

tablecimiento destinado al efecto, una cantidad igual, por lo menos, al 10 por 100 del valor de los bienes que sirva de tipo para la subasta, sin cuyo requisito no serán admitidas las posturas. Y añade, que acto continuo del remate se devolverán las consignaciones á sus respectivos dueños, excepto la del mejor postor, que se reservará en depósito como garantía del cumplimiento de su obligación.

La cantidad que se consigne para tomar parte en la subasta ha de ser de la propiedad y libre disposición del que haga la postura, como es de sentido común, y lo da á entender el mismo art. 1500 al ordenar que *se devuelvan las consignaciones á sus respectivos dueños*, excepto la que corresponda al mejor postor. A pesar de ser esto tan conforme á la razón y á los principios de derecho, tenemos conocimiento de un caso en que el juez lo entendió de otro modo. Para tomar parte en una subasta de fincas de bastante consideración, uno de los licitadores presentó el resguardo de la consignación hecha á dicho fin en la Caja de Depósitos por un tercero, sin el endoso de éste, ni poder para utilizarlo: el juez le admitió la postura inadvertidamente, ó porque la hizo á calidad de ceder al dueño del resguardo, lo que no llegó á verificar: del remate resultó aquél como mejor postor, y por no haber consignado el precio, el juez acordó la nueva subasta en quiebra que previene el art. 1513, lo bajo la responsabilidad de dicho postor, como en el mismo se ordena, sino declarando sujeta á dicha responsabilidad la consignación hecha por el tercero, á quien se notificó esta providencia á los efectos consiguientes. Este pidió reposición, solicitando á la vez se le entregara el resguardo de la consignación hecha por el mismo, libre de una responsabilidad que él no había contraído. El juez y la Audiencia denegaron tan justa pretensión; pero el Tribunal Supremo accedió á ella por sentencia de 7 de Noviembre de 1891, y casó la de la Audiencia, estableciendo la doctrina de que el depósito constituido á nombre propio para tomar parte en una subasta judicial, responde solamente á los actos judiciales del depositante, y no á los de un tercero, á menos que éste estuviere autorizado por aquél para utilizarlo, porque ninguno puede obligar á otro sin ser su apoderado ó representante legal: que en este sentido previene el art. 1500 de la ley de Enjuiciamiento civil, que una vez ter-

minado el remate, se devuelvan á sus respectivos dueños los depósitos que se hubieren constituido para tomar parte en la subasta, excepto el correspondiente al mejor postor, único que queda afecto á las responsabilidades determinadas en el 1513, y que el hecho de haber presentado un postor en el acto de la subasta el resguardo del depósito constituido por un tercero á su propio nombre, aunque fuese con el propósito de ceder á éste el remate, no implica que se hallara autorizado para hacerlo en provecho propio ni en perjuicio del depositante; por lo cual no puede declararse sujeto tal depósito á las responsabilidades contraídas por el postor.

ARTÍCULO 1501

(Art. 1499 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

El ejecutante podrá tomar parte en la subasta y mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar el depósito prevenido en el artículo anterior.

Para evitar la duda sobre si era legal la práctica, introducida después de la ley de 1855, de admitir al ejecutante á tomar parte en la subasta, se adicionó el presente artículo, por el que se le concede esa facultad, que, sin perjuicio para nadie, puede contribuir á mejorar las posturas, y á la vez se declara que podrá hacerlo sin necesidad de consignar el depósito del 10 por 100, prevenido en el artículo anterior, en consideración á que su crédito, aparte de su propio interés, es suficiente garantía para el cumplimiento de la obligación que contrae, si resulta ser el mejor postor. Aunque los acreedores con segunda hipoteca tienen también derecho á tomar parte en la subasta, según se deduce del art. 1490, no están comprendidos en la excepción del depósito, porque no son ejecutantes, ni tienen derecho á cobrar con preferencia al ejecutante á cuya instancia se venden los bienes, que es á quien se refiere este artículo.

