado primero del párrafo cuarto del art. 670 establece que, habiendo ofrecido el mejor postor una cantidad inferior al 70 % del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, el ejecutado podrá presentar un tercero que adquiera el bien por una cantidad superior al 70 % del “**valor de tasación**” (lo correcto sería “*valor de liquidación*” o “*valor por el que el bien ha salido a subasta*”). Bien es cierto que el tercero presentado por el ejecutado también puede ofrecer una cantidad inferior a dicho importe<sup>34</sup>, siempre que resulte

---

<sup>34</sup> Dado que el art. 670.4 no exige expresamente que el tercero presentado por el ejecutado supere la mejor postura, en algunas resoluciones judiciales (Autos de las AA. PP. Alicante, Sección 1.ª, de 12 de enero de 2007 y Zamora, Sección 1.ª, de 18 de mayo de 2009). **se considera indiferente que lo ofrecido por dicho tercero sea inferior a la puja del mejor postor**, entendiéndose que el legislador, mediante la disyunción o alternativa que introduce el art. 670.4 LEC (*permitir al tercero ofrecer cantidad superior al 70 % del valor de tasación o que, aun inferior, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante*), pretende que el inmueble no salga del ámbito del ejecutado, soslayando con ello cualquier intervención de mejores postores, incluso por cantidad ligeramente superior. **Por nuestra parte, dicho razonamiento resulta harto discutible, habida cuenta de que la mejor postura ya se rechazó en un principio por no cubrir el mínimo exigido por la Ley, por lo que no cobra sentido que el tercero presentado por el ejecutado todavía ofrezca menos.**

A nuestro juicio, *de lege ferenda*, resultaría conveniente que el legislador reformara el art. 670.4 en el sentido de exigir expresamente que lo ofrecido por el tercero presentado por el ejecutado debiera superar la mejor postura; además, no resulta coherente que el tercero presentado por el ejecutado pueda adquirir la vivienda habitual del mismo por una cantidad que, aun inferior al 70 % del valor de liquidación, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del acreedor, mientras que, si se la adjudica el

suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, pero esta doble alternativa no sirve para enmendar la errata, pues hay que tener en cuenta que el valor de tasación puede ser muy superior al de liquidación si las cargas anteriores son cuantiosas.

En segundo lugar, en el caso de que el ejecutado no presente a ningún tercero que adquiera el bien, el apartado segundo del art. 670.4 permite al ejecutante, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por el 70 % del valor por el que hubiere salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos si resulta superior a la mejor postura, pero en caso de vivienda habitual (Disposición Adicional 6ª LEC) nuevamente se viene a exigir que dicha cantidad sea superior al 60 % del “**valor de tasación**”, siendo que lo correcto sería referirse al “*valor de liquidación*” o “*valor por el que el bien hubiera salido a subasta*”.

En tercer lugar, cuando el ejecutante tampoco se adjudique el bien, el apartado tercero del art. 670.4 establece que se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 % “**del valor de tasación**” o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas (lo correcto sería referirse al “*valor de liquidación*” o “*valor por el que el bien ha salido a subasta*”).

Estos lapsus legales deberían enmendarse dado que una aplicación literal del precepto podría originar importantes disfunciones en la práctica cuando los bienes embargados subastados tengan cargas anteriores porque en dicho supuesto el valor de tasación será muy distinto al de liquidación.

## **2.- Polémica acerca de si se debe practicar liquidación de cargas en el procedimiento hipotecario**

Procede preguntarse si resultan aplicables los arts. 657 y 666 LEC en el procedimiento hipotecario, pues conforme al art. 682.2.1ª LEC, en la escritura de hipoteca debe figurar el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta que, **como regla general, no puede ser inferior al 75 por cien del valor señalado en la tasación.**

No obstante, **para las hipotecas que pueden servir de base y cobertura para la emisión de títulos hipotecarios** (es decir, los que se pueden poner en circulación en el mercado hipotecario, como vía de financiación de las propias

---

ejecutante, en defecto de tercero interesado, se le exija que dicha cantidad supere el 60 % del valor por el que salió a subasta además de la mejor postura (D.A. 6ª LEC).

entidades), rige lo previsto en el art. 8.2 del Real Decreto 716/2009, que fija el tipo de la subasta en el **100 % del valor de tasación**, y no en el 75 %<sup>35</sup>.

Por lo demás, el art. 129.2 a) LH (reformado por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de contratos del crédito inmobiliario y en vigor desde el 16 de junio de 2019) establece que el valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser inferior al valor señalado en la tasación ni podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa. En consecuencia, **si en la escritura de hipoteca se prevé poder acudir tanto al procedimiento judicial como al notarial, el valor de subasta del bien deberá ser el 100% del valor de tasación y no el 75%.**

Estas previsiones normativas suscitan la duda de si el valor de subasta, que consta en la escritura de hipoteca, puede modificarse en el procedimiento hipotecario si las cargas anteriores hubieran disminuido o se hubiesen extinguido. A favor de aplicar lo establecido en el art. 657 y 666 de la LEC en el procedimiento hipotecario se pronuncia parte de la doctrina<sup>36</sup> con base en los siguientes argumentos:

Por un lado, se alega que el art. 681 LEC, remite a lo previsto en el Título IV del Libro III, relativo a la ejecución dineraria, con las especialidades establecidas en el capítulo V de dicho Título en donde no se encuentra ningún precepto que exceptúe estos trámites.

Por otro lado, se entiende que el art. 682.2.1.º, al determinar la necesidad de establecer la tasación del bien en la escritura de hipoteca, equivale al art. 637

---

<sup>35</sup> Art. 8.2 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo: “La tasación se acreditará mediante certificación de los servicios correspondientes y si se hubiera practicado antes del otorgamiento de la escritura de constitución de la hipoteca, se hará constar en dicha escritura y en la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. En este caso, el tipo de subasta para el supuesto de ejecución de la hipoteca será necesariamente, como mínimo, dicha valoración”.

<sup>36</sup> Cfr. BLASCO GASCÓ, F. *La hipoteca inmobiliaria y el crédito hipotecario*. Tirant lo Blanch Tratados, Valencia, 2000, pág. 468.

FAJARDO FERNÁNDEZ, J. “Comentario al art. 682”. *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil* (coordinadores F. Cordon Moreno, T. Armenta Deu, J. Muerza Esparza e I. Tapia Fernández). Thomson Reuters Aranzadi, Elcano (Navarra), 2001, pág. 536.

RIVES SEVA, J. M. “Tasación de bienes sujetos a ejecución hipotecaria”. *Práctica de Tribunales* n.º 22, diciembre 2005, pág. 43.

BERNABÉU PÉREZ, I. C. “La aplicación del Art. 666 a la ejecución hipotecaria”. *Práctica de Tribunales* n.º 43, noviembre 2007, pág. 67.

ADÁN DOMÉNECH, F. *La ejecución hipotecaria*. Bosch, Barcelona, 2009, págs. 113 y ss. Y en “Aspectos problemáticos de la ejecución hipotecaria. Una visión jurisprudencia”. *La ejecución Civil. Problemas actuales* (coordinadores M. Cachón Cadenas y J. Picó i Junoy). Atelier, Barcelona, 2008, pág. 260, y “La práctica forense de la ejecución hipotecaria. Respuestas a sus principales problemas de aplicación”. *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, abril-junio 2009, págs. 163 y ss.

