

único que puede interesarles, que es, al nombramiento de un perito para el avalúo de la finca hipotecada, siempre que se personen en los autos antes de esta operación, para lo cual tienen tiempo sobrado, si les interesa hacerlo, y á tomar parte en la subasta á fin de que se remate la finca por el mayor precio posible.

Según el mismo artículo, para facilitarles el uso de ese derecho, se permite á los acreedores de que se trata personarse en los autos por sí mismos, ó por medio de procurador. Si son dos ó más los que se hallen en dicho caso, sólo tienen derecho á nombrar un perito por parte de todos, que con el del ejecutante, y el del ejecutado en su caso, practique el justiprecio de la finca ó fincas hipotecadas, sin intervenir en el de los demás bienes embargados. Y cuando se hubieren personado en los autos á dicho fin, y no en otro caso, ha de notificárseles la providencia en que se fije el día para el remate, sin que sea lícito notificarles las posteriores ni darles otra intervención en el asunto: sin embargo, cuando se celebra segunda subasta por falta de postor en la primera, parece conforme á la ley, que se les notifique también el día señalado para este segundo remate. El ejercicio de ese derecho impone la obligación de satisfacer las costas que se causen á instancia del acreedor ó acreedores segundos hipotecarios que lo ejerciten, puesto que ordena la ley que hagan á su costa el nombramiento de perito.

Estas disposiciones se refieren al caso en que el ejecutante sea el primer hipotecario: si lo fuere uno de los segundos, no se concede el mismo derecho que á éstos, para intervenir en el avalúo y subasta, á los que lo tengan preferente, por la prioridad de su hipoteca, en razón á que están debidamente garantizados con la disposición del art. 1516.

#### ARTÍCULO 1492

(Art. 1490 de la ley para Cuba y Puerto-Rico.)

Presentados los títulos por el deudor, se formará con ellos ramo separado y se comunicará al ejecutante, para que manifieste si los encuentra suficientes, ó proponga la subsanación de las faltas que en ellos notare.

#### ARTÍCULO 1493

Si el ejecutado no hubiere presentado los títulos dentro del plazo señalado en el núm. 2.º del art. 1489, podrá el Juez emplear los apremios que estime conducentes para obligarle á que los presente, ó mandar que se libre certificación de lo que respecto á ellos resulte en el Registro de la propiedad, y en su caso testimonio de las escrituras conducentes.

Cuando esto no diere resultado, ó no existieren títulos de dominio, podrá suplirse su falta por los medios establecidos en el título XIV de la ley Hipotecaria.

Todo esto se practicará á instancia del ejecutante y á costa del ejecutado.

Art. 1491 para Cuba y Puerto Rico.—(La referencia del párrafo 1.º es al núm. 2.º del art. 1487 de esta ley; y la del párrafo 2.º es á la ley Hipotecaria respectiva, sin otra variación.)

En estos dos artículos se determinan el objeto y efectos del requerimiento que, según el núm. 2.º del 1489, debe hacerse al deudor ejecutado para que dentro de seis días presente en la escribanía los títulos de propiedad de las fincas embargadas, y se ordena el procedimiento que ha de emplearse para obligarle á ello.

La ley de 1855 se limitó á decir sobre este punto, en sus artículos 988 y 989, que, verificado el remate, lo aprobara el juez, disponiendo la entrega de los títulos de propiedad al comprador para su reconocimiento, y suplidos cualesquiera defectos que en ellos se hubieren encontrado, mandase otorgar la oportuna escritura á favor del comprador, previa la consignación del precio. En el comentario al art. 1489 hemos indicado ligeramente los inconvenientes y abusos á que este procedimiento se prestaba, por verificarlo después del remate, y con audiencia del comprador, interesado muchas veces en impugnar los títulos, con razón ó sin ella. Esto ha motivado la reforma radical hecha en la nueva ley sobre este punto: los títulos de propiedad han de presentarse antes del avalúo, como ya se ha visto, y lejos de comunicarlos al comprador,

ha de hacerse á los licitadores la prevención que ordena el artículo 1496, de que han de conformarse con los títulos que estarán de manifiesto en la escribanía, sin derecho á exigir ningunos otros. Veamos ahora lo que se ordena en los dos artículos de este comentario.

