

La liquidación de cargas como paso previo a la subasta judicial

Problemas prácticos y posibles fraudes que justifican una futura reforma. Análisis artsº. 657.2 y 666.2 de la LEC

Ignacio López Chocarro

Procurador de los tribunales

Diario La Ley, Nº 9511, Sección Tribuna, 5 de Noviembre de 2019, **Wolters Kluwer**

Normativa comentada

L 1/2000 de 7 Ene. (Enjuiciamiento Civil)

LIBRO III. De la ejecución forzosa y de las medidas cautelares

TÍTULO IV. De la ejecución dineraria

CAPÍTULO IV. Del procedimiento de apremio

SECCIÓN 6.ª. DE LA SUBASTA DE BIENES INMUEBLES

Artículo 657. *Información de cargas extinguidas o aminoradas.*

2.

Artículo 666. *Valoración de inmuebles para su subasta.*

2.

Comentarios

Resumen

Artículo sobre una cuestión procesal relativa a los problemas que se producen en la liquidación de cargas dentro de los procesos de ejecución. Con este breve estudio pretende el autor demostrar, a partir de un caso real, como todavía hoy en día, en una situación que parecía superada, se pueden utilizar algunos preceptos legales, en este caso el art. 666 de la LEC, como una especie de norma de «cobertura» para impedir que el bien embargado pueda salir a subasta.

I. INTRODUCCIÓN

Cuando está próximo a cumplirse el vigésimo aniversario de la publicación en el BOE de Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000 de 7 de enero (LA LEY 58/2000), en adelante LEC) y aún a pesar de las innumerables reformas que con mayor o menor acierto ha padecido el texto de la misma, todavía siguen existiendo algunas lagunas que harían necesaria una nueva reforma, que en el caso que nos ocupa sirviese para mejorar algunos aspectos de su libro III, dedicado a la ejecución forzosa y en concreto a determinados preceptos de la ejecución dineraria (Título IV), como por ejemplo lo son los Artºs.657 y 666, dedicados respectivamente a la «*información de cargas extinguidas o aminoradas*» y a la «*valoración de inmuebles para la subasta*».

Como decía Séneca «*necesaria es la experiencia para saber cualquier cosa..*» y que duda cabe que durante estos casi 20 años de vigencia de nuestra Ley rituaría, la práctica diaria nos ha enseñado como lógicamente el legislador no podía prever ni tampoco pretender dar respuesta a todas las situaciones que se producen dentro de un proceso judicial y especialmente en la fase de ejecución, donde los bajísimos ratios de efectividad hablan por sí solos (ver informe sobre el Impacto Económico del sistema de ejecución de sentencias judiciales y propuestas de mejora (1)) para demostrar que con la «nueva» LEC se produjo una importante mejora en la tramitación de los procedimientos en su fase declarativa, sin que por el contrario se hayan producido mejoras en la fase de ejecución, con la importante repercusión que tiene todo ello para nuestra economía (ver al respecto estudios sobre la evidencia reciente sobre los efectos macroeconómicos de la eficacia judicial (2)), situación ésta que daría lugar a un profundo estudio al respecto que no es objeto del presente trabajo.

Con este breve estudio pretendo demostrar a partir de un caso real, como todavía hoy en día, en una situación que parecía superada se pueden utilizar algunos preceptos legales, en este caso el Artº.666 de la LEC (LA LEY 58/2000), como una especie de norma de «cobertura» para impedir que el bien embargado pueda salir a subasta.(recordemos antaño aquellas demandas de ejecución que se presentaban con unos títulos ejecutivos más que dudosos y cuyo único fin era obtener el «paraguas» de un embargo que cerrara el paso a la ejecución sobre un determinado bien en base ahora sí a títulos no creados de forma ficticia).