ARTÍCULO 1502

(Art. 1500 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

Cuando los bienes sean inmuebles y estén situados fuera del partido judicial en que se siga el juicio, á

instancia de cualquiera de las partes, podrán celebrarse simultáneamente la subasta y remate en ambos Juzgados, expresándolo así en los edictos.

También podrá el Juez acordar la doble y simultánea subasta, aunque no lo hayan solicitado las partes, cuando á su juicio lo requieran la importancia ó circunstancias especiales de los bienes.

Se autoriza por este artículo lo que estaba admitido en la práctica como conveniente para facilitar la venta de los inmuebles que no radiquen en el territorio del juzgado donde se siga el juicio, pues nada se dispuso sobre ello en la ley anterior. Es tan claro y de tan fácil ejecución lo que en él se ordena, que no necesita de explicación alguna. Puede verse el comentario al art. 1495.

ARTÍCULO 1503

(Art. 1501 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

El acto del remate será presidido por el Juez, con asistencia del actuario y del subalterno del Juzgado que haya de anunciarlo al público. Se dará principio leyendo la relación de los bienes y las condiciones de la subasta. Se publicarán las posturas que se admitan y las mejoras que se vayan haciendo, y se terminará el acto cuando, por no haber quien mejore la última postura, el Juez lo estime conveniente.

Acto continuo se anunciará al público el precio del remate y el nombre del mejor postor, cuya conformidad y aceptación se consignarán en el acta, que firmará con el Juez, actuario y subalterno, y las partes si concurriesen.

Nada se dispuso en la ley anterior acerca de la forma en que habría de celebrarse el remate, dejando subsistentes las diferentes prácticas que se seguían conforme á la legislación antigua. Ahora ha de celebrarse el remate en todos los juzgados en la forma que ordena el presente artículo tan detalladamente y con tanta precisión y claridad, que basta atenderse á su texto.

ARTÍCULO 1504

(Art. 1502 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

No habiendo postor, quedará al arbitrio del ejecutante pedir que se le adjudiquen los bienes por las dos terceras partes de su avalúo, ó que se saquen de nuevo á pública subasta, con rebaja del 25 por 100 de la tasación.

Esta segunda subasta se anunciará y celebrará en igual forma que la anterior.

ARTÍCULO 1505

Si en ella tampoco hubiere licitadores, el actor podrá pedir, ó la adjudicación de los bienes por las dos terceras partes del precio que hubiere servido de tipo para esta segunda subasta, ó que se le entreguen en administración para aplicar sus productos al pago de los intereses y extinción del capital.

En este caso cesará la administración judicial que se hubiere constituido con arreglo á lo dispuesto en el art. 1450.

Art. 1505 para Cuba y Puerto Rico.—(La referencia del párrafo 2.º es al art. 1448 de esta ley, sin otra variación.)

ARTÍCULO 1506

No conviniendo al ejecutante ninguno de los dos medios expresados en el artículo que precede, podrá pedir que se celebre una tercera subasta sin sujeción á tipo.

En este caso, si hubiere postor que ofrezca las dos terceras partes del precio que sirvió de tipo para la segunda subasta, y que acepte las condiciones de la misma, se aprobará el remate.

Si no llegase á dichas dos terceras partes, con suspensión de la aprobación del remate, se hará saber el precio ofrecido al deudor, el cual, dentro de los nueve días siguientes, podrá pagar al acreedor librando los

bienes ó presentar persona que mejore la postura, haciendo el depósito prevenido en el art. 1500.

Trascurridos los nueve dias sin que el deudor haya pagado ni mejorado la postura, se aprobará el remate mandando llevarlo á efecto.

Art. 1504 para Cuba y Puerto Rico.—(*La referencia del párrafo 3.º es al art. 1498 de esta ley, sin otra variación.*)

ARTÍCULO 1507

(Art. 1505 para Cuba y Puerto Rico.)