Si el ejecutado presenta los títulos de propiedad de las fincas embargadas, debe acordar el juez que se forme con ellos ramo separado y se comunique al ejecutante para que manifieste si los encuentra suficientes, ó proponga la subsanación de las faltas que en ellos notase. Así lo ordena el art. 1492, y de él se deduce que ese ramo separado se ha de formar solamente con los títulos y el escrito presentándolos y la providencia indicada, sin agregarle testimonio de ninguna actuación anterior. Si el acreedor estima suficientes los títulos, los devolverá al juzgado con escrito en que así lo manifieste, y el juez acordará que queden en la escribanía para que puedan examinarlos á su tiempo los que quieran tomar parte en la subasta. Y si aquél encuentra en ellos alguna deficiencia, propondrá lo que crea procedente para subsanar la falta, á lo cual deberá acceder el juez, si lo estima necesario, sin dar traslado ni oír al ejecutado, á no ser para requerirle que presente algún otro documento, ó facilite datos para subsanar la falta; y subsanada, se terminará el expediente con la providencia antedicha mandando que queden los títulos en la escribanía.

Pero puede suceder, como ocurre con frecuencia, que el deudor no presente los títulos, por no querer ó porque realmente carezca de ellos. En tal caso, cualquiera que haya sido la forma del requerimiento, transcurridos los seis días, ha de practicarse lo que se ordena en el art. 1493, segundo de este comentario. Según él, pueden emplearse dos medios: ó apremiar el juez al ejecutado para obligarle á que presente los títulos, ó suplirlos con certificación de lo que respecto á ellos resulte en el Registro de la propiedad, ó con testimonio en su caso de las escrituras correspondientes.

En cuanto á los apremios, aunque el artículo autoriza al juez para emplear los que estime conducentes, difícil será encontrar alguno bastante eficaz para vencer la resistencia pasiva del deudor que no quiera presentar los títulos. El más común y adecuado será

apercibirle con la multa de 10 á 25 pesetas por día, que para un caso análogo establece el art. 308; pero ¿qué importará al deudor esa multa cuando carezca de bienes libres para pagarla? No creemos pueda llegarse á la formación de causa por desobediencia grave, porque no está este medio en el espíritu de la ley, ni daría el resultado que se persigue. Acaso podría conseguirse el objeto comisionando el juez al alguacil y escribano para que entren en la habitación del deudor á recoger los títulos, cuando conste que los tiene y obran en su poder y no quiere entregarlos; pero si tiene empeño en ocultarlos, tampoco dará resultado esa medida violenta, y cuya ejecución no podrá realizarse sin dificultades ni disgustos. Por consiguiente, rara vez convendrá emplear el apremio, que, por regla general, sólo conducirá á perder el tiempo y aumentar los gastos, y lo mejor será valerse del otro medio antes indicado, que alternativamente permite la ley. Y como ésta previene además que todo eso, y lo demás necesario para suplir los títulos, se practique á instancia del ejecutante y á costa del ejecutado, aquél meditará y pedirá lo que crea más conveniente á dicho fin, según las circunstancias de cada caso.

Para el caso de que no den resultado los medios que acabamos de exponer, ó de que realmente no existan títulos de propiedad, previene también el artículo que estamos examinando que podrá suplirse la falta de títulos por los medios establecidos en el título 14 de la ley Hipotecaria de la Península y en el mismo título de la sancionada para las provincias de Ultramar en 14 de Julio de 1893. Esos medios consisten en los expedientes que pueden inscribirse, con los requisitos que se determinan en dicho título, para inscribir la posesión á favor del propietario, que carezca de título de dominio, á instancia del acreedor, en virtud de la facultad que para este caso le concede la regla 4.ª del art. 42 del Reglamento para la ejecución de la primera de dichas leyes, y la misma regla del art. 92 del Reglamento para la de Ultramar.

Y todavía, por si el ejecutante carece de medios para instar el expediente posesorio, le concede el art. 1497 la facultad de pedir que se saquen los bienes á pública subasta, sin suplir previamente la falta de títulos, como expondremos en su comentario.