VV. AA. *Manual de actuaciones frente a la ejecución hipotecaria inminente* (directores P. Izquierdo Blanco y J. Picó i Junoy). Bosch, Barcelona, 2014, págs. 62 y ss.

LEC, que contempla el modo de tasar el bien en la ejecución ordinaria, pero no deja sin efecto lo dispuesto en los arts. 657 y 666 LEC, los cuales se deben considerar aplicables.

En sentido contrario, otro sector de la jurisprudencia menor<sup>37</sup> y de la doctrina<sup>38</sup> alega que el art. 682.2.1.º LEC contempla, como una especialidad en el procedimiento hipotecario, que las partes pacten en la escritura de constitución de la hipoteca el precio de subasta, por lo que, existiendo una norma específica para la valoración del bien, no es preciso acudir con carácter subsidiario a la normativa establecida en la ejecución dineraria.

Por nuestra parte, lo más adecuado es que, si disminuyen o desaparecen las cargas anteriores que se tuvieron en cuenta para fijar el valor de tasación del bien, se actualice dicho valor a efectos de subasta; el problema es que esta interpretación se aparta de la literalidad del apartado primero del art. 682.2. LEC.

**Una solución intermedia podría venir por solicitar información a los acreedores anteriores y al ejecutado acerca de la minoración de las cargas que constan con carácter previo en el Registro, no para descontar su**

---

<sup>37</sup> AAP Madrid, Sec. 18.ª, 38/2007, de 6 de febrero, Recurso 733/2006 (SP/AUTRJ/439811): *“Por ello si la finalidad del artículo 666 LEC es la regulación de la forma en que han de valorarse los bienes inmuebles para su subasta, es claro que tal precepto es de carácter general en la ejecución pero inaplicable cuando existe norma específica para la ejecución hipotecaria que exige que el precio a efectos de subasta esté determinado en la escritura de manera que sin tal requisito no sería adecuado ese procedimiento, el cual solo podrá concluir de forma anormal, sin perjuicio de las reglas generales aplicables a todo proceso en el supuesto previsto en el artículo 688.3 LEC”. En consecuencia, ha de estimarse que tal y como alegó el apelante, no resultaría aplicable al procedimiento de autos, ejecución hipotecaria, las prescripciones contenidas en el artículo 666 de la LEC, por lo que procede acogiendo el recurso planteado, dejar sin efecto el Auto impugnado y la providencia de que trae causa, para que en su lugar se continúe el procedimiento con arreglo a lo previsto en los artículos 681 y siguientes de la LEC, como corresponda con arreglo a derecho”.*

En parecidos términos, Autos de las AA. PP. A Coruña, Sección 4.ª, de 24 de abril de 2006; Madrid, Sección 18.ª, de 5 de febrero de 2007 y Sección 8.ª, de 1 de febrero de 2010 (rec. 119/2009) (SP/AUTRJ/847289).

<sup>38</sup> Cfr. MONSERRAT MOLINA, P. E. “Aplicación del Art. 666 de la LEC a la ejecución sobre bienes hipotecados”. *Práctica de Tribunales* n.º 51, julio-agosto 2008, págs. 48 y ss. Este autor considera que, cuando el art. 682 LEC exige que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasarán la finca o bien hipotecado para que “sirva” de tipo en la subasta, dicha expresión es sinónima de que “sea” el tipo de la subasta.

MONTERO AROCA, J. *Tratado de ejecuciones hipotecarias*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2009, pág. 355. Este profesor se muestra en contra de que el art. 666 se aplique a la ejecución hipotecaria partiendo del argumento de la literalidad del art. 682.2.1.º LEC, que establece que en la escritura de constitución de la hipoteca se debe determinar el precio en que los interesados tasarán la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta.

MARTÍNEZ DE SANTOS, A. *Cuestiones prácticas sobre la vía de apremio en el proceso de ejecución civil*. La Ley, Madrid, 2010, págs. 280 y 281, y en *Sobre la ejecución hipotecaria inmobiliaria ¿puede evitarse la ruina del ejecutado?*, Foro Jurídico, Valencia. 2013, págs. 80 y ss. En opinión de este autor, la liquidación de cargas no se realiza en las ejecuciones hipotecarias.

**importe del valor de tasación, conforme al art. 666 LEC, sino en aras de hacerlo constar en el Portal de Subastas**, ya que podría incentivar la concurrencia de postores el hecho de que los gravámenes anteriores fueran menores de los que figuran en el Registro.

### **3.-Supuestos problemáticos en la práctica de la liquidación de cargas**

Conforme a lo previsto en el art. 666 LEC los bienes inmuebles salen a subasta por el valor que resulte de deducir de su avalúo el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se hubiera despachado ejecución cuya preferencia resulte de la certificación registral de dominio y cargas, consistiendo esta operación, realizada por el Letrado de la Administración de Justicia, en descontar del valor por el que haya sido tasado el inmueble el importe total garantizado (*no solo principal sino también los intereses y costas*<sup>39</sup>) que resulten de la certificación de cargas o, en su caso, el que se haya hecho constar en el Registro.

**La liquidación de cargas no resulta necesaria en caso de bienes muebles embargados**, puesto que los mismos salen a subasta por el valor de tasación que hayan acordado las partes o se haya fijado por un perito, **a menos que tengan publicidad registral**, pues, de conformidad con el art. 655 LEC, las

---

<sup>39</sup> AAP Salamanca de 29 de mayo de 2006 (rec. 279/2006): *“Claramente resulta que el valor de las cargas a descontar del precio del avalúo será el total del importe de las mismas que figure en la correspondiente certificación registral, y no solamente la correspondiente al principal, como pretende la parte ejecutante y ahora recurrente. Y por ello, en el presente caso, es indudable que el valor de las cargas hipotecarias que, según la correspondiente certificación registral, pesan sobre las fincas números 7262 y 7204 es superior al precio de tasación de las mismas, conforme se constata en la oportuna liquidación llevada a cabo por el Secretario judicial y que obra a los folios 625-627 de los autos”.*

AAP Guadalajara, Sección 1.<sup>a</sup>, 109/2004, de 19 de octubre (rec. 274/2004): *“Por lo que fue correcta la actuación del Sr. Secretario del Juzgado, que al valorar el bien a efectos de subasta dedujo del avalúo, además del principal pendiente y de los intereses vencidos determinados en la información remitida por el acreedor preferente, las sumas garantizadas para intereses moratorios y costas, cuya preferencia también resulta del Registro, por lo que ha de ser desestimado el recurso, confirmando en su integridad la resolución apelada, sin imposición de las costas de la alzada, atendido que efectivamente, como apunta el apelante, la planteada es una cuestión novedosa, que no ha sido objeto de examen por la doctrina, por lo que su resolución podía ofrecer fundadas dudas de Derecho en los términos establecidos en el art. 394 LEC”.*

AAP Cáceres, Sección 1.<sup>a</sup>, 31/2007, de 7 de febrero (rec. 50/2007): *“A este respecto convenimos con la representación procesal de la parte ejecutante de que la finalidad del artículo 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no es otra que llevar a cabo la valoración de la finca de la manera más ajustada posible a la realidad, porque para computar como cargas los intereses moratorios y costas se deberá llevar a efecto el derecho de información aludido al acreedor preferente y que su crédito este vencido”.*

Sobre esta cuestión, véase, asimismo: AP Lugo, Sección 1.<sup>a</sup>, Auto de 25 de abril de 2007 (rec. 198/2007).

normas relativas a las subastas de inmuebles se han de considerar aplicables a las de bienes muebles sujetos a un régimen de publicidad registral similar al de aquellos, en cuyo caso si tienen cargas anteriores será necesario practicar la liquidación de cargas.

