

se haya de tomar razón de ella, otorgada por el actor ó por sus causantes ó causahabientes, acreditándose también documentalmente el título de transmisión en su caso.

En el primer caso subsistirá la suspensión hasta que termine la causa criminal, pudiéndose reanudar entonces el procedimiento si no quedase declarada la falsedad.

En el segundo caso subsistirá hasta el término del juicio de tercería.

En el caso tercero el Juez convocará á las partes á una comparecencia, debiendo mediar cuatro días desde la citación: oirá á las partes, admitirá los documentos que presenten, y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro de segundo día.

Será apelable en ambos efectos este auto cuando ordenare la suspensión.

Todas las demás reclamaciones que puedan formular, así el deudor como los terceros poseedores y los demás interesados, incluso los que versaren sobre nulidad del título ó de las actuaciones, ó sobre vencimiento, certeza, extinción ó cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio plenario que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento ejecutivo. La competencia para conocer de este juicio declarativo se determinará por las reglas ordinarias.

Al tiempo de interponer la demanda, según el párrafo precedente, ó durante el curso del pleito, podrá solicitarse que se asegure la efectividad de la sentencia, con retención del todo ó una parte de la cantidad que por el procedimiento ejecutivo deba entregarse al ejecutante. El Juez decretará esta retención en vista de los documentos que se presenten, si estima bastantes las razones que se aleguen. Si el ejecutante afianza á satisfacción del Juez la cantidad que estuviese mandada retener á las resultas del juicio declarativo, se alzaré la retención. Si el que solicitare esta medida no tuviere solvencia notoria y suficiente, el Juez deberá exigirle previa y bastante garantía para responder de los intereses de demora y del resarcimiento de cualesquiera otros daños y perjuicios que puedan ocasionarse al acreedor.

Los acreedores que tengan inscrito su derecho con anterioridad á la ley vigente, podrán optar por este procedimiento sumario; mas cuando los títulos de sus créditos no expresen la conformidad del deudor con un precio determinado para la subasta, habrán de acre-

ditar esta conformidad, consignada en documento público, ó pedir el justiprecio, con arreglo á la ley de Enjuiciamiento civil, para preparar el anuncio de la subasta; entendiéndose siempre aplicable las reglas de esta Sección, que señalan el tipo mínimo para salvaguardar las responsabilidades preferentes. Las diligencias para el nombramiento de perito se practicarán al verificarse el requerimiento de pago y se entenderán con las mismas personas con quienes aquél deba formalizarse.

Si durante la sustanciación del expediente pasare la finca ó alguna de las fincas hipotecadas á manos de otro poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Escribanía, y el Juez lo acordará, sin paralizar el curso del expediente, entendiéndose con él las diligencias ulteriores, como subrogado en el lugar del causante.

Art. 176. Contra las resoluciones judiciales en estos procedimientos sumarios, podrá interponer el ejecutante los recursos ordinarios de la ley de Enjuiciamiento, cuando no se disponga otra cosa en esta Sección. Los recursos de las demás personas por cualquier concepto interesadas, nunca suspenderán ni entorpecerán el curso del procedimiento ejecutivo que esta Sección regula, salvo los casos de suspensión, taxativamente marcados en la Sección misma.

Las disposiciones de la ley de Enjuiciamiento civil vigentes en Cuba, Puerto Rico y Filipinas, serán aplicables á estos procedimientos como supletorias, en cuanto no se opongan á lo prescrito en la Hipotecaria y en el presente Reglamento.

SECCIÓN TERCERA

DE LAS TERCERÍAS

Se da en el foro el nombre de *tercería* á la oposición que hace ó reclamación que deduce un tercer litigante en juicio pendiente ya entre otros interesados, y el de *tercer opositor*, al que deduce esa reclamación. Nuestros prácticos antiguos daban el nombre de *excluyente* á la tercería y al opositor cuando éste alega en su favor un derecho preferente al de los otros litigantes; y de *coadyuvan-*