Indicaremos, por último, que todas las diligencias prevenidas en el art. 1493 para obligar al deudor á que presente los títulos de propiedad, ó suplir la falta de los mismos, han de practicarse á instancia del ejecutante y á costa del ejecutado, según se previene en el párrafo último de dicho artículo, y han de sustanciarse en ramo separado, como se ordena en el artículo anterior, y es indispensable para no entorpecer el curso del procedimiento de apremio, en el que ha de procederse al avalúo mientras se practican aquellas diligencias, según el artículo siguiente. Dicho ramo se formará con el escrito del ejecutante, solicitando lo que estime procedente y testimonio del requerimiento hecho al deudor y de haber transcurrido los seis días sin haber presentado los títulos. Terminado este ramo separado, se conservará en la escribanía para ponerlo de manifiesto á los que se propongan tomar parte en la subasta.

#### ARTÍCULO 1494

Mientras se practican las diligencias prevenidas en el artículo anterior, y despues de practicado en su caso lo que ordena el 1490, se procederá al avalúo de los bienes en la forma establecida en los artículos 1483 y siguientes, si lo solicitare el acreedor.

En el caso de que, por haber hecho uso los acreedores con segunda hipoteca del derecho que les concede el art. 1491, fuesen tres los peritos, se estará al voto de la mayoría para designar el valor de los bienes.

Art. 1492 de la ley para Cuba y Puerto Rico.—(La primera referencia es al art. 1488; la segunda á los artículos 1481 y siguientes, y la tercera al art. 1489 de esta ley, sin otra variación.)

Para la recta inteligencia y aplicación de este artículo, sin concordante en la ley anterior, basta atenerse á su texto. Además, su comentario está comprendido en el de los artículos 1483 y siguientes, que podrá consultarse, puesto que en la forma establecida en esos artículos, allí explicada, ha de practicarse el avalúo de los bienes inmuebles, fuera del caso en que no sea necesario por ha-

ber fijado los interesados el precio que ha de servir de tipo para la subasta.

Cierto comentarista califica de peregrino y de absurdo el segundo párrafo de este artículo, cuando lo peregrino y lo absurdo está, á nuestro juicio, en las arbitrarias teorías que sostiene para hacer esa calificación. Sus razonamientos están tan destituidos de fundamento legal y de sentido práctico, que no merecen la pena de la refutación, y sólo vamos á indicar los errores para que no se incurra en ellos. Es un error creer que cada uno de los acreedores con segunda hipoteca tiene derecho á nombrar un perito: todos juntos, si son dos ó más, han de nombrar un solo perito, como ya se ha dicho, y así podrán resultar los tres á que se refiere el artículo: uno nombrado por el ejecutante, otro por el ejecutado, y otro por dichos acreedores. En este caso, se estará al voto de la mayoría para designar el valor de los bienes. ¿Y quién ha de estar al voto de la mayoría? ¿Quién ha de contribuir á formarla? Aunque parezca inverosímil que ocurran tales dudas, contestaremos por atención diciendo que si de los tres peritos hay dos que estén conformes, éstos formarán la mayoría, y tendrán que someterse á su voto, en cuanto al valor de la finca que ha de servir de tipo para la subasta, todos los que en ésta tengan intervención ó tomen parte. En eso de fijar la mayoría de los peritos el valor de la finca, y no el juez, encuentra dicho comentarista lo absurdo de la disposición; y lo absurdo está en el gravísimo error en que él incurre, de confundir la prueba pericial en juicio declarativo, cuya apreciación corresponde al juez sin estar obligado á sujetarse al dictamen de los peritos, como se previene en el art. 632, con el avalúo pericial para el sólo efecto de determinar el valor de la cosa que ha de servir de tipo para la subasta, y á cuyo avalúo, sin que tenga facultades el juez para modificarlo, ha de estarse para dicho efecto, como se ha estado siempre en teoría y en la práctica.

