

signación del precio, no era en el estado del juicio ni con las circunstancias y detalles que ahora se determinan en el 1512. Ordenase en él que en la misma providencia en que se apruebe la liquidación de cargas, y por consiguiente, sin necesidad de instancia especial del ejecutante, se mandará al comprador que dentro de un breve término, que fijará el juez según las circunstancias de cada caso, pero sin que pueda exceder de ocho días, consigne el precio que resulte de la liquidación; consignación que podrá hacer, aunque no lo dice la ley, en la mesa del juzgado ó en la Caja de Depósitos, á disposición del juez. Si así lo verifica, se acordará en el acto lo que en el artículo siguiente se previene para el otorgamiento de la escritura de venta, y que se entregue al deudor lo que se le deba por capital é intereses, ó hasta donde puedan cubrirse, sin perjuicio de abonarle lo demás á que tenga derecho, luego que se haga y apruebe la tasación de costas y la liquidación correspondiente, como se ordena en el art. 1516.

Pero «si el comprador no consignase el precio en el plazo señalado, ó por su culpa dejase de tener efecto la venta»—dice el segundo de estos artículos, para comprender la ausencia ó cualquier otro acto voluntario del comprador que impida el otorgamiento de la escritura, acto que siempre se convertirá en la falta de consignación del precio, pues consignado éste, faltará el interés para tales obstáculos, y aunque se opongan, no habrá razón ni motivo para lo que dicho artículo dispone—«se procederá á nueva subasta en quiebra, quedando dicho postor responsable de la disminución del precio que pueda haber en el segundo remate», esto es, en el que se celebre á consecuencia de la nueva subasta en quiebra, «y de las costas que se causaren con este motivo». ¿Y lo será también de los perjuicios que hubiere causado al acreedor? Sin duda alguna, puesto que le impone esta obligación el art. 1101 del Código civil; pero como la disposición que examinamos, acaso para no embarazar el procedimiento, sólo se refiere á la disminución del precio y á las costas, que pueden exigirse en la misma vía de apremio, si el acreedor quiere reclamar los perjuicios, tendrá que hacerlo por separado en el juicio declarativo que corresponda á la cuantía.

La nueva subasta en quiebra se anunciará y celebrará bajo el mismo tipo y en igual forma que la anterior, que hubiere quedado sin efecto por culpa del comprador, de suerte que si esta éra ya segunda subasta con rebaja del 25 por 100 del avalúo, con la misma rebaja se verificará aquélla. Si no hubiere postor, se hará lo que para estos casos se ordena en los artículos 1504 al 1508; siempre bajo la responsabilidad antedicha del comprador que no cumplió su compromiso. Se cubrirán estas responsabilidades con el depósito de su propiedad, que debió constituir para tomar parte en la subasta, como se previene en el art. 1500, y si no fuere suficiente, por lo que falte se procederá en la vía de apremio contra los demás bienes que le pertenezcan, así como se le devolverá lo que sobrare.

ARTÍCULO 1514

(Art. 1512 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

Consignado el precio, se hará saber al deudor que, dentro de tercero día, otorgue la escritura de venta á favor del comprador.

Si no lo verifica, ó no pudiera verificarlo por estar ausente, declarado en rebeldía, ó por cualquiera otra causa, el Juez otorgará de oficio dicha escritura.

ARTÍCULO 1515

(Art. 1513 para Cuba y Puerto Rico.)

Otorgada la escritura, se entregarán al comprador los títulos de propiedad, y se pondrán los bienes á disposición del mismo, dándose para ello las órdenes necesarias.

Si lo solicitase el comprador, se le dará á conocer como dueño á las personas que él mismo designe, ó se le pondrá en posesión de los bienes.