te, cuando se dirige á ayudar ó sostener la pretensión de cualquiera de éstos. Pero realmente es innecesaria é impropia esta distinción. Un tercero que tenga interés directo en un pleito, por ser igual su derecho al de una de las partes, puede acudir á él para coadyuvar la acción y pretensiones que le interesen, y á ese tercero se le ha dado y se le da con propiedad el nombre de *coadyuvante*; pero es impropio dar la denominación de *tercería* á la acción que ejercita, porque no deduce una tercera pretensión que sea contraria ó excluyente de lo que pretenden los otros dos litigantes. Por esto la ley procesal no reconoce directa ni indirectamente esa distinción de las tercerías, y si la única real y positiva, que es la *de dominio* y la *de mejor derecho*, definidas en el art. 1532, pertenecientes ambas á la clase de las que antes se llamaban excluyentes; y esto á pesar de haber declarado en el art. 1543 que las disposiciones sobre tercerías en el juicio ejecutivo son aplicables á las que se interpongan en cualquier otro juicio ó incidente en que se proceda por embargo y venta de bienes.

En estos incidentes del juicio ejecutivo se han introducido también novedades importantes, modificando algunas disposiciones de la ley anterior y ampliando ó adicionando otras para dar cumplimiento á lo mandado en la base 14 de las aprobadas por la ley de 21 de Junio de 1880. Se ordenó por dicha base, para evitar dudas y abusos de la práctica anterior, «fijar como principio absoluto que las tercerías hayan de seguir la tramitación correspondiente á la entidad de la cosa demandada, sin permitir en ningún caso segunda tercería, ya de dominio, ya de preferencia, que se funde en títulos ó derechos que poseyera el tercerista al tiempo de formular la primera». Al examinar los artículos de esta sección, veremos la forma en que ha sido desenvuelta esta base, y llamaremos la atención sobre las demás reformas introducidas en este procedimiento, en virtud de la autorización concedida por la base 19, que mandó introducir en la ley dentro del espíritu de las bases anteriores, las demás reformas y modificaciones que la ciencia y la experiencia aconsejaran como convenientes.

ARTÍCULO 1532

(Art. 1530 de la ley para Cuba y Puerto-Rico.)

Las tercerías habrán de fundarse, ó en el dominio de los bienes embargados al deudor, ó en el derecho del tercero á ser reintegrado de su crédito con preferencia al acreedor ejecutante.

Aunque con diferente redacción para expresar mejor el concepto, concuerda este artículo con el párrafo primero del 995 de la ley anterior. En él se definen con claridad las tercerías *de dominio* y las *de mejor derecho*, á la vez que se da á entender que son las únicas que podrán utilizarse en el juicio ejecutivo. Para determinar si el tercero tiene derecho á ser reintegrado de su crédito con preferencia al del acreedor ejecutante, se estará á lo ordenado en el Código civil sobre la prelación de créditos, cuyas disposiciones hemos expuesto en las páginas 194 y siguientes de este tomo, al tratar de la graduación de créditos en el concurso de acreedores. Pero téngase presente que, en virtud de lo que dispone el art. 1516, el acreedor con primera hipoteca no tendrá necesidad de entablar la tercería de mejor derecho para que se reconozca la preferencia de su crédito: se la reconoce la ley ordenando la forma en que ha de asegurarse su pago; y si se opone el deudor á que se le entregue la cantidad retenida, no tendrá que entablar la tercería, sino hacer uso contra éste de la acción que corresponda, como hemos dicho en el comentario del artículo citado.

ARTÍCULO 1533

(Art. 1531 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

Podrán deducirse en cualquier estado del juicio ejecutivo.

Si la tercería fuere de dominio, no se admitirá después de otorgada la escritura ó consumada la venta de los bienes á que se refiera, ó de su adjudicación en pago y entrega al ejecutante, quedando á salvo el derecho del tercero para deducirlo contra quién, y como corresponda.

Si fuere de mejor derecho, no se admitirá después de realizado el pago al acreedor ejecutante.

Supliendo una omisión de la ley anterior, que daba lugar á dudas y cuestiones, y de acuerdo con la jurisprudencia establecida, se declara en este artículo que las tercerías, tanto de dominio como de mejor derecho, «podrán deducirse en cualquier estado del juicio ejecutivo.» Y como, según el epígrafe del presente título, el juicio ejecutivo comprende las dos secciones en que está dividido, claro es que podrá deducirse la tercería lo mismo durante el procedimiento ejecutivo, que es el de la primera sección, que mientras se halle pendiente el procedimiento de apremio, que es el de la segunda (1). Pero era de notoria conveniencia fijar en éste un límite, determinar cuándo concluye el juicio para este efecto, ó hasta cuándo podrán admitirse en él las demandas de tercería, y así lo hace también el presente artículo, distinguiendo, como era racional que distinguiesen, entre las dos clases de tercerías.