Cuando dentro del término expresado se haya mejorado la postura, el Juez mandará abrir nueva licitación entre los dos postores, señalando dia y hora en que hayan de comparecer con este objeto, y adjudicará la finca al que hiciere la proposición más ventajosa.

Si el primer postor, en vista de la mejora hecha por el segundo, manifestare que renuncia á la finca, se prescindirá de la práctica de la diligencia acordada en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 1508

Si en la tercera subasta se hiciere postura admisible en cuanto al precio, pero ofreciendo pagar á plazos, ó alterando alguna otra condición, se hará saber al acreedor, el cual podrá pedir en los nueve dias siguientes la adjudicación de los bienes, conforme al art. 1505, y si no hace uso de este derecho, se aprobará el remate en los términos ofrecidos por el postor.

Art. 1506 para Cuba y Puerto Rico.—(*La referencia es al art. 1503 de esta ley, sin otra variación.*)

Sobre el procedimiento á que estos artículos se refieren, sólo se ordenó en la ley de 1855, por su art. 986, que no habiendo postores en la primera subasta, quedará al arbitrio del actor pedir nueva subasta, previa retasa de los bienes, ó su adjudicación en pago por las dos terceras partes del avalúo. Nada se dispuso para

el caso, bastante frecuente, en que tampoco hubiere postor en la segunda subasta, dando lugar á dudas sobre si procedería otra retasa para una tercera subasta, y si podría hacerse la adjudicación al acreedor por las dos terceras partes del último avalúo, con otras dificultades que hacían interminable la vía de apremio é irrealizable su objeto de pagar al acreedor con las menos dilaciones y gastos posibles.

Para poner remedio á estos males, á que daban lugar el sistema y las deficiencias de la ley anterior, se reformó radicalmente ese sistema por la ley de bases de 21 de Junio de 1880, como ya se ha dicho en la introducción de esta sección, ordenando en la base 12, «suprimir la retasa de bienes en las ventas judiciales, sustituyéndola con la rebaja del 25 por 100 de la primera tasación para la segunda subasta; y si tampoco en ésta hubiere postor, celebrar la tercera sin sujeción á tipo, concediendo en este caso al deudor un breve plazo para mejorar la postura, y salvo siempre el derecho del acreedor para pedir la adjudicación de los bienes por las dos terceras partes del precio en que hubieren sido anunciados en la segunda subasta, ó simplemente su administración, si prefiere destinar sus productos al pago de intereses y extinción del capital».

Con sujeción estricta á esta base se han redactado los cinco artículos de este comentario, ordenando el procedimiento para todos los casos en ella determinados, y se ha hecho con tan buen sentido práctico, que no creemos puedan dar lugar á dudas de ninguna clase, bastando, para aplicarlos rectamente, seguir al pie de la letra lo que en ellos se ordena, por lo cual nos remitimos á su texto. Sólo indicaremos, para que no se incurra en el error en que, á nuestro juicio, incurre un comentarista, que todo lo que en ellos se previene ha de practicarse á instancia del ejecutante, sin dar audiencia al ejecutado, aunque se haya personado en el juicio. Únicamente en el caso del art. 1506 ha de hacérsele saber, como en él se ordena, el precio ofrecido en la tercera subasta, cuando no llegue á las dos terceras partes del que sirvió de tipo en la segunda, por si le conviene y puede evitar que se vendan los bienes con esa depreciación, ya pagando al acreedor, ó bien presentando

persona que mejore la postura, cuya persona ha de garantizar el cumplimiento de su compromiso con el depósito prevenido en el art. 1500, del 10 por 100 por lo menos del valor de los bienes que sirvió de tipo para la segunda subasta. Y si el deudor no paga ni presenta persona que mejore la postura garantizándola con el depósito previo, transcurridos los nueve días que á este fin se le conceden por equidad, á instancia del acreedor se aprobará el remate, cualquiera que sea el precio que se hubiere ofrecido por los bienes. No hay en tal caso otro medio de cumplir la sentencia de remate, cuando no conviene al acreedor la adjudicación en pago ni la administración de los bienes para cobrarse de sus productos.

