

de ser administradas segun la costumbre del país, debiendo el acreedor rendir cuenta anual de sus productos.

En este caso, si las fincas fueren rústicas, podrá el deudor intervenir las operaciones de la recolección, por sí, ó por medio de apoderado.

#### ARTÍCULO 1523

(Art. 1521 para Cuba y Puerto Rico.)

De la cuenta presentada por el acreedor se dará vista al ejecutado por término de quince días, y de los reparos que éste hiciere, copia á aquél para que dentro del término de nueve días manifieste si está ó no conforme con ellos.

#### ARTÍCULO 1524

(Art. 1522 para Cuba y Puerto Rico.)

Si no estuviere conforme, el Juez convocará al acreedor y al ejecutado á juicio verbal, para dentro de tercero día, en cuyo acto admitirá las pruebas pertinentes que propusieren, fijando para practicarlas el término que estime prudencial, siempre que no exceda de diez días.

Del resultado de las pruebas se extenderá la correspondiente acta, uniéndose á los autos los documentos que las partes presentaren.

#### ARTÍCULO 1525

(Art. 1523 para Cuba y Puerto Rico.)

Trascurrido el término de prueba, el Juez dictará sentencia dentro de quinto día, en la cual resolverá lo procedente sobre la aprobacion ó rectificación de la cuenta presentada por el acreedor.

Esta sentencia será apelable en ambos efectos.

#### ARTÍCULO 1526

(Art. 1524 para Cuba y Puerto Rico.)

Todas las demás cuestiones que puedan surgir entre

el acreedor y el ejecutado, con motivo de la administración de las fincas embargadas, se sustanciarán por los trámites establecidos para los incidentes.

Ya hemos visto que por el art. 1505, en cumplimiento de la ley de bases, se ha introducido la novedad de conceder al ejecutante la facultad de hacerse cargo de la administración de los bienes embargados, cuando no hubiere habido postor en la segunda subasta, para aplicar los productos al pago de su crédito. Esta novedad exigía reglas para su ejecución y cumplimiento, y como complemento de aquella disposición, se determinan estas reglas en los seis artículos de este comentario, ordenando la forma en que ha de hacerse al ejecutante la entrega de los bienes, cómo han de ser administrados por éste, cuándo ha de rendir cuentas, y el procedimiento para aprobarlas y para ventilar las demás cuestiones que puedan surgir entre el acreedor y el ejecutado con motivo de esa administración. Todo esto se determina y ordena con tal claridad y precisión, y con tan buen sentido práctico, que basta atenderse al texto de los artículos, sin necesidad de más explicaciones. Será también aplicable el art. 1882 del Código civil.

#### ARTÍCULO 1527

(Art. 1525 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

Cuando el ejecutante se haya hecho pago de su crédito, intereses y costas con el producto de las fincas, volverán éstas á poder del ejecutado.

#### ARTÍCULO 1528

(Art. 1526 para Cuba y Puerto Rico.)

El ejecutado podrá en cualquier tiempo pagar lo que reste de su deuda, segun el último estado de cuenta presentado por el acreedor, en cuyo caso será aquél repuesto inmediatamente en la posesion de sus fincas y cesará éste en la administración, sin perjuicio de rendir su cuenta general en los quince días siguientes, y de las demás reclamaciones á que uno y otro se crean con derecho.



## ARTÍCULO 1529

(Art. 1527 para Cuba y Puerto Rico.)

El acreedor podrá cesar en la administración de las fincas cuando lo crea conveniente, y pedir que se saquen de nuevo á pública subasta por el precio que resulte, rebajado el 25 por 100 del avalúo, y si no hubiere postor, que se le adjudiquen por las dos terceras partes de este valor en lo que sea necesario para completar el pago, deducido lo que hubiere percibido á cuenta.