Según él, «si la tercería fuere de dominio, no se admitirá la demanda después de otorgada la escritura ó consumada la venta de los bienes á que se refiera, ó de su adjudicación en pago y entrega al ejecutante». No huelga ni sobra ninguna de estas palabras, como luego veremos. Ha sido y es doctrina corriente, sancionada ahora por el Código civil, que el contrato de compraventa se perfecciona

(1) El Tribunal Supremo tiene declarado en sentencia de 22 de Septiembre de 1892, que las tercerías, por su naturaleza de incidentes del juicio ejecutivo, sólo pueden admitirse, á tenor de lo preceptuado en el art. 1533 de la ley de Enjuiciamiento civil, en cuanto el juicio subsista, pero no en lo que esté ejecutoriado, por haberse otorgado la venta de los bienes ó su adjudicación en pago en las de dominio, ó porque se haya realizado el pago al ejecutante en las de mejor derecho.

Y en otra sentencia de 10 de Octubre de 1889 declaró también, que la tercería procede desde el momento en que se causa el embargo de la cosa cuyo dominio ó prelación se pretende, háyase ó no anotado el embargo en el Registro de la propiedad, porque la anotación no tiene más objeto que asegurar el derecho del embargante contra otra anotación posterior, y la tercería se dirige contra la providencia de embargo, de la que sólo es una consecuencia la anotación.

con el consentimiento de las partes sobre la cosa y el precio, y se consuma con el pago del precio y la entrega de la cosa. Podrá discutirse sobre cuál de esos dos actos debe ser el límite para la tercería de dominio, conforme á los principios del derecho, y no faltarán razones para sostener que el de la perfección del contrato, puesto que desde el momento en que el comprador y el vendedor convienen en la cosa y en el precio, es obligatorio para ambos, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado, como lo declara el art. 1450 del Código civil. La ley, sin embargo, ha preferido fijar el acto de la consumación, en consideración, sin duda, á que mientras ésta no se realice, está la finca á disposición del juzgado, al cual corresponde, por tanto, resolver la cuestión de dominio y entregar la finca á quien deba entregarse, y así se evitan nuevas complicaciones y gastos. Es verdad que se priva al comprador de un derecho legítimamente adquirido, pero también se le libra del pleito de reivindicación, y como aquel derecho lo adquirió con esa condición rescisoria establecida por la ley, no puede decirse que se le priva de él indebidamente.

Pero, aunque haya razones para sostener una y otra tesis, la ley ha resuelto la cuestión en el sentido que ha creído más conveniente, y es ineludible su cumplimiento. Ordena que no se admitan tercerías de dominio después de otorgada la escritura ó consumada la venta de los bienes, ó de su adjudicación en pago y entrega al ejecutante, y así debe cumplirse. Faltaría, por tanto, á este precepto expreso de la ley el juez que, siguiendo el consejo de un distinguido comentarista, rechazara toda tercería de dominio que se interponga después de aprobado el remate ó de aceptada la adjudicación en pago, aunque no se haya verificado la entrega de la cosa. No: esos actos implican solamente la perfección del contrato, y no su consumación, y la ley ordena que ésta y no aquélla sirva de límite á la admisión de las tercerías de dominio.

Para fijar este límite, se han empleado en el segundo párrafo del artículo las palabras *después de otorgada la escritura ó consumada la venta*, en consideración á que la ley sólo exige la formalidad de la escritura cuando la venta sea de bienes inmuebles, en cuyo caso el otorgamiento de aquélla equivale á la entrega de la