En cuanto á la administración de los bienes por el acreedor, creemos exagerados los temores de un distinguido comentarista, que la impugna por considerarla *funesta* para el deudor y un *semillero de discusiones judiciales* entre éste y el acreedor. En nuestra opinión, se ha establecido ese sistema en beneficio del mismo deudor y sin perjuicio para el acreedor, puesto que sólo á su instancia puede concedérsele. Así tendrá el deudor el tiempo que quiera tomarse para gestionar con ventaja la venta de sus bienes y pagar á su acreedor, ó para que se realice la esperanza de mejorar de fortuna, conservando en todo caso la propiedad de los bienes, que no es poco beneficio. Y el acreedor que, teniendo el medio legal de hacerse dueño de los bienes por su adjudicación en pago, opta por la administración, que ha de darle trabajo y responsabilidad, es de presumir que no lo haga sino por consideraciones personales á su deudor, y de acuerdo con éste, como lo presume también la ley, según se deduce del art. 1522. Cuando falte este acuerdo ó se rompa la buena armonía, es cierto que podrán suscitarse cuestiones judiciales entre ellos; pero también ha previsto la ley este caso, ordenando un procedimiento breve para sustanciarlas y decidir las, y que cese esa situación á voluntad de cualquiera de las partes, como puede verse en los artículos 1521 al 1529, que son el complemento de esta materia. Por todo ello consideramos la reforma digna de aplauso, como justa y conveniente para ambas partes, sin que sea rechazable en el terreno científico, puesto que es conforme á los principios del derecho. Si

el acreedor tuviera interés, como se dice, «en que el crédito no acabe nunca de cobrarse», para retener los bienes en su poder indefinidamente, ¿no habría optado por el medio más expedito y ventajoso para él de pedir la adjudicación de los bienes en pago de la deuda?

ARTÍCULO 1509

(Art. 1507 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

Fuera de los casos á que se refieren los tres artículos anteriores, verificado el remate en cualquiera de las subastas, lo aprobará el Juez en el mismo acto, mandando, si fueren bienes muebles ó semovientes, que se entreguen al comprador, previa la consignación del precio dentro de tercero día.

A dicho fin, se dará la oportuna orden al depositario, y se hará constar en los autos la consignación del precio y la entrega de los bienes, cuyo recibo firmará el comprador.

ARTÍCULO 1510

(Art. 1508 para Cuba y Puerto Rico.)

Cuando los bienes sean inmuebles, se aprobará el remate en el mismo acto. Si se hubiere celebrado doble subasta, se adjudicarán al mejor postor luego que se reciban las diligencias practicadas para el remate en el otro Juzgado.

Si resultaren iguales las dos posturas, se abrirá nueva licitación entre los dos rematantes ante el Juez que conozca de los autos, á cuyo fin señalará el día y hora en que hayan de comparecer, y adjudicará los bienes al que ofrezca mayor precio, devolviendo al otro el depósito que hubiere constituido.

De la aprobación del remate tratan estos artículos: en el primero se reproduce sustancialmente la disposición del 988 de la ley anterior, en cuanto al remate de bienes inmuebles, pero fijando el plazo de tres días para la consignación del precio, y ordenando la forma en que han de ser entregados los bienes al rematante, sobre

lo cual nada dijo dicha ley. Y respecto de los inmuebles, además de no hacer mención el párrafo 2.º de dicho artículo, que á ellos se refería, por haber sido derogada, según hemos dicho al comentar el 1492, se dispone lo que ha de hacerse en los casos de doble subasta, todo en armonía con las reformas que se han hecho en esta materia.

