

EL NUEVO RÉGIMEN DE LA IMPUTACIÓN DE PAGOS INTRODUCIDO EN LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL POR EL ART. 7.7 DE LA LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL.

Joaquín J. Noval Lamas

Abogado. Alfil Abogados

Profesor Asociado D. Mercantil UPO

I. INTRODUCCIÓN.

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios se promulga con la finalidad de introducir medidas que *contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios*. No se trata de una norma aislada, sino que continúa la serie de leyes y decretos leyes¹ que han venido introduciendo reformas para, de un modo u otro, paliar las consecuencias de la grave crisis económica que venimos padeciendo en nuestro país.

La ley, que consta de cuatro capítulos y abundantes disposiciones adicionales y transitorias, ofrece una calidad jurídica bastante reducida, como viene siendo habitual en nuestras normas más recientes, lo que viene provocado, en nuestra opinión, por su carácter de normas *ad hoc*, dictadas sin la necesaria reflexión y con una finalidad muy concreta, lo que dificulta su integración en el conjunto del ordenamiento jurídico.

El Capítulo III de la Ley, denominado “*Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria*”, consta de un único artículo, el 7, que, a lo largo de catorce apartados, introduce modificaciones en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Prueba de esa falta de calidad a la que hacíamos referencia es que la mayoría de esos preceptos no se

¹ Entre las que se encuentran el Real Decreto Ley 8/2011, de 7 de julio, el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, o el Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre.

refieren a la ejecución hipotecaria específicamente sino a cualquier procedimiento de ejecución².

Pues bien, el apartado séptimo del precepto procede a modificar el texto del art. 654 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que queda redactado del siguiente tenor y cuyas principales novedades pasamos a comentar:

Artículo 654Pago al ejecutante, destino del remanente, imputación de pagos y certificación de deuda pendiente en caso de insuficiencia de la ejecución

1. El precio del remate se entregará al ejecutante a cuenta de la cantidad por la que se hubiere despachado ejecución y, si sobrepasare dicha cantidad, se retendrá el remanente a disposición del tribunal, hasta que se efectúe la liquidación de lo que, finalmente, se deba al ejecutante y del importe de las costas de la ejecución.

2. Se entregará al ejecutado el remanente que pudiere existir una vez finalizada la realización forzosa de los bienes, satisfecho plenamente el ejecutante y pagadas las costas.

3. En el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas. Además el tribunal expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas.

² Llama la atención en tal sentido que el primer precepto que es objeto de reforma es el art. 552 de la LEC, referido en general a la denegación del despacho de ejecución de cualquier título ejecutivo. El objeto de la reforma consiste en introducir la posibilidad de que el tribunal aprecie que alguna de las cláusulas de un título ejecutivo pueda ser calificada como abusiva. Esta posibilidad se restringe a los títulos ejecutivos a que hace referencia el art. 557.1, que se refiere en general a los títulos no judiciales ni arbitrales. Para encontrar realmente los títulos ejecutivos a que se refiere tenemos que acudir al art. 517.2, en concreto a los apartados 4, 5, 6, 7 y 9, donde encontramos documentos de muy diversa consideración y en alguno de los cuales difícilmente se pueden encontrar cláusulas abusivas. En cualquier caso, la claridad deseada de las normas no se consigue con este complejo conjunto de remisiones de precepto en precepto que nos puede llevar en algún momento a perder el sentido de lo que la ley pretende.

II. EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PRECEPTO.

Como hemos indicado, la Ley se caracteriza por una deficiente técnica legislativa, puesta de manifiesto en innumerables detalles. Uno de ellos consiste en que se da nueva redacción a la totalidad de un precepto cuando en realidad lo único novedoso es el tercer párrafo, pues los dos primeros no sufren modificación alguna. Resulta incomprensible determinar por qué en este supuesto se hace de este modo mientras que en otros preceptos simplemente se le añade el párrafo correspondiente sin que sea preciso dar “nueva” redacción a la totalidad del mismo.

La defectuosa técnica legislativa tampoco es algo nuevo. La propia Ley de Enjuiciamiento Civil, que ha recibido en general críticas favorables por parte de la doctrina, también presenta alguna que otra complicación en su estructura. Así ocurre con la ejecución hipotecaria.