cosa, y con él queda consumado el contrato; pero si la venta es de muebles, no hay necesidad de escritura, y entonces no se entiende consumado el contrato mientras no se ponga al comprador en posesión de la cosa vendida, ya materialmente, ya por la entrega de las llaves del local donde se guarden los muebles, ó por cualquiera de los otros medios ficticios que permite la ley. Esta doctrina ha sido sancionada por los artículos 1462 y 1463 del Código civil, y es también conforme á lo prevenido en los artículos 1509, 1514 y 1515 de la presente ley. Por eso, porque unas veces quedará consumada la venta con el otorgamiento de la escritura, aunque no se haya hecho la entrega material de los bienes, y en otras será necesaria esta entrega para aquel efecto, con buen acuerdo ha mencionado la ley los dos casos para alejar dudas y vacilaciones. Y en el caso de adjudicación en pago, no basta que el juez lo haya decretado para que se tenga por terminada la vía de apremio; es necesario además que se haya realizado la entrega de los bienes al ejecutante, y mientras esto no se verifique, debe admitirse la tercería de dominio, como lo ordena también la ley. Si por tratarse de inmuebles se hubiere otorgado escritura pública, téngase presente que esta equivale á la entrega de la cosa, como se ha dicho.

Contra la doctrina expuesta se objeta como obstáculo insuperable la situación anómala del comprador, que después de haber consignado el precio, quedará sujeto al resultado del juicio de tercería, y se pregunta si podrá ser parte en este juicio. Sin género de duda entendemos que no, porque la acción no va dirigida contra él, sino contra el ejecutante y el ejecutado, con quienes ha de sustanciarse, conforme al art. 1533, y porque para ostentar el derecho real de dominio, único que pudiera darle intervención en el pleito, falta el otorgamiento de la escritura ó la entrega de la cosa vendida. No estando previsto en la ley este caso especial, tiene que resolverse por las reglas generales del derecho, y creemos que el comprador, que no quiera esperar ni sujetarse al resultado del juicio de tercería, podrá pedir la rescisión del remate, por referirse el contrato á una cosa litigiosa, de cuya circunstancia no tenía conocimiento, ó por cualquier otro fundamento legal, y que se le de-

vuelva el precio consignado con los intereses que hubiere producido.

Ordena, por último, el artículo que estamos examinando que, «si la tercería fuere de mejor derecho, no se admitirá después de realizado el pago al acreedor ejecutante». Este es el fin del juicio ejecutivo; pagar al ejecutante: realizado el pago, queda terminada la vía de apremio, y no cabe la tercería, porque no puede producir ningún efecto. Si realmente el tercer opositor tuviera mejor derecho que aquél para cobrar con preferencia, lo ha perdido en pena de su morosidad, por no haber entablado su acción en tiempo oportuno: no puede obligarse al ejecutante á que devuelva lo que hubiese cobrado legítimamente, como para los concursos de acreedores está prevenido en los artículos 1279, núm. 3.º y 1285. Se entenderá realizado el pago cuando el ejecutante haya recibido el importe total de su crédito con intereses y costas, ó hasta donde hubiese alcanzado el valor de los bienes vendidos, y en el caso de adjudicación de estos en pago, cuando se le haya hecho la entrega de los mismos (1).

(1) El Tribunal Supremo tiene hechas sobre este punto, en sentencias de casación, las declaraciones siguientes:

Que no puede prosperar la tercería de mejor derecho respecto de cantidades entregadas ó adjudicadas en pago al ejecutante antes de que se presentara la demanda de tercería, sin que la admisión de ésta, consentida por las partes, prejuzgue aquella cuestión.—*Sent. de 1.º de Mayo de 1839.*

Que la regla consignada en el primer apartado del art. 1533 de la ley de Enjuiciamiento civil, está subordinada á las excepciones comprendidas en los dos párrafos siguientes, y disponiéndose en el último de éstos que si la tercería fuere de mejor derecho, no se admitirá después de realizado el pago al ejecutante, es claro que siendo como es la adjudicación una forma de pago que la ley reconoce, no debe admitirse ni puede estimarse en definitiva una tercería de aquella clase, deducida cuando estaban adjudicados al ejecutante en pago de su crédito todos los bienes embargados al deudor ejecutado: que si éste tuviera otros bienes, y los persiguiera el ejecutante, podría el tercerista ejercitar su acción en cuanto á ellos; y que el párrafo segundo de dicho artículo se refiere exclusivamente á las tercerías de dominio, y no es aplicable á las de mejor derecho, que se rigen por el párrafo tercero.—*Sent. de 21 de Marzo de 1890.*