El contexto de ambos artículos es claro y sencillo, y no se presta á dudas en su aplicación: basta, pues, atenerse á su texto, teniendo presente que fuera de los casos á que se refieren los tres artículos que preceden á los de este comentario, todo remate, sea de muebles ó inmuebles, ha de ser aprobado por el juez en el mismo acto, esto es, acto continuo de celebrarse aquél y de publicarse el nombre del mejor postor, consignando, por consiguiente, la aprobación al final del acta que debe extenderse conforme al art. 1503, antes ó después de la aceptación del comprador. Si fueren muebles ó semovientes los bienes rematados, mandará además el juez en el mismo acto, se haga saber al comprador que consigne el precio dentro de tercero día, y que, verificado, se le entreguen los bienes, expidiéndose para ello la oportuna orden al depositario. Y si fueren inmuebles, se limitará el juez á la aprobación del remate en el mismo acto, sin perjuicio de practicar después lo que se ordena en el art. 1510, para el caso de doble y simultánea subasta, y en todo caso lo que se previene en el 1511 y siguientes.

En cuanto á los muebles y semovientes, además de lo ya dicho, previene el art. 1509 «se haga constar en los autos la consignación del precio y la entrega de los bienes, cuyo recibo firmará el comprador». Con esto bastaba conforme al derecho civil, puesto que ahora, lo mismo que antes, la traslación del dominio de los bienes muebles se verifica por medio de la tradición ó entrega, y como dice el art. 464 del Código civil, «la posesión de los bienes muebles, adquirida de buena fe, equivale al título». Sin embargo, las leyes fiscales exigen otros requisitos. La de 25 de Septiembre de 1892, sobre el impuesto de derechos reales, y su reglamento de la misma fecha, sujetan á dicho impuesto las transmisiones de bienes muebles de todas clases que se verifiquen en virtud de actos judiciales, gravándolas con el 2 por 100 de su valor, y el

art. 150 de dicho reglamento impone á los escribanos actuarios la obligación de advertir á los adjudicatarios de bienes muebles el deber en que están de presentar á la liquidación del impuesto las declaraciones correspondientes, y los plazos señalados para el pago, haciéndolo constar por diligencia escrita, que firmarán los interesados, previniéndose además en el 143, que no se hará la entrega de los bienes muebles sin que se acredite previamente el pago del impuesto, bajo la responsabilidad subsidiaria del que la acordase. Creemos, pues, que para el cumplimiento de estas disposiciones, será preciso dar al comprador, luego que consigne el precio, testimonio de la diligencia de remate para que lo presente á la liquidación y pago del impuesto, y acreditado el pago, se libraré la orden al depositario para la entrega de los bienes.

Cuando el rematante hubiere hecho la postura á calidad de ceder, en virtud de la facultad que concede el art. 1499, al comparecer, concluido el remate, para manifestar su conformidad y aceptación, deberá expresar la persona en cuyo nombre hubiere hecho la postura y á quién cede el remate, consignándolo también en el acta. Aunque la ley no fija término para esa declaración, conviene hacerla en dicho acto, para evitar que la cesión hecha después sea considerada como una nueva venta para el pago del impuesto. En tales casos habrá de acordar el juez se haga saber, al cesionario para su aceptación, sin la cual no quedará éste obligado, y si no acepta, toda la responsabilidad será del que hizo la mejor postura, á no ser que pruebe haber obrado como mandatario del otro.

Indicaremos, por último, que aunque la ley actual, lo mismo que la anterior, no permite la audiencia al ejecutante y ejecutado que por la práctica antigua se les concedía antes de la aprobación del remate, puesto que ordena que, verificado éste, sea aprobado en el mismo acto, tampoco prohíbe su impugnación. Por consiguiente, habrá de seguirse la regla general, y contra la providencia aprobando el remate procederá el recurso de reposición dentro de cinco días, y en su caso el de apelación en un solo efecto dentro de tres, conforme á lo prevenido en los artículos 377, 380 y 1531.