Cuando el valor de las cargas o gravámenes anteriores iguale o exceda al determinado para el bien, el Letrado de la Administración de Justicia dejará en suspenso la ejecución sobre ese bien, resultando loable que la redacción del art. 666.2, a partir de la Ley 13/2009, haya dispuesto tan solo la suspensión, dado que con anterioridad se establecía que el embargo se alzaba, lo que operaba en detrimento del ejecutante, pues, debiendo alzarse la anotación preventiva de embargo, el ejecutante perdía su preferencia registral respecto de otros acreedores.

El art. 666 LEC impone al Letrado de la Administración de Justicia el deber de descontar “*todas las cargas y derechos anteriores*”<sup>40</sup>; no obstante, **existen gravámenes que, aun cuando consten con anterioridad inscritos en el Registro y disminuyan el valor del bien, resultan muy difíciles de cuantificar por no haber previsto el legislador parámetros adecuados como servidumbres, prohibiciones de disponer, derecho de uso a favor del excónyuge del ejecutado, etc.**

Para evitar este problema, parte de la doctrina<sup>41</sup> considera que dado que el art. 666.1 II de la LEC establece que se debe descontar del valor de tasación “*el importe total garantizado que resulte de la certificación de cargas o, en su caso, el que se haya hecho constar en el Registro*”, al mencionar el texto legal el término “*importe*”, debe imperar la dicción literal en el sentido de que solo han de descontarse aquellas cargas que garantizan el pago de derechos de crédito, excluyendo las de naturaleza no económica, tales como limitaciones de dominio y demás derechos reales que no sean el de hipoteca y que suponen restricción de las facultades dominicales, anotaciones preventivas de demanda, opciones de compra inscritas y, en general, todas aquellas en las que debe subrogarse el adjudicatario y que por su propia naturaleza son inejecutables.

A nuestro juicio, esta interpretación no resulta convincente, ya que **al rematante o adjudicatario no le va a resultar indiferente la subrogación en estas cargas**, no resultando justo que el bien salga a subasta por el mismo precio con independencia de que se encuentre o no gravado por las mismas.

---

<sup>40</sup> Cfr. RIVAS TORRALBA, R. *Aspectos registrales del nuevo proceso de ejecución*, Centro de Estudios Registrales. Fundación *Beneficentia et Peritia Iuris*, Madrid, 2001, pág. 124. Este autor pone de manifiesto que, aunque sus asientos sean posteriores, deberán descontarse en la liquidación de cargas los importes de las cargas o gravámenes simultáneos o del mismo rango que el crédito del actor, que a estos efectos se considerarán preferentes (art. 227 RH), las cargas que hayan ganado prioridad registral mediante pacto (posposición, permuta de rango), así como las hipotecas o afecciones legales que no deban ser canceladas a consecuencia de la ejecución.

<sup>41</sup> Cfr. SABATER SABATÉ, J.M. *La liquidación de cargas en el proceso de ejecución*. Tesis Doctoral. Universitat Rovira I Virgili. 2012. Dipòsit Legal: T.984-2013, pág. 36.



## A.- Nuda propiedad o usufructo

Cuando no se saque a subasta la propiedad plena de un bien, sino una parte o un derecho real de menor contenido, como la nuda propiedad o el usufructo, puede resultar harto complicado practicar la liquidación de cargas únicamente sobre el usufructo o la nuda propiedad, resultando criticable que la Ley no establezca ningún criterio a este respecto.

**En estos casos, el descuento de cargas deberá ser proporcional al derecho que ostente el ejecutado**, dado que el adquirente en la subasta no va a cargar con la totalidad de dichos gravámenes, sino solo con una parte<sup>42</sup>.

## B.- Mitad de un inmueble hipotecado

Si solo se saca a subasta la mitad de un inmueble y hay una hipoteca anterior, **nuestros tribunales no se ponen de acuerdo acerca de si se debe descontar la mitad de la cantidad pendiente de pago o todo su importe**<sup>43</sup>.

---

<sup>42</sup> AAP Zaragoza, Sección 2.ª, 36/2004, de 19 de enero.

<sup>43</sup> **A favor de descontar solo la mitad:** AAP Barcelona, Sección 16.ª, 20/2007, de 12 de febrero (rec. 461/2006): *“Se discute en el recurso la forma en que ha de practicarse la liquidación de cargas que regula el artículo 666 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en un caso en que se embargó la mitad indivisa de una finca, siendo así que la carga existente grava toda la finca. La secretaria del Juzgado entendió que el total pendiente de pago del préstamo garantizado con la hipoteca que grava la finca había de deducirse del valor de la mitad indivisa embargada. O sea, que no debe deducirse de este valor de la mitad de la finca la mitad del capital del préstamo que grava la totalidad del inmueble, sino todo ese capital. En tales condiciones la liquidación arrojó el resultado de que el bien embargado no tenía valor. El Juzgado comparte el mismo criterio, por razón de la indivisibilidad de la hipoteca, de modo que acuerda alzar el embargo en obediencia a lo dispuesto en el número 2 del repetido artículo 666.*

*No podemos compartir ese criterio, conforme al cual se haría muy difícil el apremio sobre la mitad indivisa de los inmuebles, dada la frecuencia de ese fenómeno de la indivisibilidad de las cargas que los gravan. Es evidente que frente al acreedor hipotecario responderá del pago de las obligaciones garantizadas la totalidad de la finca. Pero eso no quiere decir que no pueda distinguirse a los efectos de liquidación entre lo que ha de soportar cada una de las mitades indivisas del inmueble. Ya al margen de todo procedimiento ejecutivo, desde el punto de vista económico cada propietario soporta una parte de la carga hipotecaria, sin perjuicio, obviamente, de lo que resulte del destino que haya tenido el capital. No se ve ninguna razón para que, trabado el bien, haya de imputarse a cada mitad la totalidad de la responsabilidad hipotecaria, pues, se repite, la indivisibilidad es frente al acreedor y entre los propietarios puede dividirse la responsabilidad y el peso económico del gravamen”.*

### **A favor de descontar todo el importe:**

AAP Alicante, Sección 5.ª, 133/2008, de 16 de julio (rec. 298/2008): *“Los argumentos del apelante no desvirtúan los acertados fundamentos jurídicos de la resolución de instancia, dado que el adquirente en subasta responderá de la totalidad de la hipoteca, y esta supera el valor de la finca según el dictamen que obra en autos, emitido por D. José Pablo, sin perjuicio que pudiera repercutir el 50 %, dado que en todo caso, es deudor de la totalidad del pago del préstamo y en el supuesto de impago tendría que soportar la ejecución por el importe*

La razón estriba en que el que adquiera el bien en subasta se va a convertir en tercer poseedor de un bien gravado con una hipoteca y si fuere demandado en un posterior procedimiento hipotecario responderá hasta el límite que figure en el Registro, por lo que suscribimos la tesis de que **lo más oportuno es que se descuente el total de la hipoteca**, ya que, si finalmente el adquirente del inmueble abona la totalidad de la carga, podrá repetir contra el titular de la otra mitad lo que al mismo le correspondiera abonar<sup>44</sup>.