#### ARTÍCULO 1495

Hecho el avalúo, y luego que, á juicio del actor, estén corrientes los títulos de propiedad, ó se haya suplido su falta en la forma posible, se sacarán los bie-

nes á pública subasta por término de veinte días, del modo prevenido en el art. 1488.

En este caso se publicarán también los edictos en la *Gaceta de Madrid*, cuando el Juez lo estime conveniente por la importancia de los bienes, y en todo caso, en el *Boletín oficial* de la provincia, y en el lugar donde estén situados.

Art. 1493 de la ley para Cuba y Puerto Rico.—(La referencia del párrafo 1.º es al art. 1486 de esta ley, y el párrafo 2.º dice así: «En este caso se publicarán también los edictos en la *Gaceta del Gobierno general*, cuando el juez lo estime conveniente por la importancia de los bienes, y en todo caso en el *Boletín oficial* de la provincia, donde lo haya».)

#### ARTÍCULO 1496

(Art. 1494 para Cuba y Puerto Rico.)

Se expresará también en los edictos, que los títulos de propiedad de los bienes estarán de manifiesto en la escribanía para que puedan examinarlos los que quieran tomar parte en la subasta, previniéndose además que los licitadores deberán conformarse con ellos, y que no tendrán derecho á exigir ningunos otros.

Después del remate no se admitirá al rematante ninguna reclamación por insuficiencia ó defectos de los títulos.

#### ARTÍCULO 1497

A instancia del acreedor podrán sacarse los bienes á pública subasta sin suplir previamente la falta de títulos de propiedad, expresando en los edictos esta circunstancia.

En tal caso se observará lo prevenido en la regla 5.ª del art. 42 del reglamento para la ejecución de la ley Hipotecaria.

Art. 1495 para Cuba y Puerto Rico.—(El párrafo 1.º es igual al del art. 1497 de la ley de la Península, y el 2.º dice así: «En tal caso, se observará lo prevenido en la regla 5.ª de los artículos 146 y 139

respectivamente del reglamento para la ejecución de la ley Hipotecaria de Cuba ó de Puerto Rico.—(Hoy en la regla 5.ª del artículo 92 del reglamento para la ejecución de la nueva ley Hipotecaria para las provincias de Ultramar, aprobado por Real decreto de 18 de Julio de 1893.)

De la subasta de bienes inmuebles tratan estos artículos, ordenando cuándo ha de acordarla el juez, la forma en que ha de anunciarse al público y el tiempo que debe mediar hasta el remate, como lo hizo también la ley anterior en su art. 983, fijando el mismo término de veinte días que ahora se señala, pero sin disponer nada sobre los demás extremos que comprenden los artículos que vamos á examinar.

Que el avalúo de los bienes ha de preceder á la subasta es de sentido común, así se ha practicado siempre, y lo repite ahora el art. 1495. Y como, por las razones expuestas en su lugar oportuno, ha establecido la nueva ley lo que se previene en los artículos 1492 y 1493, también han de preceder á la subasta las diligencias que en ellos se ordenan para la presentación de los títulos de propiedad ó suplir su falta, y así lo dispone aquel artículo, primero de este comentario. Pero nótese que al prevenirse en él que, aunque esté hecho el avalúo, no se sacarán los bienes á pública subasta hasta que «estén corrientes los títulos de propiedad, ó se haya suplido su falta en la forma posible», deja este punto á la libre apreciación del ejecutante; á juicio del actor, dice, por ser éste el único á quien interesa. Por consiguiente, luego que el ejecutante presente escrito pidiendo se saquen los bienes á pública subasta en razón á que está ya hecho el avalúo, y que, á su juicio, están corrientes los títulos, ó se ha suplido su falta en la forma que ha sido posible, el juez está obligado á acceder á esta pretensión, sin examinar ni apreciar el ramo separado sobre presentación de los títulos, y aunque entienda que éstos son deficientes.