ARTÍCULO 1511

(Art. 1509 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

Aprobado el remate, el actuario practicará liquidación de las cargas que afecten á los inmuebles vendidos, rebajando del precio solamente el capital de censos y demás cargas perpétuas.

Esta liquidación se comunicará por tres días á cada una de las partes y al comprador, y en vista de lo que expongan, el Juez la aprobará sin más trámites, ó mandará hacer las rectificaciones que procedan.

La liquidación de cargas, cuando las tiene la finca vendida, es necesaria para fijar el precio que debe pagar el comprador, y en la práctica se suplió el silencio de la ley anterior sobre este punto, adoptando generalmente el procedimiento que se establece en el presente artículo. Corresponde al actuario practicarla, luego que se apruebe el remate, y como la ley le impone esta obligación, deberá cumplirla sin necesidad de instancia de parte ni de mandato judicial; aunque lo más correcto será que el juez, al aprobar el remate, mande al actuario que practique la liquidación de cargas, y dé cuenta. Hecho así, dictará el juez providencia mandando que dicha liquidación se comunique por tres días á cada una de las partes y al comprador, y en vista de lo que expongan, acordará lo que proceda, que será aprobar la liquidación, si no ha sido impugnada, ó mandar hacer en ella las rectificaciones que estime procedentes. Esto es lo que ordena el presente artículo. Nótese que la comunicación ha de ser á *cada una de las partes*: si el ejecutado no es parte en el juicio, claro es que no se entenderá con él ese trámite. El término de los tres días es prorrogable. Si hay necesidad de recoger los autos, se empleará el apremio que establece el art. 308. Y contra la providencia aprobando ó rectificando la liquidación, procederán los recursos ordinarios de reposición dentro de cinco días y de apelación en un solo efecto.

La liquidación ha de ajustarse á lo que resulte de la certificación de cargas, que habrá librado el registrador de la propiedad en cumplimiento de lo que previene el núm. 1.º del art. 1489, pues-

to que no perjudican á tercero, cual es el comprador, los gravámenes que no estén inscritos en el registro. Se hará mención de todas las cargas que afectan á los inmuebles vendidos; pero del precio en que hubiesen sido rematados, solamente se rebajará el capital de censos y demás cargas perpétuas, como se ordena en este artículo. A las hipotecas anteriores ó posteriores, si las hubiere, se aplicará lo que previenen el artículo 1516 y los dos siguientes; y si el gravamen consistiera en una servidumbre ú otra carga que haga desmerecer á la finca, lo habrán tomado en consideración los peritos al hacer el avalúo. Cuando de la certificación del registrador resulte que las fincas están libres de cargas, es de sentido común que se suprima ese trámite: la ley manda que se haga la liquidación de cargas, en el supuesto de que las haya; si no las hay, sería supérfluo y hasta ridículo mandar que se haga lo que no puede hacerse, y lo procedente en tal caso será acordar, después de aprobado el remate, lo que se ordena en el artículo siguiente sobre la consignación del precio.

ARTÍCULO 1512

(Art. 1510 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

En la misma providencia en que se apruebe la liquidación de cargas, se mandará al comprador que dentro de un breve término, que no podrá exceder de ocho días, consigne el precio que resulte de la liquidación.

ARTÍCULO 1513

(Art. 1511 para Cuba y Puerto Rico.)

Si el comprador no consignare el precio en el plazo señalado, ó por su culpa dejare de tener efecto la venta, se procederá á nueva subasta en quiebra, quedando dicho postor responsable de la disminución del precio que pueda haber en el segundo remate, y de las costas que se causaren con este motivo.

El segundo de estos artículos concuerda sustancialmente con el 987 de la ley anterior, y aunque en el 989 de la misma se prevenía que se otorgara la escritura á favor del comprador, previa la con-