### C.- Hipotecas legales tácitas o afecciones legales

Puede ocurrir que el inmueble tenga cargas ocultas que no figuren en el Registro, tales como hipotecas legales por impuestos que graven el inmueble respecto de las cuales el adquirente responde de las deudas devengadas y no satisfechas correspondientes al año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior (arts. 78 LGT, 194 LH y 65 RGR), así como gastos debidos a la Comunidad de Propietarios por la anualidad corriente y las tres anteriores (art. 9.1 e), párrafo tercero, LPH).

En estos casos, **lo correcto sería descontarlos del valor de tasación en el momento de practicar la liquidación de cargas, lo que encuentra el escollo de su falta de previsión normativa<sup>45</sup>, pues el art. 666 solo prevé descontar cargas que figuren en el Registro**, pero estos gravámenes ocultos operan al margen de su publicidad registral.

### D-“Créditos abiertos” con garantía hipotecaria

Puede acontecer que cuando el acreedor anterior emita el informe sobre el estado de su carga la deuda sea inexistente, pero el deudor tenga la posibilidad de disponer hasta una suma máxima que se garantiza con una hipoteca.

La doctrina<sup>46</sup> ha denunciado esta situación que puede darse en “*créditos abiertos*”, de los que todavía no se ha dispuesto de cantidad alguna o se ha

---

*íntegro de la deuda, y en atención a esa cuantía del préstamo que resta por pagar, resulta superior a la tasación pericial, por lo que en definitiva al ser el valor del bien inferior al de las cargas que lo gravan procede confirmar la resolución de instancia”.*

<sup>44</sup> Cfr. SABATER SABATÉ, J.M. *La liquidación de cargas en el proceso de ejecución*. Tesis Doctoral. Universitat Rovira I Virgili. 2012. Dipòsit Legal: T.984-2013. Pág. 161.

<sup>45</sup> Cfr. FRANCO ARIAS, J. “Comentario al art. 639”. *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil* (coord. V. Guilarte Gutiérrez, dir. A. M. Lorca Navarrete). T. III, 2.ª ed., Lex Nova, Valladolid. 2000. pág. 3270.

<sup>46</sup> Cfr. LÓPEZ CHOCARRO, I. “La liquidación de cargas como paso previo a la subasta judicial. Problemas prácticos y posibles fraudes que justifican una futura reforma. Análisis arts. 657.2 y 666.2 de la LEC”. *Diario LA LEY*, nº 9511, de 5 de noviembre de 2019, Nº 9511, 5 de nov. de 2019, Editorial Wolters Kluwer. Este autor pone como ejemplo un caso que se le planteó en la práctica en que, tras embargar una finca propiedad del ejecutado, en principio con un valor que permitía cubrir el total importe por el que se había despachado la ejecución, en la certificación de cargas aparecía inscrita un hipoteca anterior, lo que dio lugar a que se requiriese al titular de dicha carga con el fin de que informase sobre la subsistencia de la misma y su actual importe. La entidad bancaria informó que se trataba de un contrato modalidad de «*crédito abierto*» con garantía hipotecaria para responder por todos los conceptos de un total de 400.000.-€, siendo el capital dispuesto y pendiente de amortizar cero euros y el capital disponible de 365.000.-€. En este caso, al ser la carga hipotecaria superior al valor de tasación del bien, se suspendió la subasta, aunque el deudor no debía cantidad alguna

dispuesto de forma parcial sin cubrir la totalidad de las sumas garantizadas hipotecariamente. En estos casos, **si el bien se va a ejecutar por una carga posterior y se descuenta del valor de tasación el importe total de la hipoteca que figura en el Registro, se pueden dejar en suspenso ejecuciones en base a cargas anteriores aparentes**, ya que el hecho de que el deudor no haya dispuesto de cantidad alguna o haya dispuesto de una cantidad inferior al máximo garantizado tampoco es motivo para remitir al Registro un mandamiento, conforme a los arts. 657.2 y 144 LH, haciendo constar la cancelación total o parcial de la deuda.

El Auto de la Audiencia Provincial de Lugo, Sección: 1ª, de 25 de abril de 2007 (Nº de Recurso: 198/2007, Nº de Resolución: 307/2007), conoce de un supuesto en que el recurrente pretende que en la liquidación de cargas se tengan en cuenta exclusivamente las cantidades adeudadas que ha manifestado el acreedor anterior, sin atender a las que puedan aparecer reflejadas en la inscripción registral. La Audiencia estima el recurso y acuerda sacar el bien a subasta aunque el valor de la carga anterior era superior al de tasación, puesto que dicha carga anterior era una hipoteca de máximo y no se podía determinar en ese momento el importe real del crédito; no obstante, acuerda que en los edictos de la subasta conste la existencia de la hipoteca hasta el límite máximo que figura en la inscripción registral.

**El problema en este tipo de hipotecas es que si tan solo se descuenta en la liquidación de cargas el importe adeudado en ese momento, puede ocurrir que el deudor genere con posterioridad una deuda superior y que el adquirente en la subasta se deba subrogar en esa carga**<sup>47</sup>. Para evitar este problema se ha propuesto, *de lege ferenda*, una solución a nuestro juicio atrevida, cual es que a partir de que la entidad bancaria emita la información sobre el importe de la deuda, el deudor de ese crédito abierto ya no pueda disponer del mismo ni efectuar nuevas disposiciones<sup>48</sup>.

#### E.- Arrendamientos que subsisten tras la subasta

La adquisición de un inmueble con ocupante (o “*bicho*” como se dice coloquialmente) no resulta atractiva para los postores, sino todo lo contrario<sup>49</sup>,

---

al acreedor anterior, pues se tuvo en cuenta para practicar la liquidación de cargas el importe garantizado por la hipoteca que figuraba en el Registro.

<sup>47</sup> RDGRN de 24 de octubre de 2016: “...debe tenerse en cuenta, además, que en el presente expediente, la hipoteca preferente se ha constituido en garantía de un crédito abierto, cuyo saldo al día de hoy puede ser «cero», pero ello no es impedimento para que la finca siga respondiendo de unas obligaciones que aunque todavía no hayan nacido, nazcan en un futuro, dentro del plazo de vigencia del crédito abierto. Por ello, para el posible postor en la subasta puede resultar perturbador indicar que el saldo es «cero» haciendo pujas por importe superior, sin «descontar» ninguna cantidad”.

<sup>48</sup> Cfr. LÓPEZ CHOCARRO, I. “La liquidación de cargas como paso previo a la subasta judicial. Problemas prácticos y posibles fraudes que justifican una futura reforma. Análisis arts. 657.2 y 666.2 de la LEC”. *Diario LA LEY*, nº 9511, de 5 de noviembre de 2019, Nº 9511, 5 de nov. de 2019, Editorial Wolters Kluwer.