1. La información sobre las cargas extinguidas o aminoradas (Artº.657 LEC)

Un primer paso previo a la subasta, antes de abordar la posible «corruptela» o fraude del que pretendo alertar más adelante, será el de requerir a los titulares de créditos anteriores que sean preferentes al que nos ha servido para despachar nuestra ejecución, al objeto de que informen sobre la subsistencia actual de dichos créditos y en su caso, cuál es la cuantía actual de los mismos.

Es posible que durante la vida de ese crédito anterior y preferente al nuestro, el ejecutado haya ido pagando inicialmente las cuotas (y digo «inicialmente» porque si no paga el nuestro, difícilmente estará al corriente de los restantes créditos que le afectan sobre sus bienes), pagos parciales (o totales, como más adelante se dirá) que en determinados supuestos resultarán trascendentales para que el valor de las cargas o gravámenes anteriores sea inferior al valor de tasación (avalúo de bienes Artº.637 LEC (LA LEY 58/2000)) y por ende nos permita poder sacar el bien embargado a subasta.

De entrada conviene advertir que tendremos que armarnos de paciencia para conseguir no ya que el acreedor anterior responda al requerimiento judicial dentro del plazo de 10 días que le fija la Ley (Artº.657.3 LEC (LA LEY 58/2000)), sino que incluso lo haga en algún momento (teóricamente el ejecutado también debería informar sobre el estado de esas cargas anteriores pero prácticamente nunca lo hace).

Por desgracia son pocas las entidades bancarias que responden en un tiempo razonable a esos requerimientos (imagino que son cientos los requerimientos que reciben a diario) y cuando lo hacen precisan de un segundo requerimiento judicial ya que con el primero no les ha sido posible localizar e identificar la finca objeto de ejecución y en consecuencia tampoco han podido indicar cuál es el estado actual de la carga objeto de información (muy alejados de la «*mayor precisión*» a la que se refiere el legislador en el 657.1 (LA LEY 58/2000))

Sin duda alguna si queremos agilizar los procesos de ejecución, tanto por las oficinas judiciales como especialmente por las entidades bancarias, debería hacerse un esfuerzo para que los requerimientos de información de cargas previstos en el Artº.657 (LA LEY 58/2000) identificasen correctamente la finca y carga anterior objeto de requerimiento y éstos fuesen contestados de forma inmediata. Quizás convendría valorar la posibilidad de utilizar la plataforma del PNJ (Punto Neutro Judicial) para dar respuesta a los mismos.

Cuando se obtiene la respuesta, lo más habitual es que se conteste que la carga sigue igual, es decir que responde por las mismas sumas que aparecen reflejadas registralmente, pero si hay cambios, éstos, para que tengan trascendencia a la hora de proceder a la liquidación de las cargas (Artº.666.2 LEC (LA LEY 58/2000)), deben reflejarse en el Registro de la Propiedad y aquí empiezan los problemas, ya que puede parecer chocante que la reducción de una determinada carga deba reflejarse en el Registro a instancias de un tercero que persigue el mismo bien inmueble en otra ejecución.

Decía que normalmente y por desgracia para el ejecutante, en la mayoría de los casos la respuesta de los acreedores anteriores a la carga que estamos ejecutando es que dicha carga subsiste por la misma

cuantía que aparece reflejada en el Registro (igualmente pocas son las veces en las que el acreedor anterior informa también sobre el importe de los intereses vencidos y de la cantidad que también por intereses se devengan por cada día de impago), lo que en muchos casos condicionará o afectará de forma evidente a la posterior liquidación de cargas que deberá efectuar el Letrado de la Administración de Justicia (en adelante LAJ aunque el legislador se empeña en seguir denominándolo Secretario Judicial) y digo de manera «evidente» porque dependiendo de cuál sea el importe de la carga anterior, si ésta excede del valor por el que se han tasado los bienes inmuebles, se deberá dejar en suspenso la ejecución sobre ese bien (más adelante veremos —y éste es el principal motivo de este trabajo— que pueden haber maneras cuando menos *curiosas* para sustraer o alejar al bien inmueble embargado de una futura subasta).