Para completar lo relativo á la administración de los bienes del deudor por el acreedor, cuando éste se encargue de ella conforme al art. 1505, se determinan en estos artículos los tres casos en que ha de tenerse por terminada y sus efectos. Atribuye la ley á esta administración su carácter natural de medida transitoria, y la da por terminada cuando se haya llenado su objeto, esto es, cuando el ejecutante se haya hecho pago de su crédito, ó sea de la deuda principal, intereses y costas, con el producto de las fincas, ó por voluntad de cualquiera de las partes.

Al primero de estos casos se refiere el art. 1527, ordenando que cuando el ejecutante se haya hecho pago con el producto de las fincas, volverán éstas á poder del ejecutado, cesando aquél, por consiguiente, en la administración, como es natural y justo. Ese pago resultará de la última cuenta que rinda el ejecutante, conforme al art. 1522, y por esto no se hace, por ser innecesaria, la prevención del art. 1528 sobre rendición de cuentas.

Como para devolver las fincas al ejecutado ha de estar pagado por completo el ejecutante, no sólo del capital, sino también de los intereses y de las costas de que deba reintegrarse, es de todo punto accidental que se designen los créditos por este orden, como se hace en el artículo que estamos examinando, ó que se apliquen aquellos productos al pago de intereses y extinción del capital, como se dice en el art. 1505. Todo ha de quedar pagado, y como el objeto de estas disposiciones no ha sido determinar la preferencia de créditos, que á nada conduciría en el presente caso, no ve-

mos entre ellas la contradicción que encuentran algunos compañeros, y nos parece ociosa é inútil la polémica que promueven acerca de si el ejecutante debe aplicar los productos de la administración á cubrir primero los intereses, y después el capital, ó al contrario. Esta cuestión, si llegara á suscitarse, está resuelta clara y terminantemente, de acuerdo con nuestra antigua jurisprudencia, en el art. 1173 del Código civil, aplicable al caso, que dice: «Si la deuda produce interés, no podrá estimarse hecho el pago por cuenta del capital mientras no estén cubiertos los intereses.»

A voluntad del ejecutado puede y debe cesar el ejecutante en la administración de los bienes embargados, pero sólo en el caso de que aquél pague á éste lo que reste de su deuda, ó sea por interés, capital y costas, según el último estado de cuenta presentado por el acreedor. En cualquier tiempo en que esto se verifique, ha de ser repuesto inmediatamente el deudor en la posesión de sus fincas, alzándose el embargo y cesando el acreedor en la administración, con la obligación de rendir su cuenta general en los quince días siguientes, para cuyo examen y aprobación, como también para las reclamaciones á que uno y otro se crean con derecho, se observará lo prevenido en los artículos 1523 al 1526. Así lo ordena el 1528, segundo de este comentario.

Y según el último, ó sea el 1529, «el acreedor podrá cesar en la administración de las fincas cuando lo crea conveniente»; esto es, á su voluntad y en cualquier tiempo, sin que pueda obstar el que se le confirió á su instancia, puesto que hizo uso entonces y lo hace ahora de un derecho que le concede la ley. Un comentarista califica de injusta y combate esta disposición, fundándose en que no se respetan los derechos adquiridos por el deudor en virtud de la novación de contrato que, según él, se verifica por el hecho de hacerse cargo el acreedor de la administración de los bienes. A nuestro juicio, no hay tal novación ni se crean tales derechos; no se hace más que variar la persona del administrador, sin modificar en nada el contrato, que sirvió de base á la ejecución, y mucho menos en favor del deudor, á quien no se oye ni se consulta para conferir la administración al acreedor. Solo en el caso de haberse éste hecho cargo de la administración por convenio con su deudor,



obligándose á cobrar en esa forma, mediante el pacto de *anticresis*, conforme á los artículos 1881 y siguientes del Código civil, podría obligarse al cumplimiento de lo pactado; pero al optar por la administración en virtud del derecho que la ley le concede, solo se obligó á lo que la misma ley ordena, y ésta con laudable previsión le permite cesar en la administración cuando lo crea conveniente.