En principio, al procedimiento especial de ejecución de hipotecas –que con anterioridad a la LEC vigente se regulaba en un precepto de la Ley Hipotecaria, el art. 131- se dedica el art. 579 cuya función es remitirse al capítulo V del Título IV, denominado “*De la ejecución dineraria*”, del Libro III de la LEC dedicado a la ejecución forzosa. Ese capítulo V se denomina “*De las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados y pignorados*”. Lógicamente, sólo regula esas particularidades por lo que el procedimiento a seguir será el ordinario del Título IV salvo en aquellas cuestiones específicamente reguladas en este capítulo.

A su vez, dentro del Capítulo IV, dedicado al procedimiento de apremio, existen dos Secciones distintas para regular la subasta de los bienes muebles (Sección 5^a) y la de los inmuebles (Sección 6^a).

La Sección 6^a es la propia de los procedimientos hipotecarios, pues el derecho real de hipoteca recae sobre bienes inmuebles como norma general. Dentro de la misma se incluye el art. 672 dedicado a regular el destino del remate obtenido en la subasta de un inmueble. Mas dicho precepto a su vez se remite al art. 654 dedicado a regular idéntica materia en relación con las subastas de bienes muebles. La diferencia entre ambos preceptos es la consideración de los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad al del ejecutante que sólo se contempla en la subasta de inmuebles y por tanto la regulación de sus derechos en caso de existir sobrante tras la subasta.

Pues bien, la Ley 1/2013 introduce una norma destinada a modificar los criterios de imputación de pagos cuando el remate no cubre la totalidad de la deuda. Y teniendo en cuenta que la Ley se dicta para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, cabe preguntarse si esta norma será sólo aplicable a los procedimientos en que se ejecuten garantías hipotecarias o bien será aplicable con carácter general a todo tipo de subastas, no ya sólo de inmuebles sino también de bienes muebles al ser en el precepto dedicado a estos donde se incluye la nueva regulación.

En mi opinión, no sólo se incluye el precepto en una Sección aplicable a la subasta de bienes muebles aplicable a las ejecuciones hipotecarias fruto de una doble remisión, sino que además no se modifica el art. 692 que establece una norma especial al respecto. En consecuencia, será aplicable a las subastas de todo tipo de bienes, con exclusión precisamente de las ejecuciones hipotecarias, que tienen norma especial.

III. DESTINO DEL PRECIO DEL REMATE.

Como hemos indicado, los dos primeros párrafos del precepto no han sufrido modificación alguna y regulan la situación que se produce cuando el importe del remate es superior a la deuda reclamada en el procedimiento.

En tal caso, se entregará en primer lugar al ejecutante el importe por el que se despachó ejecución, reteniéndose el sobrante a la espera de la liquidación de intereses posteriores y tasación de costas. Una vez liquidados aquellos y tasadas estas, se entregará igualmente su importe al ejecutante y, de quedar aún un sobrante, se pondrá a disposición del ejecutado. Lógicamente y aunque no se indica en el precepto, en caso de ejecución hipotecaria, todo ello se hará con los límites de responsabilidad pactados en la escritura de constitución de la hipoteca y que resulten de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

No obstante, para que el deudor perciba dicho sobrante, deberá tenerse en cuenta además dos precisiones:

- a. En caso de subasta de bienes inmuebles, será preciso liquidar con anterioridad a los acreedores posteriores al ejecutante que hubieran inscrito o anotado su derecho, de conformidad con el art. 672 LEC.

- b. Igualmente, en caso de que se hubiese embargado el sobrante en el marco de otra ejecución, habría que atender a dicha traba con carácter preferente a la entrega al deudor ejecutado³.

IV. IMPUTACIÓN DE PAGOS EN CASO DE INSUFICIENCIA DEL REMATE.

El tercer párrafo del precepto contiene en realidad la novedad introducida por la Ley 1/2013 y se destina a regular las normas de imputación de pagos para aquellos supuestos en que no se alcance a cubrir la cantidad reclamada en el procedimiento.