Esa regla general de que no se anuncie la subasta mientras no estén corrientes los títulos, ó subsanada su falta, tiene una excepción: la que establece el art. 1497, también en beneficio del ejecutante. Ordénase en él que «á instancia del acreedor, podrán sa-

carse los bienes á pública subasta sin suplir previamente la falta de títulos de propiedad». Claro es que no tendrá lugar esta excepción, ni convendría al acreedor utilizarla, cuando existan títulos de propiedad inscritos en el registro á favor del deudor, ó se haya hecho la inscripción por medio del expediente posesorio, instruido conforme á la ley Hipotecaria para suplir la falta de aquéllos. Pero puede suceder que el acreedor carezca de datos y de medios expedidos para suplir esa falta, y que aun después de haberlo intentado no pueda conseguirlo sin grandes dilaciones, y como es de justicia que sin ellas cobre su crédito, le autoriza la ley para solicitar que se saquen los bienes á pública subasta, *sin suplir previamente la falta de títulos de propiedad*. De estas palabras se infiere que el acreedor puede deducir esa pretensión y habrá de accederse á ella, tanto antes de promover el expediente posesorio, como después de haberlo promovido, ya abandonando su continuación, ya porque el registrador haya denegado su inscripción en el registro. Esa facultad es de grande utilidad al acreedor, pues por ese medio podrá realizar su crédito sin dilaciones, ya porque, siendo público en la localidad que los bienes pertenecen al deudor, será fácil que haya licitadores, ya porque él tenga el propósito de pedir que se le adjudiquen en pago, lo que no puede hacerse sin haberlos sacado previamente á pública subasta.

Ordena también el mismo art. 1497, que cuando se saquen los bienes á pública subasta sin suplir previamente la falta de títulos, se exprese esta circunstancia en los edictos; previsión laudable, pues así el rematante, si lo hubiere, no tendrá derecho para hacer reclamación alguna por esa falta. Y añade que «en tal caso se observará lo prevenido en la regla 5.<sup>a</sup> del art. 42 del reglamento para la ejecución de la ley Hipotecaria» (1), que consiste en que se

(1) La regla que se cita dice así: «Art. 42. Se hará anotación preventiva de todo embargo de bienes inmuebles ó derechos reales que se decreta en juicio civil ó criminal, aunque aquél sea preventivo, debiendo observarse las reglas siguientes: .... 5.<sup>a</sup> Podrán asimismo los interesados solicitar en su caso que se saquen á subasta los bienes embargados, con la condición de que el rematante verifique la inscripción omitida antes del otorgamiento de la escritura de venta, en el término que sea suficiente, y el Juez ó Tribunal se-

saquen los bienes á subasta, con la condición de que el rematante practique lo que sea necesario para que se verifique la inscripción á nombre del ejecutado antes del otorgamiento de la escritura de venta, pues de otro modo no podrá ésta ser inscrita. Como esta condición la impone la ley, no creemos necesario que se exprese en los edictos, y de todos modos, aprobado el remate, señalará el juez el término para cumplirla. Y aunque previene dicha regla que esa inscripción se verifique antes del otorgamiento de la escritura, nos parece conforme á equidad y al espíritu de la ley, que si el comprador pide la posesión ó entrega de los bienes consiguiendo el precio, sin perjuicio de practicar aquellas diligencias antes del otorgamiento de la escritura, cuya dilación sólo á él puede perjudicar en tal caso, debe accederse á esa justa pretensión.

Y volviendo á los artículos 1495 y 1496, téngase presente que en la misma providencia mandando sacar los inmuebles á pública subasta, debe señalar el juez el día, hora y sitio en que haya de celebrarse el remate, de suerte que medien veinte días por lo menos entre este acto y la publicación de los edictos. En el caso del art. 1502, en la misma providencia se acordará la doble y simultánea subasta. Todo esto ha de expresarse en los edictos, como también, fuera del caso del art. 1497, que los títulos de propiedad de los bienes estarán de manifiesto en la escribanía para que puedan examinarlos los que quieran tomar parte en la subasta, con la prevención de que deberán conformarse con ellos, sin derecho á exigir ningunos otros. También deberá hacerse en los edictos relación sucinta de los bienes, y del valor que haya de servir de tipo para la subasta, á los efectos del art. 1500.