Concuerdan con los artículos 989 y 990 de la ley anterior, pero con distinta redacción, determinando su objeto con más precisión y claridad, y modificando el precepto absoluto de aquella ley, que obligaba al juez en todo caso á poner al comprador en posesión de los bienes: diligencia innecesaria en la mayor parte de los ca-

sos, por lo cual se manda ahora que sólo se verifique cuando la solicite el comprador. Si no la solicita ni pide que se le dé á conocer como dueño á los arrendatarios, inquilinos ó á otra persona, basta poner los bienes á su disposición, dando para ello las órdenes necesarias, como dice el segundo de estos artículos, en armonía con el art. 1462 del Código civil, que previene que cuando se haga la venta mediante escritura pública, como tiene que ser en el presente caso por tratarse de bienes inmuebles, el otorgamiento de la misma equivaldrá á la entrega de la cosa objeto del contrato, salvo pacto en contrario.

Ambos artículos se refieren á la venta de bienes inmuebles y al caso más común y frecuente de que el mejor postor haya consignado el precio. Hecha esta consignación, debe acordar el juez, sin necesidad de instancia de parte, se haga saber al deudor que dentro de tercero día otorgue la escritura de venta á favor del comprador, y si no lo verifica por no querer, ó no puede verificarlo ni hacérsele dicha notificación por estar ausente, declarado en rebeldía ó por cualquiera otra causa, el juez otorgará de oficio dicha escritura luego que lo solicite el acreedor transcurridos los tres días, produciendo los mismos efectos, incluso el de la inscripción en el registro, que si la hubiere otorgado el que era dueño de los bienes. Así lo dispone el art. 1514. Los gastos de dicha escritura, que consistirán en los derechos del notario y el papel timbrado, se abonarán en la forma establecida por el art. 1455 del Código civil; los de la matriz, ó sean los del otorgamiento de la escritura, serán de cuenta del deudor, y si tiene que suplirlos el acreedor, se incluirán en la tasación de costas para que se reintegre de ellos, salvo el caso, que rara vez ocurrirá, de que en las condiciones de la subasta se haya impuesto al comprador la obligación de pagarlos; y serán de cuenta de éste los de la primera copia y los demás posteriores á la venta.

Luego que se otorgue la escritura de venta, acordará el juez que se entreguen al comprador los títulos de propiedad y que se pongan los bienes á disposición del mismo, como se ha dicho al principio de este comentario, con referencia al art. 1515. ¿Y si no hubiere títulos de propiedad, como sucederá en el caso del artículo

1497? Véase en el comentario de este artículo lo que ha de hacerse en tales casos.

ARTÍCULO 1516

(Art. 1514 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

Si la ejecución se hubiere despachado á instancia de un segundo ó tercer acreedor hipotecario, el importe de los créditos hipotecarios preferentes, de que responda la finca vendida, se consignará en el establecimiento destinado al efecto, y el resto se entregará sin dilación al ejecutante, si notoriamente fuera inferior á su crédito, ó lo cubriere.

Si excediere, se le hará entrega del capital é intereses, y hecha y aprobada la tasación de costas y la liquidación que proceda, se le abonará lo demás que tenga derecho á percibir. El remanente quedará á disposición del deudor, á no ser que se hallare retenido judicialmente para el pago de otras deudas, ó que pesen otras responsabilidades sobre el inmueble.

ARTÍCULO 1517

Cuando se hubiere despachado la ejecución en virtud de títulos al portador con hipoteca inscrita sobre la finca vendida, si existieren otros títulos con igual derecho, se prorrateará entre todos el valor líquido de la venta, entregando al ejecutante lo que le corresponda, y depositándose la parte correspondiente á los demás títulos hasta su cancelación, para la cual podrá emplearse el procedimiento establecido en el art. 82 de la ley Hipotecaria.

Art. 1515 para Cuba y Puerto Rico.—(Igual al que precede, menos la referencia final, que es al «procedimiento establecido en los artículos 96 y 90 respectivamente de la ley Hipotecaria de cada una de las islas de Cuba y de Puerto Rico.»—Esta referencia ha de entenderse hoy al art. 82 de la nueva ley Hipotecaria para las provincias de Ultramar, de 14 de Julio de 1893.)

ARTÍCULO 1518

(Art. 1516 para Cuba y Puerto Rico.)

