**TEMA 58. LA CONFUSIÓN DE DERECHOS. LA COMPENSACIÓN. LA NOVACIÓN: CONCEPTO, REQUISITOS, CLASES Y EFECTOS. LA SUBROGACIÓN. LA TRANSMISIÓN PASIVA DE LAS OBLIGACIONES: LA ASUNCIÓN DE LA DEUDA.**

#### LA CONFUSION DE DERECHOS

 La confusión tiene lugar cuando la titularidad activa y pasiva de una obligación recae en una misma persona, con la consiguiente extinción de la misma, ya que nadie puede ser deudor de sí mismo. Así, señala el art. 1192

Quedará extinguida la obligación desde que se reunan en una misma persona los conceptos de acreedor y deudor.

Se exceptúa el caso en que esta confusión haya tenido lugar en virtud de título de herencia, si ésta hubiese sido aceptada a beneficio de inventario.

En virtud del principio accesorium sequitur principale, el art. 1193 establece:

La confusión que recae en la persona del deudor o acreedor principal aprovecha a los fiadores. La que se realiza en cualquiera de éstos no extingue la obligación.

Por último, cuando las obligaciones son plurales, hay que distinguir según sean mancomunadas o solidarias.

· En el primer caso, el art. 1194 dispone:

La confusión no extingue la deuda mancomunada sino en la porción correspondiente al acreedor o deudor en quien concurran los dos conceptos.

· En cuanto a las solidarias, ex. art. 1143 la confusión hecha por cualquiera de los acreedores solidarios o con cualquiera de los deudores de la misma clase, extingue la obligación.

#### LA COMPENSACION

Art. 1195 Tendrá lugar la compensación cuando dos personas, por derecho propio, sean recíprocamente acreedoras y deudoras la una de la otra.

La compensación es así un medio de extinción de las obligaciones. Supone en definitiva una simplificación en el pago, que se reduce a una mera operación aritmética, de conformidad con el principio de agilidad en el tráfico y de la buena fe.

CLASES

* Según la extensión de las deudas puede ser **total o parcial**
* Por su origen, se distinguen tres clases de compensación: la **legal**, la **voluntaria** y la **judicial**.

· La primera, en la que nos centraremos, es la que se produce por la aplicación de las normas legales

· La compensación voluntaria se produce cuando faltando algún requisito para la compensación legal (p.e. la homogeneidad de las prestaciones) ambas partes convienen en que se produzca

· La compensación judicial tiene lugar cuando, aun faltando algunos de los requisitos legales, el Juez la concede en aras a la buena fe o a la equidad

En definitiva, como destaca ALBADALEJO, las compensaciones voluntaria y judicial no son sino caminos para conseguir que las obligaciones reúnan todos los requisitos para que la compensación legal se produzca.

REQUISITOS

Art. 1196 Para que proceda la compensación es preciso:

 1- Que cada uno de los obligados lo esté principalmente y sea a la vez acreedor principal del otro.

 2- Que ambas deudas consistan en una suma de dinero o, siendo fungibles las cosas debidas, sean de una misma especie y también de la misma calidad, si ésta se hubiere designado.

 3- Que las dos deudas estén vencidas

 4- Que sean líquidas y exigibles.

 5- Que sobre ninguna de ellas haya retención o contienda promovida por terceras personas y notificada oportunamente al deudor.

Art. 1197 No obstante lo dispuesto en el art. anterior, el fiador podrá oponer la compensación respecto de lo que el acreedor debiere a su deudor principal.

Reglas especiales

Art. 1198 El deudor que hubiese consentido la cesión de derechos hecha por el acreedor a un tercero, no podrá oponer al cesionario la compensación que le correspondería contra el cedente.

Si el acreedor le hizo saber la cesión y el deudor no la consintió, puede oponer la compensación de las deudas anteriores a ella, pero no de las posteriores.

Si la cesión se realiza sin conocimiento del deudor, podrá éste oponer la compensación de los créditos anteriores a ella y de los posteriores hasta que hubiese tenido conocimiento de la cesión

Art. 1199 Las deudas pagaderas en diferentes lugares pueden compensarse mediante indemnización de los gastos de transporte o cambio al lugar del pago.

Art. 1200 La compensación no procederá cuando alguna de las deudas proviniere de depósito o de las obligaciones del depositario o comodatario.

Tampoco podrá oponerse al acreedor por alimentos debidos por título gratuito.