Si el ejecutante tiene la suerte, a través de la respuesta que facilite el acreedor preferente, de que la carga anterior a la suya se haya visto reducida o incluso haya sido pagada en su totalidad, sin que esos cambios aparezcan reflejados registralmente, deberá solicitar al LAJ encargado de la ejecución que conforme a lo previsto en el Artº.144 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946) se haga constar en el Registro mediante la correspondiente nota marginal, la cancelación total o parcial de la deuda.

Digo «*deberá*» ya que aunque esa solicitud sea potestativa, conviene no olvidar que si el acreedor ejecutante guarda silencio al respecto, esa inactividad le puede repercutir negativamente a la hora de realizarse la valoración del inmueble para la subasta. Efectivamente si no se ha hecho constar en el Registro la reducción o extinción total de la carga anterior, ésta se *descontará* por el total del valor que aparezca reflejado en el Registro, lo que en determinados supuestos, como ya he indicado anteriormente, puede impedir que se continúe la ejecución sobre un determinado bien inmueble al resultar un valor negativo de la operación de liquidación de cargas (tasación pericial o avalúo de los bienes menos importe de las cargas anteriores).

Por todo ello es evidente que la información que resulte de los oficios a los que se refiere el Artº.657 (LA LEY 58/2000) puede resultar crucial para el buen fin de la ejecución (ex Artº.570 LEC (LA LEY 58/2000)), tanto para el acreedor ejecutante como también para el potencial comprador del bien en la subasta, ya que de esta forma se le permitirá conocer con exactitud cuál es el importe total de las cargas que deberá asumir si se hace con el remate (recordar el contenido del Artº.668.2 LEC (LA LEY 58/2000)), en el sentido de que en todos los edictos anunciando la subasta se debe hacer constar que el licitador admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de las cargas y gravámenes anteriores al crédito del actor que aparezcan reflejados en la certificación de cargas).

Recuerdo muy bien como la primera vez que leí el texto del Artº.657.2 hubo algo que me llamó poderosamente la atención (y lógicamente me consta que no fui el único) y fueron las dudas que vinieron a la cabeza acerca de la posibilidad de que en el marco de un determinado proceso de ejecución, el acreedor ejecutante pudiera lograr la cancelación registral (Artº.657.2 LEC (LA LEY 58/2000) en relación al Artº.144 LH (LA LEY 3/1946)) de una carga anterior que aparecía registralmente inscrita a favor de un tercero.

Sinceramente no hacía falta ser muy perspicaz para aventurar que ese mandamiento de cancelación de unas cargas que no traían causa del propio proceso de ejecución del que dimanaba esa orden de cancelación no iba a ser despachado sin más por los respectivos Registros de la Propiedad, toda vez que para la cancelación total o parcial de un derecho (por ejemplo la hipoteca en garantía de un préstamo) que figure inscrito a favor de una determinada persona física o jurídica lógicamente iba a ser necesario el consentimiento del titular de ese derecho y esto es importante, que este consentimiento —en el caso de las personas jurídicas— fuese expresado por quien tiene la representación suficiente de la misma.

Dicho en otras palabras: el Registrador no va a aceptar la cancelación de esa carga anterior en virtud de un mandamiento judicial librado con motivo de una ejecución por una carga posterior si no se le demuestra de forma fehaciente que el titular de esa carga a cancelar ha manifestado de manera expresa su consentimiento mediante una persona con las suficientes facultades de representación para tal fin.

Esta situación es la que precisamente se recoge en la doctrina de la DGRN expresada en su **Resolución de 24/10/2016 (LA LEY 160575/2016)** (3) .

En dicha Resolución también se aborda el interés de un ejecutante para hacer constar en el Registro la situación actual de las cargas anteriores a la suya y ello con el fin de que si efectivamente en la vida *extraregstral* de la carga anterior el importe de ésta ha disminuido, figure dicha reducción registralmente, pues de esta forma, cuanto más se aminoren las cargas o derechos de garantía anteriores, mayor valor tendrá el bien dentro de su ejecución.