Sin ánimo de ser exhaustivo –no es el objeto de esta breve nota-, podemos destacar las siguientes cuestiones que plantea el precepto:

1. Qué importe es el que ha de ser insuficiente. Según la literalidad del precepto, se aplica a los supuestos en que “*la ejecución resultase insuficiente*”, pero el concepto de ejecución no parece el más adecuado. En principio, teniendo en cuenta la ubicación de la norma, lo lógico es que se esté refiriendo a la subasta de los bienes embargados. En el mismo sentido se inclinaría la interpretación conjunta de los otros párrafos del precepto, que se refieren al remate. Sin embargo, la propia denominación del precepto, que reitera el concepto de insuficiencia de la ejecución⁴, parece pensar en una especie de “punto final” de la ejecución, lo que por otro lado sería coherente con la expedición de la certificación a que hace referencia el último inciso del párrafo.

En este contexto, creo que lo más razonable será que el precepto se aplique no sólo cuando se haya concluido la subasta de uno de los bienes embargados –si estamos ante un procedimiento ordinario de ejecución- sino en general cuando se acabe con todos los bienes y aun en ese momento, el importe obtenido resulte insuficiente.

2. Cabría plantearse también si la norma sólo es aplicable en el caso de una subasta con postores, en la que existe propiamente remate, o también es aplicable en aquellos supuestos en que, por no existir los mismos, es el acreedor quien

³ De conformidad con el art. 611 LEC que regula esta posibilidad de embargo.

⁴ Se denomina “*Pago al ejecutante, destino del remanente, imputación de pagos y certificación de deuda pendiente en caso de insuficiencia de la ejecución*”.

solicita la adjudicación del bien en una determinada cuantía. En mi opinión, si en el apartado anterior hemos concluido que no sólo se aplicará el precepto a los supuestos de remate en una subasta sino, yendo más allá, cuando en la totalidad del procedimiento de ejecución no se obtenga la satisfacción total del crédito del actor, lo más coherente será entender por tanto que el precepto será de aplicación también a los supuestos de adjudicación por el acreedor⁵.

3. Cabe plantearse, en tercer lugar, qué cantidades son las que no deben alcanzarse por el valor de lo obtenido para que entre en juego la norma. En principio, el literal del precepto se refiere a “toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución”. Nuevamente encontramos imprecisiones en el precepto, puesto que la cantidad por la que se despachó ejecución –que es contenido obligatorio del auto conteniendo la orden general de ejecución y de despacho de la misma, conforme al art. 551.2.3º- es la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva en concepto de principal e intereses remuneratorios y moratorios vencidos, así como una cantidad presupuestada para los intereses que se devenguen durante la ejecución y las costas, que como máximo ha de ser un 30% según el art. 575 LEC. No obstante, la interpretación más coherente es la que entiende que se refiere a la suma de las cantidades inicialmente reclamadas por principal, así como la totalidad de intereses (ya sean remuneratorios o de demora y ya sean líquidos a la interposición de la demanda o devengados durante la ejecución) y las costas del procedimiento. En relación con este último punto, también podría plantearse si se refiere a las costas *realmente* devengadas (es decir, honorarios de letrado y procurador calculados conforme a las Normas Orientadoras de los Colegios Profesionales de los primeros y conforme al Arancel de los segundos) o al concepto de costas *exigibles* que se contiene en el art. 575 bis para los supuestos de ejecución de vivienda habitual y que se limitan al cinco por ciento de la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva.
4. Por lo que respecta al orden de imputación que se introduce en el precepto, es necesario hacer alguna precisión. La imputación de pagos se define como el acto jurídico dirigido a aplicar el pago realizado a una de las deudas existentes de la

⁵ En tal sentido, debe tenerse en cuenta que el art. 651 LEC regula la subasta de bienes muebles sin postores y el 671 LEC la de bienes inmuebles. En ambos casos, el acreedor podrá pedir en estos supuestos de ausencia de postores en la subasta, la adjudicación por un determinado porcentaje del “valor de tasación” (art. 651) o del “valor por el que el bien hubiera salido a subasta” (art. 671).

misma especie cuando entre el acreedor y el deudor existen varias de ellas⁶. Se trata de una institución del Derecho sustantivo, que remite a la voluntad de las partes y, en su defecto, fija algunas normas supletorias. En materia procesal, excluida de la disposición de las partes, rige el propio texto de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que por lo que respecta a las ejecuciones hipotecarias, contiene una norma en el art. 692 según la cual el precio del remate se destina al pago del capital, los intereses y las costas en último lugar. Precepto por cierto que no ha sido derogado por la Ley 1/2013, por lo que es de entender que en materia de ejecución hipotecaria, precisamente la que pretendía mejorarse por la norma, la nueva disposición sobre la imputación de pagos no es de aplicación.