En los casos á que se refieren los dos artículos anteriores, se cancelarán, á instancia del comprador, las inscripciones de las hipotecas á que estuviere afecta la finca vendida, expidiéndose para ello mandamiento, en el que se exprese que el importe de la venta no fué suficiente para cubrir el crédito del ejecutante, y en su caso, haberse consignado el importe del crédito del primer acreedor, ó el sobrante, si lo hubiere, á disposición de los interesados.

Luego que se consigne el precio de los bienes, debe dársele la aplicación correspondiente para llegar al fin de la vía de apremio, que es el pago al acreedor. Esto debe hacerse sin dilación, y si es posible, «en el mismo día en que la consignación se haya verificado», como se previno en el art. 991 de la ley anterior, y, por consiguiente, á la vez que en su caso se acuerde el otorgamiento de la escritura, y sin esperar á que esté otorgada, pues ya no hay razón para dilatar el pago por más tiempo. Dicho artículo de la ley anterior se limitó al caso más común y frecuente de que con los bienes embargados sólo haya de cubrirse el crédito del ejecutante; pero esos mismos bienes pueden estar afectos á otras responsabilidades, y teniéndolo en consideración la nueva ley, como también lo dispuesto en la ley Hipotecaria, en armonía con ésta ha ordenado, en los tres artículos de este comentario, lo que ha de practicarse en cada uno de los casos que pueden ocurrir.

Si los bienes vendidos, sean muebles ó inmuebles, no están afectos á otra responsabilidad, claro es que, consignado el precio, ha de entregarse sin dilación al ejecutante, si notoriamente fuere inferior á su crédito ó lo cubriese; pero si excediere, se le hará entrega del capital é intereses, y en seguida se practicarán la tasación de costas y la liquidación correspondientes, y aprobadas estas operaciones, se le abonará lo demás que tenga derecho á percibir. El remanente, si lo hubiere, quedará á disposición del ejecutado, á no ser que se hallare retenido judicialmente para el pago de

otras deudas, ó que pesen otras responsabilidades sobre el inmueble que deban asegurarse, como luego diremos. Así lo dispone el art. 1516, y aunque es con referencia al caso en que exista alguna hipoteca anterior no cancelada, es de sentido común que se aplique como regla general.

Cuando la ejecución se hubiere despachado á instancia de un segundo ó tercer acreedor hipotecario,—y lo mismo á instancia de cualquier otro, pues no hay razón para establecer diferencia,—es de justicia asegurar el crédito de los hipotecarios preferentes, de que responda la finca vendida. Para esto pudieran emplearse dos medios perfectamente legales: ó que el comprador cargase con la responsabilidad de la hipoteca, reteniendo en su poder del precio de la venta la cantidad necesaria para cubrirla, ó consignar esta cantidad en el establecimiento destinado al efecto, que hoy es la Caja de Depósitos. La ley ha optado por este segundo medio, sin duda por creerlo más expedito, porque evita las contingencias de otra vía de apremio, y porque así se cumple el contrato celebrado con el comprador, que se obligó á consignar íntegro el precio del remate. Sólo en el caso del art. 1508, si el rematante hubiere hecho la postura con aquella condición y la hubiere aprobado el juez, no vemos inconveniente legal ni de otro orden para adoptar el primero de los medios indicados, puesto que con él no se lesionan en nada los derechos del acreedor preferente.

En cumplimiento, pues, del art. 1516, que estamos examinando, en el caso antedicho, del precio de la finca vendida ha de retenerse, en primer lugar, el importe de los créditos hipotecarios preferentes de que responda la misma finca, consignándolo en la Caja de Depósitos, y el resto se entregará sin dilación al ejecutante, si notoriamente fuere inferior ó igual á su crédito; y si excediere, se hará lo que ya se ha dicho anteriormente. Dicha consignación deberá ser de la cantidad de que deba responder la finca por razón de la hipoteca, según resultará de la certificación del registrador, puesto que es necesario hacerlo constar en el registro, conforme á lo prevenido en la ley Hipotecaria y su reglamento. No hay, pues, para qué entrar en investigaciones, á fin de fijar dicha cantidad, sobre si se han hecho pagos á cuenta ó si se deben inte-

refer; estas son cuestiones que podrán ventilar los interesados en la forma correspondiente. La finca no responde, en perjuicio de tercero, de otras cargas más que las que resulten del Registro de la propiedad, y, por tanto, á la cantidad con que, según él, resulte gravada á favor del acreedor preferente, ha de concretarse la consignación.