La DGRN establece que ese evidente interés del ejecutante ha de coordinarse con los principios que rigen la institución registral

La DGRN establece que ese evidente interés del ejecutante ha de coordinarse con los principios que rigen la institución registral, respetando las garantías que establece la Ley a favor de los titulares de los derechos inscritos.

La práctica habitual en nuestros Juzgados era que en estos supuestos, cuando se recibía la información del acreedor anterior indicando que ese derecho preferente se había extinguido total o parcialmente, entonces se libraba un mandamiento al respectivo Registro de la Propiedad ordenando bien la cancelación total o parcial de dicha carga e incluso, cuando proceda, la cancelación parcial, la extensión por nota marginal del pago de parte de la deuda, sin que en el referido mandamiento se hiciera constar no solo ya el consentimiento prestado por el acreedor anterior sino que el mismo había sido prestado por persona con poderes suficientes.

Precisamente la postura defendida por el recurrente en la resolución antes mencionada, era que ese consentimiento no es necesario cuando la cancelación o modificación de una carga obedece a un mandamiento judicial firme (postura rechazada tanto por el Registrador que calificó inicialmente el documento como luego por la Dirección General al desestimar el recurso y confirmar la nota calificadora).

En el caso analizado por la DGRN no sólo se omitió en el mandamiento de cancelación hacer referencia alguna al consentimiento prestado por el titular de la carga anterior sino que incluso, coloquialmente hablando «*pasándose de frenada*», entendieron como una especie de silencio positivo la falta de respuesta por parte de ese acreedor anterior al oficio judicial pidiéndole información sobre el estado de la referida carga, contraviniendo de forma clara lo dispuesto en el Artº.657.3 LEC (LA LEY 58/2000), en el sentido de que si ni el ejecutado ni el acreedor contestan, se entenderá que la carga a los efectos de la ejecución se encuentra actualizada (no cancelada como erróneamente entendió el Juzgado) al momento del requerimiento en los términos fijados en el título preferente.

Cierto es que el párrafo 3º del 657 no resuelve qué sucede cuando al repetido oficio sólo contesta uno de los interpelados, pero parece evidente que si el que no contesta es el acreedor preferente, resulte imposible darle a ese silencio el valor de una respuesta afirmativa en el sentido de que la carga anterior se encuentra extinguida.

Corolario de todo lo anterior es que cuando se pretenda depurar las anotaciones o cargas anteriores a la que estamos ejecutando, que protegen créditos que pueden estar total o parcialmente amortizados, haciendo constar en el Registro cualquier hecho (pago o compensación) que modifique e incluso pueda cancelar una obligación hipotecaria anterior, el Juzgado deberá ser muy riguroso a la hora de redactar los despachos de cancelación.

Así, una vez seguidos los trámites contemplados en el 657.1º (LA LEY 58/2000), los mandamientos a librar conforme al punto 2º del mismo precepto deberán reflejar de forma clara no solo el consentimiento del titular afectado por la reducción o cancelación de la carga preferente sino también que el mismo ha sido prestado por quien ostenta con poder suficiente la representación de la mercantil afectada (normalmente una entidad bancaria, aunque lógicamente también puede tratarse de una persona física).

En caso contrario, de no seguirse con las anteriores prevenciones (algo muy habitual..) es más que probable que el Registro califique negativamente y deniegue la cancelación, sin que por tanto se pueda reflejar registralmente la realidad de una deuda, que como he venido señalando, puede encontrarse total o parcialmente cancelada, con los graves perjuicios que pueden derivarse para la ejecución, al impedir de este modo no sólo una adecuada valoración del bien para la venta judicial sino lo más importante, que en determinados supuestos ese bien no pueda ser objeto de subasta.

2. Liquidación de cargas y valoración de bienes a efectos de subasta-Posibles fraudes. (ex Artº.666.1 LEC)

Tal y como establece el legislador, el bien inmueble embargado no va a salir a subasta si su valor de tasación (artº.637 LEC (LA LEY 58/2000)) no supera el importe de las cargas anteriores que pesan sobre la finca.