Art. 1201 Si una persona tuviese contra sí varias deudas compensables, se observará en el orden de la compensación lo dispuesto respecto a la imputación de pagos.

EFECTOS

Art. 1202 Cc El efecto de la compensación es extinguir una y otra deuda en la cantidad concurrente, aunque no tengan conocimiento de ellas los acreedores y deudores.

A la vista de dicho precepto existen diferentes posiciones doctrinales:

* La tradicional (seguida por PEÑA) entiende que la compensación produce sus efectos automáticamente, **ipso iure**, desde que concurran los requisitos legales, si bien dado el carácter rogado de nuestro procedimiento y la posibilidad de renunciar a la misma, es necesario alegarla, lo cual no excluye la automaticidad, sino que simplemente la matiza.
* Por el contrario, la mayoría de la doctrina moderna entiende que la necesidad de alegar la compensación excluye su eficacia automática, si bien sus efectos se retrotraen al día en que se cumplieron los requisitos legales

Esta tesis se aproxima a la tradicional, si bien tiene importantes DIFERENCIAS A EFECTOS DE LA PRESCRIPCIÓN de las deudas objeto de la compensación

En cualquier caso, hay que tener en cuenta que dado el carácter rogado del procedimiento civil, la compensación (hecho excluyente) **no puede ser declarada de oficio** por el juez. Y **es renunciable**.

* Art 217.3 LEC. **Carga de la prueba** (de la compensación corresponde a quien la alega). Incumbe al demandado... la carga de probar los hechos que impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos (constitutivos).
* Artículo 408 LEC. Tratamiento procesal de la alegación de compensación (y de la nulidad del negocio jurídico en que se funde la demanda)
* Si... el demandado alegare la existencia de crédito compensable, dicha alegación **podrá ser controvertida** por el actor **en la forma prevenida para** la contestación a **la reconvención**, aunque el demandado sólo pretendiese su absolución y no la condena al saldo que a su favor pudiera resultar.
* Y los pronunciamientos que la sentencia contenga sobre la compensación tendrán fuerza de **cosa juzgada**.

#### LA NOVACION: CONCEPTO

En el **Derecho Romano** el carácter estrictamente personal del vínculo obligatorio y el formalismo negocial hacían que no pudieran modificarse ni los sujetos ni el objeto de una obligación: su modificación suponía su extinción.

Sin embargo, en el Derecho **común**, consagrando una tendencia que ya venía advirtiéndose en el Derecho romano a partir de la Lex Poetelia POETELIA Papiria, (año 326 aC, que implantó un sistema de responsabilidad patrimonial, se acentúa el contenido patrimonial del vínculo) y por influencia de las tendencias espiritualistas del derecho canónico desaparecen las estructuras formalistas.

A partir de entonces, se empieza a admitir con generalidad la posibilidad de modificar una obligación sin necesidad de extinguirla, idea que se consagra plenamente en la codificación.

El CC español, aun cuando sitúa la novación en las causas de extinción de las obligaciones (por influencia del derecho romano), abre una brecha a la posibilidad de modificar sin extinguir, al señalar el art. 1203:

Las obligaciones pueden modificarse:

1º. Variando su objeto o condiciones principales.

2º. Sustituyendo la persona del deudor.

3º. Subrogando a un tercero en los derechos del acreedor.

Art. 1204 Cc Para que una obligación quede extinguida por otra que la sustituya, es preciso que así se declare terminantemente, o que la antigua y la nueva sean de todo punto incompatibles

A la vista de este precepto la doctrina suele diferenciar la novación propia o extintiva y novación impropia o modificativa. Sin embargo, como advierte DIEZ-PICAZO esta terminología carece de rigor técnico, por lo que en realidad hay que distinguir entre novación (que por naturaleza es extintiva) y modificación.

El deslinde de ambas figuras ha de hacerse teniendo en cuenta fundamentalmente la voluntad de las partes (ver si hay animus novandi, ya sea expreso o tácito) y de forma complementaria la significación económica de la modificación. En cualquier caso, ante la duda, ha señalado el TS que en virtud del principio favor negotii debe prevalecer la mera modificación frente a la extinción.