<sup>49</sup> SAP Madrid, Sección 8.ª, 248/2011, de 6 de junio (rec. 398/2010) (SP/SENT/640524): “Ha quedado acreditado que existe un contrato de arrendamiento de 24 de diciembre de 1986 en el que las arrendadoras, Dña. Vanesa y su hermana Dña. Angélica, arriendan nueve fincas rústicas, propiedad de ellas al 50 % por herencia de su padre a D. Jesús Luis, por una duración de 30 años, prorrogables por otros 15 años; siendo indiferente a estos efectos que la referencia

por ello **sería deseable que en la liquidación de cargas se tuvieran en cuenta los arrendamientos que van a subsistir tras la subasta** (arts. 661 y 675 de la LEC). El problema es que el art. 666 de la LEC tan solo prevé descontar en la liquidación de cargas gravámenes que consten en el Registro.

Además si el título que posee el poseedor es un contrato de arrendamiento, este no puede considerarse *stricto sensu* como una carga aunque sí que se puede entender como un gravamen dentro de un concepto amplio del mismo<sup>50</sup>, y la mejor prueba de que constituye una carga para la propiedad es que supone una disminución económica del precio de venta en la subasta.

No obstante, **el arrendamiento puede ser una carga no inscrita y el art. 666.1 de la LEC tan solo prescribe que se descuenten del avalúo el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se hubiera despachado ejecución cuya preferencia resultare del Registro**. De todos modos, aun en el caso de que el arrendamiento constara inscrito con anterioridad en el Registro de la Propiedad, resulta harto difícil su valoración a los efectos de tenerlo en cuenta en la liquidación de cargas, lo que obedece a que la Ley no fija unos parámetros para deducir del avalúo la merma que supone enajenar un inmueble con terceros ocupantes.

La LEC ni siquiera garantiza a los postores que van a intervenir en una subasta judicial una información fidedigna respecto de a la situación posesoria de los inmuebles subastados, **lo que ocasiona que puedan llegar a adquirir un bien con ocupantes desconociendo dicha circunstancia**. Bien es cierto que el 661.1.II, establece que en la publicidad de la subasta que se realice en el Portal de Subastas, así como, en su caso, en medios públicos o privados, se expresará, con el posible detalle, la situación posesoria del inmueble o que el mismo se encuentra desocupado, pero dicho precepto añade a continuación que esta circunstancia se hará constar si se acreditase cumplidamente al Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución. Asimismo, el art. 668.2 prevé que en el Portal de Subastas deberá anunciarse la “*situación posesoria, si consta en el procedimiento de ejecución*”, de lo que se infiere que en caso de no conocerse se silenciará dicho extremo.

A nuestro juicio, **lo adecuado sería que en la publicidad de la subasta se hiciera constar en todo caso la situación posesoria del inmueble, de manera que si no fuera conocida, la Ley debería imponer la necesidad de practicar algún tipo de diligencia** (como la personación de la Comisión Judicial o del correspondiente Servicio Común en el inmueble objeto de subasta) para averiguar si se encuentra poseído por terceras personas.

De todos modos, somos conscientes de que tampoco dicha previsión normativa evitaría todos los problemas, pues incluso durante los 20 días naturales de celebración de la subasta pueden aparecer terceros ocupantes, por

---

*hecha por el padre de los litigantes D. José Antonio en su testamento afecte únicamente a tres de las fincas. Luego habiendo sido probado que el arrendamiento está en vigor, y constando el importe de la renta, es indudable que **debe tenerse en consideración a efectos de valoración de las fincas rústicas el mencionado contrato**, ya que no es lo mismo a efectos de su venta (incluso en pública subasta) que estas tengan un arrendatario a que estén libres de cualquier carga, gravamen o arrendamiento. Por lo que debe respetarse la valoración que consta en el cuaderno particional y, por ello, debe desestimarse igualmente este motivo del recurso”.*

<sup>50</sup> Cfr. FRANCO ARIAS, J. *El procedimiento de apremio*. Ed. Bosch. Barcelona. 1987, pág. 248.

lo que **también sería oportuno que la LEC previera algún mecanismo para garantizar el mantenimiento de la situación posesoria durante la licitación, como pudiera ser el precinto del inmueble en caso de que este estuviera vacío**<sup>51</sup>.

No se alcanza a comprender que el legislador muestre especial empeño en que los postores dispongan una información registral actualizada (art. 656.2 de la LEC)<sup>52</sup>, pero que se descuide otro tipo de información, como la relativa a la existencia de terceros ocupantes en el inmueble que solo figura en los edictos si constare cumplidamente al Letrado de la Administración de Justicia, lo que puede constituir una carga oculta de gran importancia puesto que el hecho de que en el anuncio de la subasta no se haga constar la existencia de terceros ocupantes no puede perjudicar a estos en el caso de que existieren, ya que si así fuera, se podría conseguir por esta vía eludir la tramitación del incidente previsto en el art. 675.3 LEC.

**Por lo demás, la subsistencia o extinción de los arrendamientos tras la subasta depende de la normativa por la que se rijan y de la fecha en que hayan sido concertados:**

#### a.-Arrendamientos de vivienda

La extinción o subsistencia del arrendamiento de vivienda tras la subasta se regula en el art. 13 de la LAU, el cual ha tenido tres redacciones diferentes y actualmente se aplica una u otra dependiendo de la fecha en que se firmara el contrato:

##### *a´-Arrendamientos posteriores al 6 de marzo de 2019*

El Real decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, reformó el art. 13 de la LAU, siendo esta nueva redacción aplicable tan solo a los arrendamientos concertados con posterioridad al 6 de marzo de 2019, que es la fecha en que entró en vigor esta norma. Con la nueva redacción procede diferenciar dos supuestos:

-Contratos que no han alcanzado cinco años de duración o siete si el arrendador es persona jurídica

En este caso si se subastare el inmueble, con independencia de la inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad, **subsistirán un plazo mínimo de cinco años desde que se concertaron, o desde la puesta a disposición del inmueble si esta fue posterior, o un mínimo de siete años si**

---

<sup>51</sup> Cfr. FRANCO ARIAS, J. "Comentario al Art. 661". *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil* (coord. V. Guilarte Gutiérrez, dir. A. M. Lorca Navarrete). T. III, 2.ª ed., Lex Nova, Valladolid. 2000, pág. 3323.

<sup>52</sup> El art. 656.2 de la LEC dispone que el Registrador notificará, inmediatamente y de forma telemática, al Letrado de la Administración de Justicia y al Portal de Subastas el hecho de haberse presentado otro u otros títulos que afecten o modifiquen la información inicial, recogiendo el Portal de Subastas la información proporcionada por el Registro de modo inmediato para su traslado a los que consulten su contenido.

el arrendador fuese persona jurídica, sin perjuicio de la facultad de no renovación por parte del arrendatario<sup>53</sup>.

Con esta regulación se corre un peligro que se intentó evitar con la reforma del artículo por la ley 4/2013, cual es que el ejecutado concierte arrendamientos simulados con amigos o familiares, para evitar ser desalojado inmediatamente después de la subasta. De todos modos, y aunque bien es cierto que el art. 13.1 predica “en todo caso” la subsistencia del arrendamiento, por el tiempo que les falte para alcanzar cinco años, o siete en caso de arrendador persona jurídica, a nuestro juicio el Juez no puede verse compelido por la literalidad de la norma, ya que es lógico pensar que el citado precepto solo protege al arrendatario de buena fe y contra las actuaciones de mala fe es posible reaccionar con los medios generales que proporciona la legislación<sup>54</sup>, de manera que en ningún caso podrá subsistir el arrendamiento si el contrato ha sido realizado en fraude de ley, en un intento de frustrar la ejecución con claro perjuicio para el acreedor<sup>55</sup>.