Que el convenio celebrado entre el ejecutante y el ejecutado, y ratificado

¿Y si se hubieren entregado los bienes en administración al ejecutante para aplicar sus productos al pago de los intereses y extinción del capital, conforme á los artículos 1505 y 1530? Hay quien opina que en tales casos no debe admitirse la tercería, porque está terminado el procedimiento de apremio. Tenemos por notoriamente errónea esta opinión. La entrega de los bienes en administración no es, ni puede ser una manera legal de terminar la vía de apremio: ésta queda pendiente hasta que cobre por completo el ejecutante, el cual puede instar su continuación cuando lo crea conveniente, como lo declara el art. 1529 para el caso del 1505, y como para el otro caso lo previene también el 1530 al ordenar que el juez conceda la administración, «sin perjuicio de continuar el juicio ejecutivo á instancia del acreedor». Además de no estar terminada la vía de apremio, los bienes siguen siendo del dominio del ejecutado (1), y mientras de las cuentas anuales no resulte pagado por completo el ejecutante, concurren todas las circunstancias que la ley exige para que sean admitidas las demandas de tercería, tanto de dominio como de mejor derecho. Ninguna confusión ni desorden puede introducir este procedimiento: el ejecutante administrador retendrá como suyo lo que hubiere cobrado á cuenta de lo que se le deba, y sólo desde que se interponga la tercería se consignarán en la Caja de Depósitos los productos de la finca en cuestión para entregarlos á quien corresponda, según la sentencia de dicho juicio. Lo irregular y lo absurdo estaría en obligar al tercer opositor á seguir otro procedimiento.

en autos, después de consentida la sentencia de remate, por el cual una parte de la pensión vitalicia, que disfruta el segundo, debe ser aplicada al pago de los intereses y capital prestado por el primero, hasta que quede éste totalmente satisfecho, constituye una cesión equivalente al pago, contra la cual no cabe tercería de mejor derecho. Y que las disposiciones de los artículos 1268 de la ley de Enjuiciamiento, y 1294, 1298 y 1299 del Código civil, se refieren á la prelación de créditos que están en litigio, y no son aplicables en lo que haya sido destinado definitivamente á su pago, porque sobre esto ya no hay pleito.—*Sent. de 22 de Septiembre de 1892.*

(1) Ni aun en la *anticresis* puede estipularse, bajo pena de nulidad, que el acreedor adquiera la propiedad del inmueble por falta de pago de la deuda. (Art. 1884 del Código civil.)

Concluiremos indicando que cuando se presenta una tercería fuera de tiempo, ó después del límite señalado por la ley, el juez debe rechazarla de plano, sin dar audiencia al ejecutante ni al ejecutado: *no se admitirá*, dice el presente artículo, y no cabe por tanto tramitación alguna. Por consiguiente, cuando el estado de los autos no permita la tercería, el juez debe repelerla desde luego por medio de auto, declarando no haber lugar á su admisión. Cuando sea de dominio, quedará á salvo el derecho del tercero para deducirlo contra quien y como corresponda, según se declara en el párrafo segundo del presente artículo á fin de que no haya duda de que podrá dirigir su acción reivindicatoria contra el adquirente de la finca; salvedad que no es necesario consignar en el auto, puesto que es de ley, y que no se ordena para la tercería de preferencia por no haber razón para establecerla. Contra dicho auto procederá el recurso de reposición, y el de apelación en su caso, conforme á los arts. 377 y 380.

ARTÍCULO 1534

Las demandas de tercería no suspenderán el curso del juicio ejecutivo del que sean incidencia.

Se sustanciarán en pieza separada por los trámites del juicio declarativo que corresponda á su cuantía, conforme á lo prevenido en el art. 488.

Art. 1532 de la ley para Cuba y Puerto Rico. — (*La referencia es al art. 487 de esta ley, sin otra variación.*)

ARTÍCULO 1535

(Art. 1533 para Cuba y Puerto Rico.)

Cuando sea de dominio la tercería, luego que en el juicio ejecutivo recaiga sentencia firme de remate, se suspenderá el procedimiento de apremio respecto de los bienes á que se refiera, hasta la decision de aquélla.

ARTÍCULO 1536

(Art. 1534 para Cuba y Puerto Rico.)

Si la tercería fuere de mejor derecho, se continuará

el procedimiento de apremio hasta realizar la venta de los bienes embargados, y su importe se depositará en el establecimiento destinado al efecto, para hacer pago á los acreedores por el órden de preferencia que se determine en la sentencia del juicio de tercería.