Esta no ha de hacerse, como dice algún comentarista, á disposición del acreedor preferente, de suerte que éste pueda acudir con su título hipotecario al establecimiento donde se halla la cantidad consignada y cobrarla ó retirarla cuando guste: la consignación se hace siempre á disposición del juzgado que la ordena, y sin que él lo mande no puede ser entregada á nadie: de otro modo podrían cometerse abusos é injusticias. El acreedor, á cuyo favor esté hecha la consignación, tendrá que acudir al juzgado para que mande se le entregue la cantidad: así lo acordará el juez, previa la conformidad del deudor; pero si éste se opone, tendrá aquél que entablar la acción correspondiente, en cuyo juicio se oirán las excepciones y defensa del deudor. Aunque la ley no lo ordena, creemos procedente se notifique la consignación al acreedor preferente, por ser asunto de su interés, y así lo hemos visto en la práctica.

El art. 1517 resuelve otro caso, que se prestaba á dudas y dificultades. Sabido es que los Bancos de crédito, las compañías de ferrocarriles y otras sociedades anónimas, y aun también los particulares, pueden emitir efectos al portador, y los emiten bajo la denominación de *obligaciones, cédulas hipotecarias* y otras, con hipoteca de bienes inmuebles, inscrita en el Registro de la propiedad, y con vencimiento á plazo fijo ó por amortización. Cuando el poseedor de algunos de esos títulos (no de todos, pues entonces no habría caso) que reúnan los requisitos del núm. 5.º del art. 1429, entabla la ejecución contra la finca hipotecada, y ésta se vende en la vía de apremio, como todos los títulos de aquella emisión, que no hayan sido cancelados, tienen igual derecho sobre la finca, ordena dicho artículo con notoria justicia que el valor líquido de la venta se prorrateará entre todos los títulos que estén en circulación, ó no resulten cancelados según la certificación del registrador, entregando al ejecutante lo que le corresponda, y depositán-

dose en la Caja de Depósitos la parte correspondiente á los demás títulos hasta su cancelación, y si hubiere sobrante, se hará lo dicho anteriormente.

Cuando el ejecutante no hubiere cobrado por completo, tendrá interés en acreditar que existen títulos cancelados, aunque no resulte del registro, ó que no pueden producir efecto por haberse extraviado ó inutilizado, á fin de que se le complete el pago de su crédito y costas con la parte del precio que por el prorrateo haya correspondido á esos títulos; y en otro caso, tendrá ese mismo interés el deudor. Para conseguir la cancelación de tales títulos al portador, el interesado podrá emplear el procedimiento establecido en el art. 82 de la ley Hipotecaria, tanto de la Península como de la hoy vigente en Ultramar. Así lo ordena también el artículo que estamos comentando, refiriéndose el verbo *podrá* que en él se emplea, no al procedimiento, sino á la facultad de instarlo ó promoverlo. Según dicho art. 82, las inscripciones de las hipotecas, constituidas con el objeto de garantizar títulos al portador, podrán cancelarse por medio de escritura pública, de la cual conste haberse inutilizado los títulos, ó á solicitud firmada por los interesados acompañando taladrados los referidos títulos; y cuando no pueda hacerse en esa forma por haberse extraviado algunos de ellos, será necesario presentar testimonio de la declaración judicial de no tener efecto tales títulos. Para decretar esta declaración «deberán preceder cuatro llamamientos por edictos públicos y en los periódicos oficiales, y tiempo cada uno de ellos de seis meses, á los que tuvieren derecho á oponerse á la cancelación».

Aunque el art. 1517 se concreta al caso expuesto de títulos al portador, por analogía habrá de aplicarse su disposición á los demás casos en que existan otros acreedores con igual derecho hipotecario que el del ejecutante: si así resulta de la certificación del registrador, el valor líquido de la venta de la finca hipotecada se prorrateará entre todos, entregándose al ejecutante lo que le corresponda, y consignando en la Caja de Depósitos la parte correspondiente á los otros acreedores.