El TS ha declarado que:

* La novación nunca se presume, ni puede inferirse de meras deducciones o conjeturas, debiendo constar de modo inequívoco la voluntad de novar, bien por manifestarse con claridad en forma expresa, bien por deducirse de actos de significación concluyente( STS 20 y 31 mayo 1997)
* Para la **novación propia**, se precisará capacidad del acreedor para disponer del crédito y del deudor para obligarse; para la **novación modificativa** sólo se requiere capacidad para administrar.

#### REQUISITOS

Sea cual fuere la clase de novación, se requiere que haya una **obligación preexistente válida**

Art. 1208 La novación es nula si lo fuese también la obligación primitiva, salvo que la causa de nulidad sólo pudiese ser invocada por el deudor, o que la ratificación convalide los actos nulos en su origen.

Para el estudio de determinados requisitos es necesario distinguir entre las diversas clases de novación.

**En la NOVACION EXTINTIVA**

Además de una obligación valida preexistente, se requiere:

* **Creación** de una nueva obligación válida.
* Ex art. 1204 también es necesaria la voluntad de extinguir la antigua obligación (lo que se denomina **ANIMUS NOVAND**I, que podrá ser no sólo expreso, sino también tácito, en el supuesto específico de que la obligación antigua y la nueva sean incompatibles).

En cuanto a los **consentimientos** necesarios:

* Si la novación es OBJETIVA requiere consentimiento de acreedor y deudor
* Si es SUBJETIVA POR CAMBIO DE DEUDOR, se diferencian dos modalidades, la expromisión y la delegación.

· La EXPROMISIÓN supone un acuerdo entre el acreedor y el nuevo deudor sin que sea necesario el consentimiento del antiguo

art. 1205 La novación, que consiste en sustituirse un nuevo deudor en lugar del primitivo, puede hacerse sin el conocimiento de éste, pero no sin el consentimiento del acreedor."

· La DELEGACIÓN supone acuerdo entre el antiguo y el nuevo deudor, siendo necesario, claro está, el consentimiento del acreedor

Art 1206 La insolvencia del nuevo deudor, que hubiese sido aceptado por el acreedor, no hará revivir la acción de éste contra el deudor primitivo, salvo que dicha insolvencia hubiere sido anterior y pública o conocida por el deudor al delegar su deuda.

* Por último, en caso de novación extintiva POR CAMBIO DE ACREEDOR será necesario el acuerdo entre acreedores (ya que uno adquiere y el otro pierde un derecho) y el consentimiento del deudor, ya que contrae una obligación nueva que, aun con el mismo contenido que la anterior, le puede ser más perjudicial (por ejemplo a efectos de la prescripción o compensación)

**En la NOVACION MODIFICATIVA**

Además de una obligación valida preexistente, se requiere:

* Introducción de una alteración válida en la antigua que suponga un **aliquid novum.** De no existir tal modificación, habrá un mero reconocimiento de deuda.
* Que dicha modificación **no implique la extinción** de la obligación primitiva por ser del todo incompatible con aquella (art. 1204 a sensu contrario). En este caso, en cuanto a los **consentimientos** necesarios:

· Cuando la modificación sea objetiva se requiere, al igual que en la novación extintiva, el consentimiento de acreedor y deudor

· En cuanto a la modificación por cambio de deudor o acreedor, que se conoce más comúnmente como transmisión pasiva o activa de la obligación, lo vemos más adelante.

####  CLASES

A la vista del art. 1203 se pueden diferenciar, según los elementos a que afecte, entre

* **NOVACIÓN OBJETIVA.** Puede ser extintiva o modificativa.

Sin perjuicio de la voluntad de las partes, se puede señalar que, por lo general

· La extintiva tendrá lugar en supuestos como la alteración de la CAUSA (vg la prestación debida por compraventa se convierte en préstamo) o de la naturaleza y esencia de la prestación originaria.

· La modificativa se producirá en casos de alteraciones secundarias como cambios cuantitativos de la prestación, alteración circunstanciales (vg lugar o modo de pago), agregación, supresión o modificación de obligaciones accesorias (pago de intereses, cláusula penal, etc)

* **NOVACIÓN SUBJETIVA.** Puede ser por cambio de deudor o por cambio de acreedor.

· En cuanto a la primera, el CC sólo regula el supuesto de novación extintiva, si bien como veremos, la mayoría de la doctrina y jurisprudencia admite hoy en día la posibilidad de cambiar de deudor sin que ello suponga extinguir aquella, transmitiendo la deuda.