Aunque con diferente redacción para expresar con más claridad los conceptos, concuerdan sustancialmente estos tres artículos con el párrafo 2.º del 995 y con los 996 y 997 de la ley de 1855. En el primero de ellos se establece el principio, no observado en la práctica antigua, de que las demandas de tercería, ya sea ésta de dominio ó de preferencia, no suspenden el curso del juicio ejecutivo del que son incidencia. Y para la ejecución de este principio se ordena, que se sustancien en pieza separada por los trámites, no del juicio ordinario, como decía la ley anterior, dando lugar al abuso de que se empleara en todo caso el procedimiento de mayor cuantía, sino por los del declarativo que corresponda á su cuantía, conforme á lo prevenido en el art. 488, en el cual se declaró, de conformidad con la base 14 ya citada, que las demandas de tercería se sustanciarán por los trámites establecidos para el juicio declarativo que corresponda, según la cuantía de la cosa litigiosa, objeto de la tercería, y que si ésta no excediere de 250 pesetas, decidirá el mismo juez de primera instancia la reclamación en juicio verbal, sin ulterior recurso.

Pero el principio consignado en el art. 1534 ha de entenderse con las limitaciones establecidas en los otros dos artículos de este comentario, encaminadas á asegurar el cumplimiento de la sentencia firme que recaiga en el juicio de tercería, y que podría ser ilusoria si se permitiera la continuación del juicio ejecutivo hasta llegar á su término. Para conseguir este fin, es indispensable que se suspenda en oportuno estado, según la clase de tercería que se ejercite, no el procedimiento ejecutivo, en el cual se resuelve sobre el derecho del ejecutante, sino la vía de apremio, en el estado y en la forma que se ordena para cada caso en dichos dos artículos.

«Cuando sea de dominio la tercería, luego que en el juicio ejecutivo recaiga sentencia firme de remate, se suspenderá el pro-

cedimiento de apremio, respecto de los bienes á que se refiera, hasta la decisión de aquélla.» Esto dice el art. 1535, de cuyas palabras se deduce racionalmente que cuando se presente la demanda de tercería después de pronunciada sentencia firme de remate, en el acto ha de suspenderse el procedimiento de apremio, cualquiera que sea el estado en que se halle; y que la suspensión ha de ser solamente *respecto de los bienes á que se refiera la tercería*, continuándose, por consiguiente, la vía de apremio en cuanto á los demás bienes embargados, si los hubiere, hasta realizar su venta, entregando su importe al ejecutante á cuenta de su crédito, como lo ordena también el art. 1542; y si no hubiere postor en la primera subasta, podrá el ejecutante hacer uso del derecho que le conceden los artículos 1504, 1505 y 1506. De suerte que, respecto de los bienes á que no se refiera la tercería, sean muebles ó inmuebles, ha de continuarse la vía de apremio por todos sus trámites, en la pieza principal de los autos, como si no existiera la tercería, á la vez que ésta se sustanciará en pieza separada, conservando en depósito los bienes, cuyo dominio pretenda el tercerista, hasta que por la sentencia firme que recaiga en este juicio incidental se declare á quién pertenecen. Si gana el pleito el tercerista, se le entregarán conforme á la sentencia, y si lo pierde, se continuará contra ellos la vía de apremio para hacer pago al ejecutante.

Pero téngase presente que lo dispuesto por dicho art. 1535, respecto á la suspensión del procedimiento ejecutivo cuando la tercería sea de dominio, está limitado por el art. 133 de la ley Hipotecaria de la Península, y por el mismo artículo de la que hoy rige en las provincias de Ultramar, en el caso de que la ejecución sea para el pago de una deuda garantizada con hipoteca, como tiene declarado el Tribunal Supremo en sentencia de casación de 4 de Enero de 1888. Según estos artículos, «no se suspenderá en ningún caso el procedimiento ejecutivo por las reclamaciones de un tercero si no estuvieren fundadas en un título anteriormente inscrito». Por consiguiente, si el tercerista no funda su dominio en un título inscrito en el Registro con anterioridad á la inscripción de la hipoteca del ejecutante, no puede ni debe suspenderse el procedimiento de apremio respecto de los bienes á que la terce-

ría se refiera, lo cual constituye una excepción á lo dispuesto en dicho art. 1535.