Lo injusto y lo inconveniente sería declarar perpetua esa administración, como tendría que serlo cuando los rendimientos de la finca sean insuficientes para cubrir los intereses y extinguir el capital, lo que sucederá casi siempre, quedando así amortizada la finca, puesto que nadie podría disponer de ella, y privado el acreedor de su perfecto derecho á realizar su crédito. ¿Quién aceptaría tal administración con estas condiciones? Habría sido inútil establecerla.

Pero, aunque la ley faculta al acreedor para cesar en la administración cuando lo crea conveniente, teniendo en consideración que se encargó de ella por su propia voluntad, no le permite abandonarla, ni pedir que se nombre otro administrador: podrá cesar á condición de «pedir que se saquen de nuevo los bienes á pública subasta por el precio que resulte, rebajado el 25 por 100 del avalúo, y si no hubiere postor, que se le adjudiquen por las dos terceras partes de este valor, en lo que sea necesario para completar el pago, deducido lo que hubiere percibido á cuenta». De suerte que sin llenar estos requisitos, sin deducir estas pretensiones, no debe ni puede el juez permitir que el acreedor cese en la administración de la finca: tiene que continuar en ella, hasta que con la venta ó su adjudicación en pago, se ponga término á la vía de apremio. Cuando llegue este caso, en los quince días siguientes rendirá el acreedor su cuenta general, como para caso análogo lo previene el art. 1528.

Salta á la vista la equidad de estas disposiciones, en cuya aplicación no creemos pueda ocurrir dificultad alguna, porque son bien claras y terminantes. Aunque antes de encargarse el acreedor de la administración debió preceder la segunda subasta con rebaja del 25 por 100 de la tasación, ordena la ley que, en el caso de que tratamos, se celebre otra subasta bajo el mismo tipo, ó sea

con dicha rebaja, para favorecer el interés del deudor, por si hubiesen variado las circunstancias con el transcurso del tiempo y se presentase postor; y sólo en el caso de no haberlo, se adjudicarán los bienes al acreedor por las dos terceras partes del valor que hubiere servido de tipo para esta subasta, como en el caso del artículo 1505, esto es, por las dos terceras partes á que quede reducido el valor de la finca, hecha la rebaja del 25 por 100 de su tasación. Y como en la nueva ley están prohibidas las *retasas*, y sólo se permite un avalúo, claro es que á él se refiere la disposición de que tratamos, pues no puede referirse á otro, y sería irracional la duda sobre si podrá referirse al valor que sirvió de tipo para la segunda subasta celebrada antes de constituir la administración del acreedor.

Dedúcese también de dicha disposición, sin ningún género de duda, que cuando no haya postor en esta nueva subasta con el mismo tipo que la segunda, no cabe la tercera subasta sin sujeción á tipo, que permite el art. 1506, cuya disposición no es aplicable al presente caso: si no hay postor, es ineludible la adjudicación en pago al acreedor, como se ha dicho. Y nótese que, según el artículo 1529, que estamos comentando, la adjudicación ha de hacerse *en cuanto sea necesario para completar el pago*, deducido lo que el acreedor hubiere percibido á cuenta: por consiguiente, cuando la finca sea divisible, y su valor de adjudicación exceda de lo que sea necesario para completar el pago, no puede obligarse el acreedor á que reciba toda la finca, abonando en metálico la diferencia, sino que éste podrá pedir que se le adjudique solamente la parte necesaria para cubrir su crédito. En este caso tendrá que presentar la cuenta de su administración, como dato necesario para saber lo que se le resta debiendo por intereses, capital y costas.

## ARTÍCULO 1530

«Cuando la ejecución se haya dirigido contra bienes especialmente hipotecados, y fuere pacto expreso del contrato que el acreedor pueda encargarse de la administración de los mismos, en tanto que se verifica la



venta, el actor podrá pedir que se le ponga en posesión de ellos.

El Juez accederá á esta pretension, sin audiencia del deudor, si resultare dicho pacto de la escritura de préstamo ó de otra adicional, sin perjuicio de continuar el juicio ejecutivo á instancia del acreedor.