-Contratos de duración pactada superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica

Estos contratos se extinguirán si, transcurrido dicho plazo se enajenara la vivienda en pública subasta, salvo que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos

---

<sup>53</sup> Resulta problemático si en el caso de que el ejecutado (persona física) hubiera incluido en el contrato de arrendamiento de vivienda la cláusula prevista en el art. 9.3 de la LAU podrá hacer uso de la misma el rematante o adjudicatario, lo que supondría que, una vez transcurrido el primer año de duración, podría extinguir el contrato cuando necesitara la vivienda para destinarla de forma permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial. A nuestro juicio, resulta obvio que si el adquirente de la vivienda es una persona jurídica no podrá utilizar dicha prerrogativa que solo está reservada a personas físicas; no obstante, aunque el rematante o adjudicatario cumpliera esta condición, parte de la doctrina entiende que tampoco podrá aprovecharse de dicha estipulación dada la naturaleza especial de la norma (DÍEZ NÚÑEZ, J.J. “Acerca de la resolución del derecho del arrendador y duración de los contratos de arrendamientos en casos especiales (Análisis del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos)”. *Base de datos Sepín*. Septiembre 2008. SP/DOCT/3792). De todos modos, esta opinión no es pacífica, pues también se defiende que el tercero que, como consecuencia de la resolución del derecho del arrendador, se subroga en la posición de este, puede hacer valer a su favor la denegación de prórroga por necesidad a que se refiere el art. 9.3 de la LAU (MARÍN LÓPEZ, J.J. “Comentario al art. 13”. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coordinador BERCOVITZ RODRÍGUEZ –CANO, R. Ed. Thomson Aranzadi. Navarra. 2005, pág. 321). A nuestro juicio, esta última tesis resulta más acorde con el concepto de subrogación, toda vez que el adquirente pasa a ocupar la misma posición del arrendador con todos sus derechos u obligaciones.

<sup>54</sup> Cfr. ROJO AJURIA, L. “Comentario del art. 14”. *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Dirigida por PANTALEÓN PRIETO, F. Ed. Civitas. S.A. Madrid. 1995, págs. 190 y 191.

<sup>55</sup> SAP Ourense, Sec. 1.ª, 206/2019, de 30 de mayo, Recurso 518/2018. (SP/SENT/1011227).

**determinantes de la resolución del derecho del arrendador**, es decir, con anterioridad a la hipoteca o a la anotación preventiva de embargo, en cuyo caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada (art. 13.1. II LAU); si bien, **no se podrá pactar una duración indefinida**, pues el Tribunal Supremo<sup>56</sup> ha reconocido que la temporalidad es una característica esencial del contrato de arrendamiento, por lo que la validez de este negocio jurídico es incompatible con el establecimiento de una duración ilimitada.

**Resulta reprobable que el art.13.1.II solo se refiriera a los contratos de duración pactada superior a cinco o siete años, pues también debería mencionar los que fueron pactados por un plazo inferior, pero a consecuencia de su prórroga, superan esta duración**; no obstante, donde existe la misma razón deben aplicarse los mismos principios, por lo que lógico resulta que opere idéntica solución<sup>57</sup>, máxime cuando no resulta habitual pactar desde un principio un contrato de alquiler de vivienda por plazo superior a cinco o siete años sino que la experiencia nos enseña que si se alcanzan estos plazos es por las ulteriores prorrogas.

*b´-Arrendamientos concertados con anterioridad al 6 de marzo de 2019, pero con posterioridad al 6 de junio de 2013*

Si el arrendamiento ha sido concertado con anterioridad al 6 de marzo de 2019 (*fecha en que entró en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo*), pero con posterioridad al 6 de junio de 2013 (*fecha en que entró en vigor la reforma de la LAU por la Ley 4/2013, de 4 de junio*) se deberá aplicar el régimen más duro para el arrendatario porque **tan solo subsistirá el arrendamiento de vivienda cuando hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador** (es decir, en el supuesto que nos ocupa a la hipoteca o a la anotación preventiva de embargo), en cuyo caso subsistirá *“por la duración pactada”*. Si no figura inscrito en el Registro o consta con posterioridad a la anotación preventiva de embargo se extinguirá<sup>58</sup>.

---

<sup>56</sup> STS, Sala 1ª, de 11 de noviembre de 2010 (Nº de Recurso: 602/2007, Nº de Resolución: 730/2010): *“La STS de 22 de junio de 2006 (RC nº. 1/2005), en un caso semejante, estableció que «Esta Sala ha tenido ya ocasión de reiterar (entre otras, en la Sentencia de 25 de noviembre de 2008) que la temporalidad es una característica esencial del contrato de arrendamiento, por lo que la validez de este negocio jurídico es incompatible con el establecimiento de una duración indefinida”*.

<sup>57</sup> Cfr. MARÍN LÓPEZ, J.J. “Comentario al art. 13”. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coordinador BERCOVITZ RODRÍGUEZ –CANO, R. Ed. Thomson Aranzadi. Navarra. 2005, págs. 292 y 293.

<sup>58</sup> De todos modos, resulta cuando menos sorprendente encontrar resoluciones como la SAP de Burgos, Sec. 2.ª, 322/2017, de 28 de septiembre, recurso 137/2017 (SP/SENT/924263), la cual declara que no debe extinguirse un contrato de arrendamiento de vivienda no inscrito en el Registro (constituido bajo la redacción del art. 13 dada por la Ley 4/2013) por ser conocido por el adquirente en la subasta. Esta resolución argumenta su

### *c´ - Arrendamientos constituidos con anterioridad al 6 de junio de 2013*

Respecto de los arrendamientos constituidos con anterioridad al 6 de junio de 2013 sometidos a la LAU 29/1994<sup>59</sup> (*fecha en que entró en vigor la reforma de dicho texto normativo por la Ley 4/2013, de 4 de junio*), resulta aplicable el apartado segundo del párrafo primero del art. 13 de la LAU, en su redacción originaria, del cual se infiere que **el contrato de alquiler cuyo plazo de duración haya superado cinco años deberá extinguirse a consecuencia de la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de**

---

decisión en un criterio, a nuestro juicio harto discutible, dado que considera que tanto en la venta forzosa (art. 13.1 de la LAU) como en la venta voluntaria (art. 14 de la LAU), para que se extinga el arrendamiento de vivienda es preciso que el adquirente ostente buena fe, es decir, que desconozca en el momento de la compra la existencia del arrendamiento previo, pues si lo conoce y compró a conciencia de su existencia, no puede instar la resolución del mismo. Según esta sentencia este conocimiento puede ser presunto y por disposición legal, en el supuesto de que el contrato haya accedido con anterioridad al Registro de la Propiedad (a partir de lo cual la Ley presume *iuris et de iure* que todos tienen o pueden tener conocimiento de ese hecho que publica el Registro) o puede ser un conocimiento directo por parte del adquirente, cualquiera que sea el medio por el que llegó a obtenerlo. En ambos casos, conocimiento presunto o directo, según esta resolución queda enervada la buena fe.