En este supuesto el LAJ deberá dejar en suspenso la ejecución sobre ese bien (recordar aquí que con anterioridad a la reforma operada mediante Ley 13/2009 de 3 de noviembre (LA LEY 19391/2009) las consecuencias que traía consigo el que las cargas o gravámenes anteriores fuesen superiores al valor pericial del bien eran mucho más drásticos: el tribunal debía ordenar la cancelación del embargo trabado sobre dicho bien).

Lógicamente esa suspensión no impide que posteriormente pueda interesarse de nuevo la subasta del bien si el importe de las cargas anteriores se ve reducido por ejemplo con motivo de pagos parciales que haya ido efectuando el ejecutado (nada prohíbe que durante la ejecución y de forma separada en el tiempo, pueda pedirse de nuevo una información sobre el estado de las cargas anteriores. En tal sentido **AAP Toledo, Sección 1ª, recurso 31/2009 de 29/09/2009 (LA LEY 211681/2009), ROJ AAP TO 531/2009**) o también por un posible aumento del valor de los bienes embargados (tengamos en cuenta las fluctuaciones, normalmente al alta, de nuestro mercado inmobiliario).

Inicialmente puede parecer, siguiendo ad pedem literam el contenido del Artº.666 (LA LEY 58/2000), que la liquidación de cargas a realizar por el LAJ es una especie de mero trámite sin la menor

complicación; se toma el valor de la tasación pericial y se descuenta del mismo el importe total garantizado que resulte de la certificación de cargas o en su caso, el que se haya hecho constar en el Registro conforme a la información obtenida vía Artº.657 (LA LEY 58/2000) y posteriormente reflejada en el Registro conforme a lo dispuesto en el Artº.144 LH (LA LEY 3/1946).

En este caso veremos que a veces dos y dos no son cuatro..., a salvo, claro está, que queramos reducir las importantes funciones de los Letrados de la Administración de Justicia a una especie de mero automatismo, que a mi juicio va en contra del objetivo del legislador al establecer un mecanismo para conocer el estado actual de las cargas y fijar después el verdadero valor del bien mueble de cara a la subasta.

Al inicio de este trabajo les hablaba de la *experiencia* como fuente del conocimiento; estas líneas traen causa principalmente por la situación padecida en una ejecución de un título no judicial en la que he tenido ocasión de intervenir profesionalmente.

En dicho proceso, siguiendo estrictamente todos los pasos establecidos en la LEC y tras embargar una finca propiedad del ejecutado, en principio con un valor que permitiría cubrir el total importe por el que se había despachado la ejecución, de la certificación de cargas aparecía inscrita una hipoteca anterior, lo que dio lugar a la oportuna petición al Juzgado para que requiriese al titular de dicha carga con el fin de que informase sobre la subsistencia de la misma y en su caso de cuál era su actual importe.

Una vez enviado el oportuno oficio conforme a lo dispuesto en el Artº.657 LEC (LA LEY 58/2000), se recibió una primera contestación de la entidad bancaria a cuyo favor estaba inscrita la referida carga, indicando que la misma respondía de 400.000.-€, encontrándose «vigente» y al corriente de pago.

Esta última mención provocó la solicitud de un segundo requerimiento dirigido a dicha entidad para que aclarase a qué se refería con la mención «*se encuentra al corriente de pago*» y con el fin de que expresase en todo caso cuál era la cantidad no ya por la que respondía la finca, sino la cuantía actual de la deuda.

Es precisamente con la segunda respuesta de la entidad bancaria cuando se me abre mi particular *caja de pandora* acerca de los peligros que puede llegar a tener que aplicar en su estricta literalidad el contenido del Artº.666 (LA LEY 58/2000), es decir que solo se permita reducir las cargas conforme al importe que resulte de la certificación o del que posteriormente se haya hecho constar en el Registro conforme a lo dispuesto en el Artº.657.2 LEC. (LA LEY 58/2000)

¿Se preguntarán que respondió el Banco a ese segundo requerimiento? La contestación fue 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 de 0 euros (!!) y el capital disponible de 365.000.-€.