Todas las consignaciones que ordenan estos artículos tienen por objeto asegurar los derechos de los acreedores hipotecarios, para

que pase la finca al dominio del comprador libre de esas cargas. Así se deduce del art. 1518, al disponer que en todos esos casos, «se cancelarán, á instancia del comprador, las inscripciones de las hipotecas á que estuviere afecta la finca vendida, expidiéndose para ello mandamiento al registrador, en el que se exprese que el importe de la venta no fué suficiente para cubrir el crédito del ejecutante, y en su caso, haberse consignado el importe del crédito del primer acreedor, ó el sobrante, si lo hubiere, á disposición de los interesados». Estas palabras no pueden entenderse en el sentido de que los interesados podrán disponer libremente del dinero sobrante, sino conforme á lo prevenido en los artículos anteriores. Según el 1516, el importe de los créditos hipotecarios preferentes ha de consignarse en el establecimiento destinado al efecto, no á disposición de los interesados, sino á la del juzgado, el cual ordenará su entrega á quien y como corresponda, según ya se ha dicho; y si después de pagado el ejecutante hubiere algún remanente, quedará á disposición del ejecutado, á quien se entregará de orden del juez, á no ser que se hallare retenido judicialmente para el pago de otras deudas, ó que pesen otras responsabilidades sobre el inmueble. Estas responsabilidades no pueden ser sino por hipotecas posteriores al derecho del ejecutante, y para cubrir esta responsabilidad hasta donde alcance, se consignará el remanente en la Caja de Depósitos á disposición del juzgado, el cual ordenará su entrega cuando proceda, como en el caso del primer hipotecario. Y si el sobrante se hallare embargado ó retenido judicialmente, se consignará á disposición del juez que hubiere decretado el embargo, poniéndolo en conocimiento del mismo, si no fuere el que conozca del asunto, ó acreditándolo en los autos respectivos. En este sentido, y no puede ser en otro, quedan todas esas consignaciones á disposición de los interesados.

Distribuido el precio de la finca en la forma expuesta, cuando lo solicite el comprador, debe mandar el juez que se expida el mandamiento al registrador para la cancelación de todas las hipotecas, expresando en él haberse invertido todo el valor de la finca en cubrir las obligaciones á que estaba afecta por el orden de su preferencia, hasta donde aquél hubiere alcanzado. Así quedará la finca

libre de todas las hipotecas que sobre ella pesaban, como es de justicia, puesto que el comprador ha pagado el valor total de la misma, lo cual equivale á la extinción del inmueble, que lleva en sí la extinción de la hipoteca.

ARTÍCULO 1519

(Art. 1517 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

En el caso de haberse adjudicado la finca al ejecutante en pago de su crédito, se entenderá sin perjuicio de las hipotecas anteriores á la suya, y también de las posteriores, si el precio de la venta fuere suficiente para cubrirlas. Si no bastare, podrá ser cancelada la inscripción de las últimas, conforme á lo prevenido en el artículo anterior.

Al caso en que se adjudique la finca al ejecutante en pago de su crédito, se refiere este artículo, sin concordante en la ley anterior. Cuando la finca esté gravada con otras hipotecas, no se obliga al ejecutante, porque no sería justo, á entregar en metálico el importe de las mismas, para consignarlo en la Caja de Depósitos, como lo previene el art. 1516 para el caso en que se venda la finca. La adjudicación de ésta al ejecutante «se entenderá sin perjuicio de las hipotecas anteriores á la suya, y también de las posteriores, si el precio de la venta fuere suficiente para cubrirlas»; de suerte que en este caso pasará la finca al dominio del ejecutante con todas las cargas á que esté afecta, como lo autoriza también la ley Hipotecaria. Sin embargo, si al ejecutante interesa tener la finca libre de cargas, no vemos razón ni precepto legal que se oponga á que haga la consignación del importe de las mismas para que se acuerde y verifique su cancelación, como en el caso de venta, y como lo permite el presente artículo respecto de las hipotecas que no tengan preferencia, cuando el valor de la finca no sea suficiente para cubrirlas.