<sup>59</sup> **En cuanto a los arrendamientos regulados por la LAU de 24 de diciembre de 1964 sometidos a prórroga forzosa, el TS consideró que debían subsistir tras la subasta, aun cuando el contrato hubiere sido estipulado con posterioridad a la hipoteca o a la anotación preventiva de embargo, salvo que se probare su carácter fraudulento** (SSTS, Sala 1ª, de 23 de febrero y de 6 de mayo de 1991, de 23 de junio de 1992, de 9 de mayo de 1996 y de 14 de junio de 1997). Los argumentos a favor de esta tesis han sido: por un lado, el art. 57 de la LAU de 1964 (*el cual establecía la prórroga forzosa para el arrendador y potestativa para el inquilino, aun cuando un tercero sucediera al arrendador en sus derechos y obligaciones*) y, por otro lado, el art. 114 del mismo texto normativo (*que preveía unas causas limitadas de extinción del arrendamiento, entre las que no se encontraba la enajenación forzosa del inmueble*). Estos argumentos se pueden considerar harto discutibles, ya que la *ratio legis* del art. 57 era evitar que el derecho de prórroga forzosa pudiera ser burlado por el arrendador mediante la transmisión de la finca a un tercero, por lo que, a nuestro juicio, difícilmente se podía dar esta conducta fraudulenta cuando el arrendamiento fuera posterior a la hipoteca o a la anotación preventiva de embargo y, por tanto, su futura enajenación forzosa era un riesgo ya latente en el momento de concertarse el contrato. Asimismo, también quiebra el argumento que se sustentaba en que el art. 114 enumeraba unos motivos tasados de resolución del contrato de arrendamiento, entre los que no se encontraba la enajenación forzosa del inmueble a consecuencia de un proceso de ejecución dirigido contra el arrendador, porque tampoco se contemplaban en dicho precepto las causas generales de extinción de los contratos (nulidad, anulabilidad, rescisión) u otros motivos como son los supuestos de donación de finca urbana con prohibición de arrendar por tiempo determinado, cuya infracción por parte del arrendador da lugar a la ineficacia del contrato o el previsto en el art. 7.2 de la LPH [véase sobre esta cuestión: GARCÍA GARCÍA, J. M. “La ejecución hipotecaria extingue los arrendamientos constituidos con posterioridad a ella (crítica de la sentencia de 23 de febrero de 1991)”. *RCDI* n.º 607, pág. 2234. SANZ HEREDERO, J. D. “Subsistencia o extinción del contrato de arrendamiento tras la ejecución hipotecaria”. *Ejecución de sentencias civiles. Cuadernos de Derecho Judicial* n.º 10. CGPJ. Madrid. 1992, pág. 711. LA MONEDA DÍAZ, F. “Una causa de resolución de los contratos de arrendamientos urbanos en la nueva Ley 8/1999 de 6 de abril de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal”. *RGD* n.º 666, año LVI, marzo 2000, págs. 1857 a 1886].



**sentencia judicial, a menos que conste inscrito en el Registro con anterioridad a la hipoteca o a la anotación preventiva de embargo**, en cuyo caso subsistirá por la duración pactada.

Actualmente, ya no es posible aplicar el apartado primero del art. 13.1 en su redacción original, el cual protegía a los arrendatarios de viviendas durante los cinco primeros años porque no queda ningún arrendamiento constituido antes del 6 de junio de 2013 que no haya cumplido este plazo.

#### b.-Arrendamientos sometidos a la LAU para uso distinto a vivienda

En cuanto a los arrendamientos para uso distinto a vivienda sometidos a la LAU, no se contiene ningún precepto específico que regule esta cuestión, lo que suscita diversidad de opiniones, aunque con la legislación actual -y aun cuando parte de la doctrina<sup>60</sup> y algunas resoluciones<sup>61</sup> se pronuncian en contra- la

---

<sup>60</sup> Cfr. AZOFRA VEGAS, F., y MALKKI, S. “La ejecución hipotecaria y los arrendamientos para uso distinto a vivienda”. *RCDI* n.º 688, marzo-abril 2005, págs. 526 y ss. Estos autores no consideran aplicable el art. 29 LAU cuando se subasta un inmueble arrendado para uso distinto a vivienda.

MIQUEL GONZÁLEZ DE AUDICANA, J.M. “Arrendamientos y ejecución hipotecaria: la suerte del arrendamiento para uso distinto del de vivienda tras la ejecución de la finca arrendada”. *Revista de Derecho Patrimonial* num.46/2018 parte Doctrina. Artículos Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor. 2018. BIB 2018\10974. Según este autor la aplicación del art. 29 a la enajenación forzosa es improcedente, porque la ausencia de una norma, como el art. 13 en sede de arrendamiento para uso distinto a vivienda, se explica porque no se quiso introducir una protección especial para estos arrendamientos que se liberalizaron en cuanto a su duración y porque en la ejecución forzosa se transmite la finca en su estado jurídico en la fecha del embargo o de la hipoteca, sin gravámenes posteriores.

BENGOETXEA ARRIETA, F. y TASENDE CARUNCHO, P “Ejecución hipotecaria y extinción de arrendamientos para uso distinto del de vivienda o local”. *Diario La Ley*, Nº 9295, Sección Doctrina, 9 de Noviembre de 2018, Editorial Wolters Kluwer. En opinión de estos autores el art. 29 de la LAU tan solo resulta coherente aplicarlo a las transmisiones voluntarias para evitar una posible aplicación generalizada del art. 1.571 del CC de “venta quita renta”, lo que podría amparar algunas transmisiones fraudulentas dirigidas a extinguir los contratos de local que no interesen.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ –CANO, R. “Comentario al art. 29”. *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Coordinador BERCOVITZ RODRÍGUEZ –CANO, R. Ed. Thomson Aranzadi. Navarra. 2005, pág. 707. Este autor también se muestra crítico con la aplicación del art. 29 de la LEC en estos casos, pero acaba afirmando que: “En cambio, a pesar de la interpretación sistemática antes expuesta, creo que el artículo 29 se aplica también en principio a los supuestos del artículo 13.1, que son de transmisión «inter vivos» de la propiedad; aunque ciertamente ello determina el resultado paradójico antes señalado (y contradictorio con el propósito de la Ley) de proporcionar en esos supuestos mayor protección al arrendatario de inmueble para uso distinto del de vivienda por un tiempo superior a cinco años que al arrendatario de vivienda”.

<sup>61</sup> AP de Cádiz, Jerez de la Frontera, Sección: 8ª, de 29 de diciembre de 2014, Nº de Recurso: 246/2014, Nº de Resolución: 175/2014.

opinión mayoritaria<sup>62</sup> entiende que, salvo que en el contrato de arrendamiento se haya fijado una estipulación específica para el caso de subasta del inmueble, resulta aplicable lo dispuesto en el art. 29 LAU, el cual bajo el epígrafe "Enajenación de la finca arrendada", establece que: "*El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del art. 34 de la ley Hipotecaria*", ya que al emplear el legislador en el epígrafe que da título al precepto el término "*enajenación*" se puede interpretar que las previsiones de este artículo resultan aplicables a otras transmisiones de la finca arrendada diferentes de la mera compraventa, como puede ser la subasta de la finca.