Serán aplicables á este caso las disposiciones de los artículos 1521 y siguientes.

Art. 1528 de la ley para Cuba y Puerto Rico.—(*La referencia del párrafo último es á los arts. 1519 y siguientes de esta ley, sin otra variación.*)

A semejanza de lo establecido en favor de las instituciones de crédito por el decreto ley de 5 de Febrero de 1869, á que se refiere el art. 1560, donde podrá verse, se hace extensiva por el presente á todo acreedor hipotecario la facultad de encargarse de la administración de los bienes especialmente hipotecados, antes de verificarse la venta y en tanto que ésta se celebra, destinando sus productos al pago de intereses y extinción del capital, siempre que sea pacto expreso del contrato, como se ordenó en la base 13 de las aprobadas por la ley de 21 de Junio de 1880. Por consiguiente, en cualquier estado del juicio ejecutivo, desde la demanda hasta que se vendan los bienes, podrá el acreedor hipotecario hacer uso de ese derecho pidiendo que á dicho fin se le ponga en posesión de los bienes, y el juez debe acceder á ello, sin audiencia del deudor, si resultase dicho pacto de la escritura de préstamo ó de otra adicional, y no en otro caso. No obstará para ello el que existan acreedores hipotecarios preferentes, ni tampoco posteriores; unos y otros podrán hacer uso de su derecho en la forma correspondiente. Sobre la forma en que ha de hacerse al acreedor la entrega de los bienes, su administración, rendición y aprobación de cuentas, y cuestiones que puedan suscitarse, se estará á lo prevenido en los artículos 1521 al 1526. Sin perjuicio de llevarse á efecto la entrega y administración de los bienes, formándose para ello pieza separada, se continuará el juicio ejecutivo á instancia del acreedor.

## ARTÍCULO 1531

Todas las apelaciones que sean procedentes en la vía de apremio del juicio ejecutivo serán admitidas en un solo efecto.

No se comprenderán en esta disposición las de los incidentes indicados en el art. 1526, ni los demás que se sustancien en pieza separada ó que no tengan relación con la venta de bienes y el pago al acreedor.

Art. 1529 de la ley para Cuba y Puerto Rico.—(*La referencia es al art. 1524 de esta ley, sin otra variación.*)

En este artículo, sin concordante en la ley anterior, último de la sección que trata del procedimiento de apremio, se dá exacto cumplimiento á lo ordenado en la base 3.<sup>a</sup> de las aprobadas por la ley de 21 de Junio de 1880 para la reforma del Enjuiciamiento civil. Entre otras cosas se mandó por dicha base «establecer que la apelación procede sólo en un efecto, en las ejecuciones de sentencia, en la vía de apremio, y por regla general en los actos judiciales en que la ley no disponga lo contrario»; y esto es exactamente lo que se ha establecido en el presente artículo.

Ordénase en él, de conformidad estricta con dicha base, que «todas las apelaciones que sean procedentes en la vía de apremio del juicio ejecutivo, serán admitidas en un sólo efecto»: precepto claro y absoluto. A continuación se determinan los casos no comprendidos en dicha disposición, á fin de evitar las dudas que pudieran suscitarse sobre la admisión de apelaciones en incidentes promovidos en el juicio ejecutivo durante la vía de apremio, aunque no afecten al objeto y fin de la misma, esto es, á la venta de los bienes y al pago del acreedor. Por esto se declara que no se comprenderán en dicha disposición las apelaciones de los incidentes indicados en el art. 1526, que son los que se promuevan entre el deudor y el acreedor con motivo de la administración de los bienes, cuando éste se encargue de ell.; ni los demás que se sustancien en pieza separada, en razón á que tampoco impiden la continuación de la vía de apremio, y porque, debiendo sustanciarse por los trá-



mites de los incidentes, el art. 758 declara apelable en ambos efectos la sentencia que en ellos recaiga, y si les señala la ley tramitación especial, como sucede en el de aprobación de las cuentas á que se refiere el art. 1525, en él se declara que la sentencia será apelable en ambos efectos. En todos estos casos quedará en suspenso la jurisdicción del juez respecto de las cuestiones que se ventilen en el incidente, como es de justicia, para que sigan las cosas en el estado en que se hallen hasta que se resuelva la contienda por sentencia firme; pero no respecto de los autos principales, puesto que no ha sido admitida en ellos la apelación, y como en los autos principales se sustancia la vía de apremio, claro es que no quedará interrumpida ni en suspenso por aquellas apelaciones, realizándose así el propósito y fin de dicha base 3.<sup>a</sup>