· En cuanto a la novación por cambio de acreedor **n**uestro Cc únicamente recoge el supuesto de cesión de créditos y subrogación por pago que, como veremos más adelante, siempre supone novación modificativa o impropia.

Ello no impide, como destaca CASTAN, que ex principio autonomía voluntad 1255 pueda llevarse a cabo un cambio de acreedor con efecto novatorio extintivo, si bien en la práctica se dará con muy poca frecuencia al ser la subrogación y cesión de créditos más cómodos y útiles para las partes (el acreedor mantendría las garantías anteriores y el deudor los medios de defensa que tenía)

Otras clases:

* Por su constitución, puede ser la novación **expresa o tácita** (ex art. 1204; fuera de este caso, la novación nunca se presume: STS 19 XII 2001).
* Por sus efectos, la novación puede ser **total y parcial**.
* **Convencional y legal**. En la última se encuadra la subrogación por pago, si bien la mayoría de la doctrina solo admite la convencional (la subrogación por pago no sería una novación propiamente).

#### Y EFECTOS

Conviene distinguir también entre la novación propia e impropia:

* En la primera, como destaca SANCHO existe **unidad negocial y eficacia dual**: la extinción de la obligación anterior acompañada por la constitución de otra que la sustituye.

Se trata de efectos causalmente relacionados (la antigua se extingue porque la nueva nace, y viceversa)

Por otro lado, en virtud del principio accesorium sequitur principale, también se extinguirán las obligaciones accesorias con el límite derivado de la máxima "res inter alios acta nec nocet nec prodest". Por ello señala el art. 1207

Cuando la obligación principal se extinga por efecto de la novación, sólo podrán subsistir las obligaciones accesorias en cuanto aprovechen a terceros que no hubiesen prestado su consentimiento.

* En cuanto a la novación modificativa, el vínculo primitivo, no obstante la modificación, quedará subsistente.

Por aplicación del art. 1207 la modificación de la obligación principal no podrá perjudicar a los interesados en las obligaciones accesorias que no hubieran prestado su consentimiento.

Como una modalidad de la novación modificativa, el Código dedica especial atención a la subrogación.

#### LA SUBROGACION

La transmisibilidad activa de las obligaciones, que implica la sustitución de un nuevo acreedor en lugar del antiguo sin extinción de la obligación se reconoció pronto en las legislaciones. En esta línea nuestro CC señala expresamente en el art. 1112

Todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación son transmisibles con sujeción a las leyes si no se hubiera pactado lo contrario

En este ámbito destacan la cesión de créditos (objeto de estudio en tema 67) y la subrogación, en la que nos centramos. En cualquier caso, siguiendo a COLIN Y CAPITANT podríamos destacar como **diferencias** entre ambas figuras:

* La cesión constituye ordinariamente un acto voluntario de parte del acreedor, mientras que la subrogación puede serle impuesta ya por ley, ya por el mismo deudor (art 1211).
* El cesionario tiene el derecho de exigir del deudor el débito íntegro aun cuando haya pagado al cedente un precio menor (salvo 1535), mientras que el subrogado no puede reclamar más que lo que hubiese pagado (según se desprende de la finalidad de la subrogación)
* Por último, el cedente de un crédito responde de la existencia y legitimidad del mismo al tiempo de la venta, a no ser que lo haya vendido como dudoso (art 1529), mientras que el acreedor que recibe el pago del tercero que se subroga en su lugar no ha de prestar garantía.

CONCEPTO

Debemos partir de que sólo el pago en sentido estricto (que implica el cumplimiento de la prestación por el deudor) determina la extinción de la obligación con la liberación del deudor.

Por el contrario, cuando el que paga es un tercero, se desprende del art. 1158 que el deudor no queda liberado, sino que ahora estará obligado con el que pagó por él. Sin embargo, NO SIEMPRE EL QUE PAGA SE SUBROGA EN LOS DERECHOS DEL ACREEDOR primitivo. El art. 1209 señala:

La subrogación de un tercero en los derechos del acreedor no puede presumirse fuera de los casos expresamente mencionados en este Código.

En los demás será preciso establecerla con claridad para que produzca efecto.

CLASES

A la vista de dicho precepto la doctrina distingue entre subrogación legal que opera automáticamente **POR MINISTERIO DE LA LEY** y la convencional, que procede de un acuerdo

* A la primera se refiere el art. 1210 al disponer:

Se presumirá que hay subrogación:

1º. Cuando un acreedor pague a otro acreedor preferente.