En otras palabras: hecha la ley hecha la trampa...; por ejemplo sé que voy a incumplir un determinado contrato que posiblemente traiga como consecuencia una futura demanda, en la que previsiblemente seré condenado dentro de uno o dos años (cuando no más..). Qué hago? Me anticipo a la jugada y me voy a mi entidad bancaria de confianza (que por supuesto no tiene por qué sospechar para nada acerca de mis fraudulentas intenciones) y le digo que ante unos posibles problemas de tesorería me conceda una línea de crédito abierto de la que quizás con un poco de suerte ni tan siquiera deba disponer de cantidad alguna.

Apretando un poco quizás incluso consigo que no se me imponga comisión alguna por la no disposición de los fondos o que ésta sea muy baja. *Item* más, en la actualidad esa línea abierta con garantía hipotecaria, siendo un particular, tampoco me supondrá gasto alguno, ya que los impuestos de Actos Jurídicos Documentados, la tasación de la finca así como los costes relativos al Notario y al Registro los deberá asumir la entidad bancaria.

Pasa el tiempo y finalmente me demandan; soy condenado y cuando quieren ejecutar la sentencia sobre la vivienda de mi propiedad resulta que ésta no podrá salir nunca a subasta porque de la liquidación de cargas realizada por el LAJ resulta que su valor es nulo, ya que el importe de la carga anterior es superior o igual al resultante de la tasación pericial realizada judicialmente.

Parece una jugada a la que quizás el legislador debería ponerle algún tipo de obstáculo.

La Jurisprudencia menor de nuestras Audiencias no se pone de acuerdo a la hora de llevar al extremo el principio jurídico de concordancia del Registro con la realidad y los efectos que se pueden derivar para los terceros en el momento de determinar el valor del bien por el que éste debe salir a subasta.

Cualquier modificación de la eficacia de una obligación hipotecaria no puede surtir efectos frente a terceros si no se hace constar en el Registro con una nueva inscripción

No olvidemos que en principio cualquier modificación de la eficacia de una obligación hipotecaria no puede surtir efectos frente a terceros si no se hace constar en el Registro con una nueva inscripción.

La pregunta que debemos realizarnos es si la finalidad de la liquidación de cargas es que la finca objeto de esa posible subasta sea valorada de la forma más ajustada posible a la realidad, ¿debe el LAJ por ejemplo ignorar el informe del acreedor anterior acerca del estado de su carga por el mero hecho de que el ejecutante no solicite la constancia registral (Artº.657.2 LEC (LA LEY 58/2000)/144LH (LA LEY 3/1946)) de la respuesta emitida por ese acreedor preferente? o en cambio ¿debe estar al contenido del repetido informe so pena, en caso contrario, de sacar a subasta un bien con una carga inexistente? O algo todavía peor (siguiendo con el ejemplo antes comentado), ¿debe suspender la ejecución sobre un determinado bien en base a unas cargas anteriores (según lo que se refleja en el Registro de la Propiedad) que en realidad no son tales?

A la hora de practicar esa liquidación de cargas, unos apuestan por tener en cuenta la deuda real y no la cantidad que aparezca reflejada registralmente, ya que si únicamente se tiene en cuenta éste último dato de esta forma se estaría vulnerando el espíritu y finalidad de la LEC (en tal sentido **AAP Murcia Secc.5ª rec.269/2003 de 02/09/2003 (LA LEY 134885/2003) ROJ AAP MU 58/2003, AAP Sevilla de 03-03-2006 (LA LEY 109796/2006) ROJ AAP SE 725/2006, AAP Lugo, Secc.1ª de 25/04/2007 (LA LEY 93119/2007) ROJ AAP LU 197/2007 y AP Madrid Secc.18ª, rec.375/2018 de 11/10/18 (LA LEY 162483/2018)ROJ SAP M 12479/2018**), mientras que otros se acogen a la literalidad de la Ley en el sentido de no descontar sin más las cifras reales que haya manifestado el acreedor anterior al contestar al oficio del Artº.657 (LA LEY 58/2000), deduciendo únicamente lo que después de la información facilitada por el titular de la carga anterior termine constando en el registro de la propiedad por el trámite previsto en el apartado 2º del referido artículo (**AAP Toledo, Secc.1ª, recurso 31/2009 de 29/09/09 (LA LEY 211681/2009)** ya citada anteriormente).