Y concluye el artículo que estamos comentando, declarando que tampoco se comprenderán en su disposición las apelaciones de los incidentes *que no tengan relación con la venta de bienes y el pago al acreedor*. Luego los que tengan relación con estos objetos, se sustancien ó no en pieza separada, están comprendidos en dicha disposición, y por consiguiente, las apelaciones que en ellos se interpongan serán admitidas en un sólo efecto. El objeto de esta declaración no es ni puede ser otro que el de respetar estrictamente lo ordenado en la base 3.<sup>a</sup>: los incidentes que tengan relación con la venta de bienes y el pago al acreedor, pertenecen natural y esencialmente á la vía de apremio, al paso que no afectan á esta los que no tengan aquella relación: por eso, podrá admitirse en éstos la apelación en ambos efectos cuando lo permita la ley; pero en aquéllos, en todo caso, ha de admitirse en un sólo efecto. Esta es la interpretación racional del presente artículo, y con ello queda demostrado que los redactores de la ley reformada no se han separado de la base 3.<sup>a</sup>, ajustándose á ella estrictamente en su letra y en su espíritu, como estaban en el deber de hacerlo.

Es de notar, por último, la diferencia entre el art. 1480 y el actual. Aquél se refiere al juicio ejecutivo en su sección 1.<sup>a</sup>, que comprende el procedimiento ejecutivo, y no permite en él otros incidentes que los que nazcan de las cuestiones de competencia y de acumulación; y éste se refiere al procedimiento de apremio, or-

denado en la 2.<sup>a</sup> sección, para prevenir que las apelaciones que sean procedentes en la vía de apremio y en los incidentes que tengan relación con la venta de bienes y el pago al acreedor, cosas ambas que constituyen el procedimiento de apremio, serán admitidas en un sólo efecto, excluyendo de esta disposición los incidentes que no teniendo dicha relación se sustancien en pieza separada, en los cuales se observará la regla general de admitir las apelaciones en un sólo efecto, cuando la ley no disponga lo contrario; deduciéndose de estas disposiciones que no establece la ley limitación para los incidentes en la vía de apremio. Por consiguiente, podrán los interesados promover los que con justa razón estimen procedentes, siempre que tengan relación inmediata con el asunto principal ó con la validez del procedimiento empleado en dicha vía para la ejecución de la sentencia de remate, conforme á lo prevenido en los artículos 742 y siguientes.

#### APÉNDICE

##### Procedimiento de apremio para los créditos hipotecarios en las provincias de Ultramar.

En la introducción del presente título (páginas 442 y 443 de este tomo) se llamó la atención sobre la importante y radical reforma que por la nueva ley Hipotecaria para las provincias de Ultramar, de 14 de Julio de 1893 y su reglamento de 18 del mismo mes, se había introducido en el procedimiento del juicio ejecutivo, que en aquellas provincias era igual al de la Península, pero sólo con relación á los créditos hipotecarios; reforma que consiste en suprimir el procedimiento ejecutivo, ordenado en la sección 1.<sup>a</sup> de ese título, comenzando las actuaciones judiciales por la vía de apremio, simplificada en cuanto es posible. Por alcanzar esta reforma á la ley de Enjuiciamiento civil de Cuba y Puerto Rico, comprendida en estos comentarios, y por haberlo ofrecido en el lugar citado, nos creemos en el deber de insertar en este apéndice las disposiciones que la han producido.