Conforme a este precepto, **un contrato de arrendamiento de un local de negocio, que no sea simulado ni fraudulento<sup>63</sup>, subsistirá tras su venta forzosa, subrogándose el adquirente de la finca arrendada en los derechos y obligaciones del arrendador por el plazo pactado, a menos que dicho adquirente reúna los requisitos del art. 34 LH**, es decir, un tercero de buena fe que haya adquirido la finca a título oneroso de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirla y que a su vez haya inscrito su derecho. El problema es cómo interpretar la expresión "*buena fe*", porque

---

<sup>62</sup> SSAP de Murcia, Sección: 5ª, de 3 de junio de 2002 (Nº de Recurso: 37/2002, Nº de Resolución: 237/2002); Málaga, Sección 6ª, de 15 de mayo de 2003 (Nº de Recurso: 306/2001, Nº de Resolución: 295/2003); Zaragoza, Sec. 4.ª, 159/2017, de 8 de mayo, (Recurso 120/2017, SP/SENT/910083); Cádiz, Sección: 2ª, de 12 de septiembre de 2017 (Nº de Recurso: 98/2017, Nº de Resolución: 241/2017); Madrid, Sec. 14.ª, 85/2018, de 9 de abril (Recurso 789/2017, SP/SENT/958926), Lugo, Sección 1ª, de 12 de abril de 2018 (Nº de Recurso: 745/2017. Nº de Resolución: 145/2018); Salamanca, Sección: 1ª, de 7 de mayo de 2018 (Nº de Recurso: 50/2018, Nº de Resolución: 183/2018).

En el mismo sentido:

Cfr. CARBONELL LLORENS, C. "La ejecución hipotecaria. Presupuestos y desarrollo del procedimiento hasta la práctica de los correspondientes asientos registrales". *La ejecución, los procesos hipotecarios y aspectos registrales en la nueva ley de enjuiciamiento civil*. Escuela Judicial. CGPJ n.º 31, Madrid, 2000, pág. 319.

FUENTES LOJO, J.V. *Novísima Suma de Arrendamientos Urbanos*. Bosch. Barcelona. 2001. Pág. 306.

APARICIO AUÑÓN, E. "Enajenación de la finca arrendada". *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. CGPJ. Madrid. 2007. Pág. 667.

CRESPO ALLUÉ, F.. "Comentario al art. 13". *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*. Directores GUILARTE GUTIÉRREZ, V. Y CRESPO ALLUÉ, F. Lex Nova. Valladolid. 2014. Pág. 761.

En contra: AZOFRA VEGAS, F., y MALKKI, S. "La ejecución hipotecaria y los arrendamientos para uso distinto a vivienda". *RCDI* n.º 688, marzo-abril 2005, págs. 526 y ss. Estos autores no consideran aplicable el art. 29 LAU cuando se subasta un inmueble arrendado para uso distinto a vivienda.

<sup>63</sup> SAP Salamanca, Sec. 1.ª, 13/2019, de 21 de enero, recurso 629/2018 (SP/SENT/989790).

aunque está claro que esta no concurre en el adquirente del inmueble cuando el arrendamiento consta en el Registro inscrito con anterioridad a la hipoteca o a la anotación preventiva de embargo, **procede preguntarse si existe buena fe en el adquirente que conozca el arrendamiento no inscrito.**

**Algunas resoluciones<sup>64</sup> consideran que un derecho personal, como es el de arrendamiento, puede subsistir tras la subasta, aun cuando no esté inscrito en el Registro, si es conocido por el adquirente del bien.** El problema de esta interpretación es que un derecho real en esas mismas circunstancias se extinguirá. Por ello, **a nuestro juicio resulta más acertado interpretar que solo se puede apreciar buena fe por parte del adquirente del inmueble, y por tanto se debe extinguir el arrendamiento, cuando este no conste inscrito en el Registro con anterioridad a la hipoteca o a la anotación de embargo,** pues el rematante o adjudicatario confía en su extinción, pronunciándose a favor de esta interpretación algunas resoluciones de las Audiencias<sup>65</sup> y la DGRN<sup>66</sup>.

#### c-Arrendamientos que se rigen por el Código Civil

Los arrendamientos que se rigen por el Código Civil **se extinguen tras la subasta, salvo que consten inscritos en el Registro con anterioridad a la hipoteca o a la anotación preventiva de embargo que motiva la enajenación forzosa.** Según el art. 1571 del CC *“El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria”.* El pacto a que se refiere el art. 1.571 CC no es el que pudiere existir entre arrendador y arrendatario, sino el acordado entre vendedor y comprador, el cual podrá configurarse como una cesión de contrato o como una estipulación en favor de tercero, por lo que dicho pacto resulta impensable en la enajenación forzosa<sup>67</sup>. Respecto de la remisión a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, procede traer a colación el art. 134 de dicho texto

---

<sup>64</sup> SSAP de Málaga, Sección 6ª, de 15 de mayo de 2003 (Nº de Recurso: 306/2001, Nº de Resolución: 295/2003); Alicante, Sección: 5, de 22 de mayo 2003 (Nº de Recurso: 214/2003, Nº de Resolución: 265/2003); León, Sección 2ª, de 31 de diciembre de 2003, (Nº de Recurso: 425/2003, Nº de Resolución: 385/2003); Zaragoza, Sec. 4.ª, 159/2017, de 8 de mayo (Recurso 120/2017) (SP/SENT/910083); Salamanca, Sección: 1ª, de 7 de mayo de 2018 (Nº de Recurso: 50/2018, Nº de Resolución: 183/2018).

<sup>65</sup> En este sentido SSAP de Madrid, Sección 21ª, de 28 de abril de 2015 (Nº de Recurso: 372/2014, Nº de Resolución: 140/2015); Cádiz, Sección: 2ª, de 12 de septiembre de 2017 (Nº de Recurso: 98/2017, Nº de Resolución: 241/2017); Lugo, Sección 1ª, de 12 de abril de 2018, Nº de Recurso: 745/2017. Nº de Resolución: 145/2018; Madrid, Sección: 10ª, de 25 de abril de 2018 (Nº de Recurso: 90/2018, Nº de Resolución: 198/2018).

<sup>66</sup> Resoluciones de la DGRN de 3 de julio de 2013, 28 de abril de 2015 (BOE 1 de junio de 2015), 11 de octubre de 2018 (BOE de 5 de noviembre de 2018).

<sup>67</sup> Cfr. GIMENO-BAYÓN COBOS, R. “Algunas cuestiones sobre el procedimiento del artículo 131 de la LH”. *Ejecución de sentencias civiles*. Cuadernos de Derecho Judicial n.º 10, CGPJ. Madrid. 1992, pág. 623.

normativo el cual establece que se cancelarán las cargas posteriores a la hipoteca, por lo que el arrendamiento solo subsistirá cuando conste en el Registro antes de la hipoteca; si no estuviera inscrito o lo estuviera con posterioridad se extinguirá si el nuevo adquirente lo solicita.

Esta regulación se aplica a los arrendamientos excluidos del ámbito de aplicación de la legislación especial (LAU y LAR), si bien ciertos inmuebles, como **los garajes<sup>68</sup> o trasteros<sup>69</sup>, se rigen por el Código Civil solo si no se arriendan como accesorios a la vivienda o local, siendo en otro caso aplicable la LAU.**

---

<sup>68</sup> Resoluciones de la DGRN de 3 de marzo de 2004, 12 de febrero de 2016 y 15 de noviembre de 2016.

<sup>69</sup> SAP Valencia, Sec. 11.ª, 53/2019, de 6 de febrero, Recurso 323/2018 (SP/SENT/1002036).