Y si la tercería es de mejor derecho, como en este caso no se disputa el dominio de los bienes, sino la preferencia para cobrar del producto de los mismos, no hay razón para suspender su enajenación: ésta interesa lo mismo al ejecutante que al tercerista, á fin de poder cobrar sin más dilaciones por el orden de preferencia que se determine en la sentencia del juicio de tercería, luego que ésta sea firme. En esto se funda el art. 1536, último de este comentario, para ordenar que cuando se interponga tercería de mejor derecho no se suspenda el procedimiento de apremio, ni tampoco el ejecutivo en su caso, de suerte que, no obstante la tercería, que ha de sustanciarse en pieza separada, conforme al art. 1534, se continuará el juicio ejecutivo hasta que por la vía de apremio se vendan los bienes embargados, y realizada la venta, su importe se depositará en la Caja de Depósitos para hacer pago á los acreedores, ó sea al ejecutante y al tercerista, por el orden de preferencia que se determine en la sentencia del juicio de tercería. Si la prelación reclamada por el tercerista fuese sólo con relación á determinados bienes, muebles ó inmuebles, como puede suceder según los artículos 1922 y 1923 del Código civil, en tal caso claramente se depositará el importe de los bienes á que la tercería se refiera, entregándose el de los restantes al ejecutante á cuenta de su crédito, como es de sentido común y conforme á lo prevenido en el artículo anterior para las tercerías de dominio.

Téngase presente que el artículo que estamos examinando sólo permite la continuación de la vía de apremio *hasta realizar la venta de los bienes embargados*: por consiguiente, no autoriza al ejecutante para pedir, cuando no haya postura admisible, que se le adjudiquen los bienes en pago, ni que se le entreguen en administración para aplicar sus productos al pago de sus intereses y á la extinción del capital: lo uno y lo otro son opuestos al objeto y fin de la tercería. En el caso, pues, de que en la primera subasta no pueda realizarse la venta de los bienes, que es lo único que permite la ley, ni en la segunda, si ya estuviese anunciada, deberán conservarse los bienes en depósito ó administración hasta que re-

caiga sentencia firme en el juicio de tercería, y entonces el acreedor que sea declarado preferente podrá instar lo que le convenga para la terminación de la vía de apremio por cualquiera de los medios que autoriza la ley. Esto es lo procedente aplicando con recto sentido, y conforme á su letra y á su espíritu, las disposiciones legales sobre esta materia.

Es de notar también que las disposiciones de que tratamos se refieren al caso de que en el juicio ejecutivo recaiga sentencia firme de remate, cuando la tercería se hubiere interpuesto antes de dicha sentencia: en tal caso, y lo mismo cuando se interponga después, cabe la aplicación exacta de los artículos de este comentario. ¿Y si dicha sentencia fuere la segunda del art. 1473, la de *no haber lugar á pronunciar sentencia de remate*? Este fallo pone término al juicio ejecutivo, y cierra la puerta á la vía de apremio; en su virtud ha de alzarse el embargo de los bienes dejándolos á disposición del ejecutado, y cesa la personalidad del ejecutante. Este nuevo estado de cosas no permite el juicio de tercería, pues la cuestión ya no puede ventilarse entre tres, sino entre los dos únicos interesados, que lo son el tercero y el deudor; y así como no podría admitirse la tercería si se presentara después de terminado el juicio ejecutivo por dicha sentencia, tampoco puede continuar la que se hubiere entablado antes de pronunciarla, porque falta la razón y el motivo de aquélla. Conforme á estos principios de derecho procesal, á los que es preciso atenerse, por no contener la ley disposición especial para este caso concreto, sin duda por no haberla creído necesaria, la terminación del juicio ejecutivo, en el caso de que tratamos, lleva en sí la del juicio de tercería incoado anteriormente. Si ésta fuere de mejor derecho, quedará expedito al tercerista el que tenga contra el deudor para reclamarle el pago en la vía ejecutiva ú ordinaria que proceda. Y si fuere de dominio, como no se altera la naturaleza de la acción ni la forma del procedimiento, podrá y deberá continuarse el juicio en el estado en que se halle, no en concepto de tercería, sino en el de juicio declarativo sobre la acción reivindicatoria ó de dominio entablada entre el tercerista como demandante y el deudor como único demandado, cesando en absoluto la intervención del ejecutante, que carece de