En todo caso, han de fijarse los edictos en los sitios públicos de costumbre del lugar del juicio y del en que estén situados los

ñale, practicando al efecto todo lo que el interesado en el embargo podría hacer, según lo expresado en las disposiciones anteriores. Los gastos y costas que se causen por resistencia del propietario á hacer la inscripción, serán de cuenta del mismo.»—La misma disposición, copiada literalmente, contiene la regla 5.<sup>a</sup> del art. 92 del reglamento para la ejecución de la nueva ley Hipotecaria para las provincias de Ultramar, aprobado por Real decreto de 18 de Julio de 1898.

bienes, y publicarse en el *Boletín oficial* de la provincia, y en el *Diario de Avisos*, si lo hubiere en el pueblo, y además en la *Gaceta de Madrid* cuando el juez lo estime conveniente por la importancia de los bienes.

No se olvide notificar la providencia fijando el día para el remate á los acreedores segundos y terceros hipotecarios, cuando se hubieren personado en los autos en virtud del derecho que les concede el art. 1491, y como en él se previene. También se notificará en todo caso al procurador del ejecutante, y al ejecutado sólo cuando sea parte en el juicio.

Y en cuanto al párrafo último del art. 1496, aunque parezca redundante, dada la prevención que conforme al mismo artículo debe hacerse á los licitadores, no lo es realmente, puesto que su objeto es advertir al juez que después del remate no debe admitir al rematante ninguna reclamación por insuficiencia ó defectos de los títulos. Se conformó con ellos por el hecho voluntario de hacer postura, y debe el juez rechazar de plano cualquiera reclamación que deduzca el rematante contra sus propios actos. Todo este rigor era necesario para estirpar los abusos sobre ese punto, que hemos indicado en comentarios anteriores.

#### ARTÍCULO 1498

(Art. 1496 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

Antes de verificarse el remate, podrá el deudor librar sus bienes, pagando principal y costas: despues de celebrado quedará la venta irrevocable.

Concuerta literalmente este artículo con el 984 de la ley anterior. Son tan notorias la razón y la justicia de lo que en él se dispone, y tan claro su contexto, que es excusado comentarlo. Sólo indicaremos que cuando por no haber habido postor, no produzca efecto el primer remate, ó éste quede anulado, ó sea necesaria la segunda ó la tercera subasta, mientras no queden rematados los bienes, podrá hacer uso el deudor de la facultad que se le concede para librarlos, pagando principal y costas. Aprobado el remate, queda la venta perfeccionada é irrevocable para el deudor, aunque no esté consumada.

#### ARTÍCULO 1499

(Art. 1497 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

En los remates de bienes muebles é inmuebles, no se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes del avalúo.

Podrán hacerse á calidad de ceder el remate á un tercero.

#### ARTÍCULO 1500

(Art. 1498 para Cuba y Puerto Rico.)

Para tomar parte en la subasta, deberán los licitadores consignar préviamente en la mesa del Juzgado, ó en el establecimiento destinado al efecto, una cantidad igual, por lo ménos, al 10 por 100 efectivo del valor de los bienes que sirva de tipo para la subasta, sin cuyo requisito no serán admitidos.

Se devolverán dichas consignaciones á sus respectivos dueños acto contínuo del remate, excepto la que corresponda al mejor postor, la cual se reservará en depósito como garantía del cumplimiento de su obligación, y en su caso como parte del precio de la venta.

El primero de estos artículos concuerda con el 985 de la ley anterior, aunque adicionado para expresar que su disposición es aplicable á los remates, tanto de bienes muebles como de inmuebles, y que puede hacerse la postura á calidad de ceder el remate á un tercero, como estaba admitido en la práctica. Y se ha adicionado el segundo, para corregir el abuso, que era bastante frecuente, de tomar parte en la subasta personas insolventes, sin otro propósito, á veces, que el punible de obtener una prima, y si el remate quedaba á su favor, no tenía efecto por no consignarse el precio, ni podía exigirse al rematante la responsabilidad de la segunda subasta en quiebra, por ser insolvente, dando lugar además á las dilaciones y gastos consiguientes. Para evitar estos abusos, se ordena en dicho artículo que para tomar parte en la subasta, deberán los licitadores consignar previamente en la mesa del juzgado, ó en el es-