2º. Cuando un tercero, no interesado en la obligación, pague con aprobación expresa o tácita del deudor.

3º. Cuando pague el que tenga interés en el cumplimiento de la obligación, salvo los efectos de la confusión en la porción que le corresponda.

El ultimo inciso del art se refiere fundamentalmente, como destaca ALBALADEJO, al supuesto del deudor solidario que paga toda la deuda.

* En cuanto a la subrogación **CONVENCIONAL**, tiene lugar cuando existe un acuerdo entre el acreedor antiguo y el nuevo, sin que sea necesario el consentimiento del deudor.

. Si éste se opone (realizándose el pago contra su expresa voluntad), art. 1158

El que pagare por cuenta de otro podrá reclamar del deudor lo que hubiese pagado, a no haberlo hecho contra su expresa voluntad.

En este caso sólo podrá repetir del deudor aquello en que le hubiera sido útil el pago.

**.** Ignorándolo el deudor, art 1159

El que pague en nombre del deudor, ignorándolo éste, no podrá compeler al acreedor a subrogarle en sus derechos.

* Sin embargo, para favorecer al deudor que encuentre un nuevo acreedor que le ofrezca condiciones más favorables, excepcionalmente se admite la **SUBROGACIÓN POR ACUERDO ENTRE EL DEUDOR Y EL NUEVO ACREEDOR**, en los términos del art. 1211:

El deudor podrá hacer la subrogación sin consentimiento del acreeedor, cuando para pagar la deuda haya tomado prestado el dinero por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, y expresando en la carta de pago la procedencia de la cantidad pagada.

En desarrollo del art. 1211 se ha publicado la Ley 30 marzo 1994 sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, objeto de estudio detallado en el tema correspondiente hipotecario.

* Baste señalar que permite que el deudor subrogue a una entidad financiera en los préstamos hipotecarios concedidos por otra sin necesidad de su consentimiento, si bien ésta última podrá enervar la subrogación renegociando con el deudor, lo cual conllevaría una novación objetiva mediante la variación bien del interés, bien del plazo.

Art. 4.1 Ley 30 marzo 1994. En la escritura de subrogación sólo se podrá pactar la modificación de las condiciones del tipo de interés, tanto ordinario como de demora, inicialmente pactado o vigente, así como la alteración del plazo del préstamo, o ambas.

* En este ámbito, destaca la doctrina que la ley ha dejado pasar la oportunidad de establecer CLARAMENTE cuando la variación del interés puede considerarse como novación modificativa y cuando extintiva (sólo en el primer caso conservará su prioridad la hipoteca). A este respecto, señala dicho art. 4:

Las modificaciones previstas en los apartados anteriores *(del art. 4 Ley 30 marzo 1994)* no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita excepto cuando impliquen un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por este incremento o ampliación. En estos casos necesitará la aceptación por los titulares de derechos inscritos con rango posterior, de conformidad con la normativa hipotecaria vigente, para mantener el rango.

EFECTOS

Como ya vimos, la mayoría de la doctrina considera que, ex art. 1158, a diferencia de lo que ocurre en la cesión, el subrogado que paga por cuenta de otro sólo puede reclamar lo que realmente pagó.

En todo caso, ex art. 1212:

La subrogación transfiere al subrogado el crédito con los derechos a él anexos, ya contra el deudor, ya contra los terceros, sean fiadores o poseedores de las hipotecas.

En caso de subrogación parcial el art. 1213 establece:

El acreedor, a quien se hubiese hecho un pago parcial, puede ejercitar su derecho por el resto con preferencia al que se hubiese subrogado en su lugar a virtud del pago parcial del mismo crédito.

#### LA TRANSMISIÓN PASIVA DE LAS OBLIGACIONES: LA ASUNCION DE DEUDA

Podemos definir la asunción de deuda como el acto o negocio jurídico por el cual un nuevo deudor se hace cargo de la deuda del anterior, colocándose en la posición de éste.