En cuanto al orden concreto que se establece en el nuevo precepto, resulta contrario a la norma sustantiva contenida en el art. 1173 del Código Civil, según el cual si una deuda produce interés, no se podrá entender pagado el capital sin haberse satisfecho antes los intereses⁷.

Pues bien, lo que la norma establece es que, lo primero que se satisfarán serán los intereses remuneratorios, después el principal y quedarán para el final los intereses moratorios y costas. Norma que, a nuestro entender, no es comprensible ni cumple la finalidad que se pretende pues difícilmente protegerá al deudor pagar antes los intereses (aunque sean los remuneratorios) que un capital que a su vez sigue generando intereses. En realidad, la norma más protectora del deudor es la contenida en el art. 692 –coherente a su vez con el Código Civil–, pues se entenderá satisfecha en primer lugar la deuda por principal, lo que provocará que se dejen de devengar ulteriores intereses.

5. Finalmente, el precepto ordena al Tribunal expedir certificación acreditativa del precio del remate y de la deuda pendiente por todos los conceptos especificando la que corresponde a cada concepto: principal, intereses remuneratorios, intereses moratorios y costas.

⁶ INFANTE RUIZ, F.J., Artículo 1172, en *Código Civil Comentado* (CAÑIZARES LASO, A., DE PABLO CONTRERAS, P., ORDUÑA MORENO, J., VALPUESTA FERNANDEZ, R., Dír.), Volumen III, Madrid, 2011, pág. 408.

⁷ Aunque la jurisprudencia del Tribunal Supremo entiende que esta norma tiene como única virtualidad la de limitar la voluntad del deudor de realizar una imputación al capital antes que a los intereses, lo que llevaría en la práctica a la improductividad del crédito con intereses.

Norma que tampoco se alcanza a comprender qué finalidad persigue. En principio, lo que trataría es de fijar el saldo de ulteriores reclamaciones, pero eso ya se conseguía con las resoluciones judiciales que ponían fin a la liquidación de intereses y tasación de costas. Quizá la finalidad sea que, dado se marca un determinado orden de imputación de pagos, se quiere atribuir dicha finalidad al Tribunal –sin especificar si al juez o al Secretario judicial, por cierto-, pero si esa era la voluntad del legislador, podría haberlo expresado así. Y es que, además, la certificación que introduce la ley sólo puede tener utilidad en caso de un posterior procedimiento judicial que partiría de esta fijación judicial del saldo. Pero, en realidad, ese procedimiento judicial posterior no existe: si estamos ante una ejecución hipotecaria y no se ha satisfecho totalmente la deuda reclamada, el art. 579 LEC permite al ejecutante proseguir la ejecución con arreglo al procedimiento ordinario de ejecución; y si estuviésemos ante un procedimiento de ejecución ordinaria, éste no terminaría hasta la completa satisfacción del acreedor ejecutante, de conformidad con el art. 570 LEC. En ambos casos, no existe un procedimiento posterior donde utilizar esa certificación⁸.

V. CONCLUSIÓN.

La introducción de normas de imputación de pagos en la Ley de Enjuiciamiento Civil por la Ley 1/2013, además de crear importantes problemas de interpretación que los distintos Tribunales irán definiendo con sus resoluciones, no resulta de aplicación al deudor hipotecario debido a la ubicación del precepto donde se regula. En cualquier caso, el orden de imputación que se introduce es más perjudicial para el deudor que el que viene establecido en el art. 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

⁸ Salvo que el legislador vaya mucho más allá en sus pensamientos y prevea que el deudor, una vez concluida esta primera fase de su ejecución, solicitaría un procedimiento concursal y sería en el mismo donde se haría valer esa certificación. Ciertamente, nos parece excesivo este supuesto pensamiento del legislador.