En mi opinión entiendo que, para evitar posibles fraudes a través de la obtención de *créditos abiertos* (también podría darse esta situación con una hipoteca de máximo) cuyo único objetivo final sea el de blindarse ante futuras ejecuciones, la primera postura sería la más adecuada para hacer frente a estas situaciones, pero es justo reconocer que esta opción tiene ciertos riesgos para los terceros o incluso para el propio acreedor que al final se adjudique el bien tras la subasta.

De la misma forma la doctrina procesalista también se inclina por la no aplicación literal del Artº.666.2 (LA LEY 58/2000)(**Ramos Méndez-Just Franco (4)**) al entender que las normas de ejecución deben interpretarse en orden a la satisfacción del ejecutante y no al revés.

Volviendo al ejemplo antes citado del crédito abierto por importe de 400.000.-€ y con un capital dispuesto de 0 euros, esa información no parece que permita solicitar la expedición de un mandamiento al registro a los efectos del Artº.144 LH (LA LEY 3/1946) para cancelar el crédito, ya que éste como tal existe.

Si el Letrado de la Administración de Justicia no obstante lo anterior y siguiendo la postura jurisprudencial que se aleja de la literalidad a la hora de aplicar el Artº.666.1 LEC (LA LEY 58/2000), descuenta con un valor de 0 euros esa carga, una vez realizada la subasta, el adjudicatario (sea el propio ejecutante o un tercero) corre el riesgo de que en el ínterin o lapso de tiempo transcurrido entre la información facilitada por el acreedor anterior y la adjudicación, de repente el deudor solicite la disposición total o parcial de esa línea abierta de crédito garantizada mediante hipoteca. De esta forma el adjudicatario del bien en subasta, que confió en los datos relativos a las cargas anteriores que constaban en el proceso de ejecución, resulta que tendrá que subrogarse en la responsabilidad derivada de una carga de 400.000.-€ que teóricamente no existía.

II. CONCLUSIONES

Soy consciente que éste es un tema que complicado y que el legislador no siempre puede tener remedio jurídico para todas las situaciones a las que diariamente nos enfrentamos en un proceso de ejecución, especialmente cuando además de la protección del acreedor ésta debe conjugarse con la protección del Registro a favor de los titulares de derechos inscritos en el mismo (a veces se olvida que no sólo el deudor precisa ver tutelados sus derechos...; el acreedor no sólo tiene un título que legitima su posición sino también tiene el derecho a que las resoluciones se cumplan en sus estrictos términos; es el que tiene la razón)

No obstante las anteriores prevenciones, entiendo que *de lege ferenda* y si algún día tenemos un poder legislativo del que puedan emanar nuevas leyes o reformas que mejoren los textos actualmente vigentes (la producción legislativa en las últimas legislaturas ha sido más bien escasa por no decir prácticamente nula), nuestra LEC debería contemplar estos supuestos en los que el acreedor anterior emite el informe sobre el estado de su carga y en ese momento la deuda es inexistente (aunque potencialmente el deudor pueda disponer del crédito por las sumas que constan reflejadas en el Registro de la Propiedad) para que en casos como éste lo que el LAJ deberá tener en cuenta al liquidar las cargas sea la información emitida por el acreedor anterior.