Aun cuando el Cc reconoce resueltamente la transmisión activa de las obligaciones en el artículo 1112 no regula, en cambio, la asunción de deuda, a diferencia de otros códigos de nuestro entorno, como:

* el BGB alemán, que la admite expresamente en su parágrafo 414,
* el Code francés, que la rechaza conforme al derecho romano (sólo admite el cambio de deudor mediante novación propia o extintiva)

Existen por ello dos posiciones doctrinales:

* Una tradicional consideró que el CC establecía la **intransmisibilidad de las deudas**, basándose en que el art. 1156 enumera la novación como causa de extinción de las obligaciones y el art. 1205 considera novación al cambio de deudor.
* Sin embargo, sobre todo a partir de un trabajo de DE DIEGO en 1912 (“La transmisión de las obligaciones según la doctrina y la legislación española y extranjera”), arranca una corriente de opinión favorable a la transmisión pasiva de las obligaciones basándose entre otros, en los siguientes argumentos:

· No existe un precepto que lo rechace.

· La expresión modificar del art. 1203

· El carácter excepcional de la novación extintiva conforme al art. 1204.

La jurisprudencia de TS viene adoptando dicha postura favorable a partir de la **S 22 febrero 1946** según la cual, aunque nuestro CC no se refiere expresamente a la asunción de deuda, nada impide su admisión en virtud del principio de autonomía de la voluntad.

**EL CONTRATO DE ASUNCION DE DEUDA**

En la práctica, la asunción de deuda opera fundamentalmente por vía contractual. Se trata de un contrato **atípico,** si bien el art. 118.1 LH es un reflejo positivo del mismo, al señalar que:

En caso de venta de finca hipotecada, si el vendedor y el comprador hubieran pactado que el segundo se subrogara, no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará el primero desligado de aquella obligación, si el acreedor prestara su consentimiento expreso o tácito.

La asunción de deuda contractual puede hacerse de dos formas, paralelas a las figuras de la expromisión y delegación:

· bien por acuerdo entre acreedor y nuevo deudor, sin necesidad de consentimiento del antiguo, siendo aplicable analógicamente el art. 1206

· bien por acuerdo entre el deudor nuevo y el antiguo, con el consentimiento del acreedor.

EFECTOS

Aunque a pesar del cambio de deudor la obligación siga siendo la misma, ex aplicación analógica del art. 1207, la modificación no perjudicará las obligaciones accesorias si el interesado no hubiera prestado su consentimiento.

Así, las garantías prestadas por terceros se extinguirán si los garantes no prestan su consentimiento, puesto que para ellos la persona del deudor es tan importante como para el acreedor.

El régimen de las **excepciones** que el nuevo deudor puede oponer al acreedor no está previsto en el CC.

* Según DIEZ PICAZO el nuevo deudor podrá oponer al acreedor no sólo las excepciones personales que tenga contra él y las derivadas de la naturaleza de la obligación, sino también las que se deriven del propio negocio de asunción (falta de causa).
* Pero no las puramente personales que podría oponer el primitivo deudor.

&

**OTRAS CLASES DE ASUNCIÓN DE DEUDA** (además de la contractual)

**JUDICIAL.** Ejemplo, la enajenación del bien con subsistencia del gravamen (art 155 LC), en relación con los créditos de garantía especial

Art. 155.3 LC. Cuando haya de procederse dentro del concurso, incluso antes de la fase de liquidación, a la enajenación de bienes y derechos afectos a créditos con privilegio especial, el juez, a solicitud de la administración concursal y previa audiencia de los interesados, podrá autorizarla con subsistencia del gravamen y con subrogación del adquirente en la obligación del deudor, que quedará excluida de la masa pasiva.

**LEGAL.** EJEMPLOS:

* La **ejecución de hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas**, en las que el adjudicatario se subroga imperativamente en el pago de las mismas (art 157 LH)
* En la **ejecución ordinaria** está previsto que:
* en el edicto y en el Portal de Subastas se haga constar que *las cargas, gravámenes y asientos anteriores al crédito del actor continuarán subsistentes* *y* que, por el solo hecho de participar en la subasta, *el licitador* los admite y acepta quedar *subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos* si el remate se adjudicare a su favor (**art 668 LEC**).
* el tipo de subasta resulte de deducir del avalúo de los inmuebles el importe de dichas cargas y gravámenes anteriores (**art 666 LEC**).

Así las cosas, se señala que:

* en el procedimiento del art. **681** ss LEC, para no condenar al fracaso a una segunda -y posterior- hipoteca, ha de considerarse aplicable tal descuento de cargas.
* distinta problemática plantea la venta extrajudicial (art **129 LH)**, en la que no procede descuento alguno de cargas a la hora de fijar el tipo de subasta. REMISION tema hipotecario.