En el caso, pues, de que tratamos, el precio líquido de la adjudicación, después de deducidos los censos y demás cargas perpetuas, si las hubiere, se liquidará y distribuirá del modo siguiente:

en primer lugar, se rebajará el importe total de las hipotecas preferentes al derecho del ejecutante, con las que seguirá gravada la finca, y el remanente se aplicará á cubrir el capital é intereses del crédito del ejecutante y las costas de que deba ser reintegrado. Si existiesen hipotecas ó embargos posteriores, y el precio de la venta fuese suficiente para cubrirlas, también pasará la finca al ejecutante con estas cargas; pero si no pueden cubrirse en todo ni en parte, quedarán extinguidas y libre de ellas la finca. Y cuando quede algún remanente, después de cubiertas las hipotecas preferentes y el crédito y costas del ejecutante, que no baste para cubrir las cargas posteriores, deberá éste consignarlo en metálico en el juzgado, el cual dispondrá su depósito, en la forma dicha al final del comentario anterior, para responder á esas cargas, hasta donde alcance, ó entregarlo al deudor, si no existen otras responsabilidades que cubrir.

Siempre que queden extinguidas algunas hipotecas ó cargas, por no alcanzar á cubrirlas el precio de adjudicación de la finca, podrá pedir el adjudicatario que se cancelen las inscripciones á ellas referentes, y así deberá acordarlo el juez, expresando en el mandamiento al registrador el motivo por el que procede y se ha acordado la cancelación.

ARTÍCULO 1520

Sin estar reintegrado completamente el ejecutante del capital é intereses de su crédito y de todas las costas de la ejecución, no podrán aplicarse las sumas realizadas á ningún otro objeto que no haya sido declarado preferente por ejecutoria, salvo lo prevenido en los artículos 1516 y 1517.

En ningún caso tendrán prelacion las costas causadas para la defensa del deudor en el juicio ejecutivo.

Art. 1518 de la ley para Cuba y Puerto-Rico.—(La referencia es á los artículos 1514 y 1515 de esta ley, sin otra variación.)

Se reproduce en este artículo lo que estableció la ley de 1855 en sus artículos 993 y 994, adicionando la salvedad de lo prevenido en los artículos 1516 y 1517, para asegurar el pago de las hi-

potecas preferentes y las que tengan igual derecho que la del ejecutante. Con estas dos excepciones, á las que será preciso agregar las que la ley Hipotecaria y el Código civil establecen en favor del Estado, de la provincia y del municipio, por el importe de la última anualidad, vencida y no pagada, de los impuestos que graviten sobre los bienes, ó en favor de los aseguradores, sobre los bienes asegurados, por los premios del seguro de dos años, y si este fuese mutuo, por los dos últimos dividendos; sin estar reintegrado completamente el ejecutante del capital é intereses de su crédito y de todas las costas de la ejecución, no podrán aplicarse las sumas realizadas de los bienes del ejecutado al pago de las costas causadas para la defensa de éste en el juicio, ni á ningún otro objeto que no haya sido declarado preferente por ejecutoria. El que se crea con mejor derecho que el ejecutante, deberá entablar oportunamente la correspondiente tercería, para que se le pague con preferencia, si es que recae á su favor la sentencia firme.

ARTÍCULO 1521

En el caso de que, conforme á lo prevenido en el artículo 1505, el acreedor hubiere optado por la administración de las fincas embargadas, el Juez mandará que se le haga entrega de ellas, bajo el correspondiente inventario, y que se le dé á reconocer á las personas que el mismo acreedor designe, acreditándolo todo en los autos.

Art. 1519 de la ley para Cuba y Puerto Rico.—(La referencia es al art. 1503 de esta ley, sin otra variación.)

ARTÍCULO 1522

(Art. 1520 para Cuba y Puerto Rico.)

El acreedor y el deudor podrán establecer por medio de acuerdos particulares las condiciones con que el primero ha de administrar las fincas embargadas, y la forma y época en que ha de rendir cuenta de sus productos.

Si no lo hicieren así, se entenderá que las fincas han