Es decir al realizar la liquidación de cargas se deberá tomar por una parte el importe de valoración pericial y por otra las sumas que coincidan con la realidad de ese crédito anterior y preferente en la forma que ha sido informado por el acreedor anterior, acordando igualmente que a partir del momento

en el que —siguiendo con el ejemplo— la entidad bancaria emite esa información, el ejecutado y a su vez deudor de ese crédito abierto ya no podrá disponer del mismo o efectuar nuevas disposiciones para el caso de que hubiere retirado ya alguna cantidad (esa prohibición o límite a nuevas disposiciones debería contemplarse en las escrituras de préstamo; así cuando el prestamista tenga conocimiento de que el inmueble objeto de garantía va a ser objeto de ejecución en virtud de otra garantía, el prestatario ya no podría retirar nuevas cantidades).

De esta forma se evitaría cualquier posible perjuicio al adjudicatario de la finca en subasta, al no tener que subrogarse en deudas distintas de las que aparecían en la ejecución.

Insisto, la falta de constancia registral de la deuda real cuando hablamos de un crédito abierto sobre el que todavía no se ha dispuesto cantidad alguna o se ha dispuesto de forma parcial sin cubrir la totalidad de las sumas garantizadas hipotecariamente, no debería impedir que en el procedimiento de apremio, a la hora de valorar el bien a efectos de subasta (Artº.666.1 LEC (LA LEY 58/2000)) se tenga en cuenta la información facilitada por el acreedor titular de esa carga anterior.

Lógicamente para cerrar el círculo, además de esa reforma del Artº.666 (en concreto de su punto 2º para no dejar en suspenso ejecuciones en base a cargas anteriores aparentes), también sería necesaria una modificación del Artº.144 de Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946) para que ese crédito abierto y no dispuesto pudiese cancelarse registralmente.

Más difícil es donde se encaja esa prohibición al deudor para que a partir de un determinado momento no pueda disponer del referido crédito si la misma finca está siendo ejecutada en una ejecución posterior.

Un primer paso para buscar una solución al problema planteado sería recordar la teoría sobre los efectos jurídicos del embargo, tanto respecto del ejecutante como, para lo que ahora nos interesa, para el ejecutado.

Como señala el profesor **Cachón Cadenas** (5) el embargo no le priva a al ejecutado de la facultad de disposición que tiene sobre sus bienes, pero una vez tiene conocimiento de la traba no puede disponer de éstos como si estuvieran libres de embargo. Siguiendo esta doctrina, una vez que el ejecutado ha tenido conocimiento del embargo trabado sobre la finca de su propiedad, si ésta se encuentra a su vez gravada con una hipoteca que garantiza un crédito sobre el cual todavía no se ha dispuesto del total límite del crédito, a partir de ese momento ese crédito debería quedar bloqueado para no perjudicar a terceros con nuevas disposiciones del saldo.

Igualmente, como he apuntado anteriormente, sería necesaria una modificación del clausulado de algunos préstamos, lo que quizás daría materia para un amplio estudio que excede de estas líneas, ya de por sí bastante densas para explicar un problema a primera vista complejo pero que por poco que lo analicemos no lo es tanto.

(1)

«Impacto Económico del sistema de ejecución de sentencias judiciales y propuestas de mejora»
Universidad de Barcelona/Cámara de Comercio.Junio-2017.
https://www.cambrabcn.org/documents/20182/51408/EJECUCIONES_SENTENCIAS_GENER+2018.pdf/32f6039e-f225-4ff9-92c9-74026d0f57fe

(2)

Evidencia reciente sobre los efectos económicos del funcionamiento de la Justicia en España. Juan Mora-Sanguinetti. Boletín Económico del Banco de España, Enero 2016 .

(3)

Resolución 24 de octubre de 2016 (LA LEY 160575/2016).BOE nº.279 de 18 nov.2016.

(4)

La ejecución civil. Problemas actuales. Obra coordinada por M.Cachón y J.Picó. 2008. Pág.221. Atelier libros jurídicos.

(5)

La Ejecución Procesal Civil, M.Cachón Cadenas, 2014, Atelier Libros Jurídicos.