

mentarías, después de cesar en su cargo, y no cuando el incidente verse sobre las cuentas periódicas y parciales, pues la resolución que en éstos se dicte es interina y sin perjuicio del resultado de la cuenta final, y por tanto no tiene el carácter de sentencia definitiva, como ha declarado el Tribunal Supremo (1).

#### Artículo 1016.

(Art. 1015 de la ley para Cuba y Puerto-Rico.)

El administrador está obligado, bajo su responsabilidad, á conservar sin menoscabo los bienes del *ab-intestato*, y á procurar que den las rentas, productos ó utilidades que correspondan.

A este fin deberá hacer en los edificios las reparaciones ordinarias que sean indispensables para su conservación, y en las fincas rústicas que no estén arrendadas, las labores y abonos que exija su cultivo.

(1) La Sala tercera del Tribunal Supremo, por auto de 4 de Diciembre de 1888, declaró no haber lugar á la admisión de un recurso de casación en incidente sobre cuentas periódicas y parciales, fundándose en lo siguiente:

“Considerando que al disponer el art. 1,690 de la ley de Enjuiciamiento civil en su núm. 1.º, que tienen el concepto de definitivas para los efectos de la casación las sentencias de las Audiencias que resuelven los incidentes sobre la aprobación de cuentas de los administradores de abintestatos y testamentarías, se refiere indudablemente á las que recaen y ponen término á los incidentes que surgen y se plantean con ocasión de impugnarse las cuentas finales que presentan los administradores después de cesar en el desempeño de su cargo, en cumplimiento del precepto del art. 1,012 de la expresada ley ritual, y no á las sentencias dictadas por las Audiencias en los incidentes que acerca de las cuentas periódicas y parciales presentadas por los administradores en conformidad á los artículos 1,003, 1,010 y 1,011 de la misma ley, haya podido suscitar la impugnación más ó menos oportuna de estas cuentas; porque esta es la inteligencia lógica que debe darse al art. 1,690 antes citado, y esa inteligencia, que se desprende necesariamente de la ley, letra y espíritu de las disposiciones contenidas en los referidos artículos 1,003, 1,010, 1,011 y 1,012, y muy especialmente del precepto del artículo siguiente 1,015, que al establecer que la impugnación de las cuentas finales complementarias de las ya presentadas debe susanciarse con el cuentadante por los trámites establecidos para los incidentes, y al otorgar el recurso de casación contra las sentencias de las Audiencias que pongan término á los incidentes sobre aprobación de estas últimas cuentas, fija de un modo terminante que sólo en ese caso procede aquel recurso:

“Considerando que las resoluciones dictadas por las Audiencias en las discusiones á que haya dado margen la impugnación de las cuentas parciales ó periódicas de los administradores de abintestatos y testamentarías, no tienen el carácter de permanentes y definitivas; toda vez que estas cuentas, de las que son complementarias las finales, deben presentarse conjuntamente por los administradores para ser conjuntamente también discutidas al tenor de los artículos 1,012 y 1,013 de la ley de Enjuiciamiento civil, que es lo propio que sucede en los concursos de acreedores, en los que sólo se da el recurso de casación contra las sentencias que ponen término á los incidentes sobre las cuentas finales de los síndicos, según lo disponen los artículos 1,690 y 241 (deberá ser el 1,245) de la ley de Enjuiciamiento civil:

“Considerando, además, que las resoluciones que contiene la sentencia recurrida por el concepto de provisionales ó de por ahora con que aparecen dictadas la mayor parte de ellas, y por la naturaleza del incidente en que aquella sentencia ha recaído, no pueden justificar el presente recurso al tenor del número 3.º del art. 1,729.”

#### Artículo 1017.

(Art. 1016 para Cuba y Puerto-Rico.)

Quando las fincas necesiten reparaciones ó cultivos extraordinarios, lo pondrá en conocimiento del Juzgado, el cual, oyendo en una comparecencia á los herederos reconocidos ó á sus representantes, y en su defecto, por escrito, al Promotor fiscal, y previo reconocimiento pericial y formación de presupuesto, podrá acordar que se hagan las obras por administración ó por subasta, según estime más conveniente, atendidas las circunstancias del caso.

Si alguno ó todos los herederos reconocidos no asistieren á la comparecencia, no por eso dilatará el Juez acordar lo que correspondiera.

#### Artículo 1018.

Quando el importe del presupuesto exceda de 2,000 pesetas, se empleará el medio de la subasta pública, á no ser que los herederos, ó el Promotor en su caso, prestasen su conformidad á que se hagan por administración.

Art. 1017 para Cuba y Puerto-Rico.—“Quando el importe del presupuesto exceda de 5,000 pesetas, se empleará etc. (Sin variación en lo demás.)

El administrador de los bienes de un abintestato reúne el doble carácter de depositario judicial y de mandatario, y queda por tanto sujeto á las obligaciones del uno y del otro. Según los artículos 1788 y 1789 del Código civil, el depositario judicial ó de bienes secuestrados está obligado á cumplir respecto de ellos todas las obligaciones de un buen padre de familia, y en lo que no se hallare dispuesto en dicho Código, el secuestro judicial se regirá por las disposiciones de la ley de Enjuiciamiento civil. Y en los artículos 1718 y siguientes del mismo Código se imponen al mandatario las obligaciones, de cumplir el mandato una vez aceptado, respondiendo de los daños y perjuicios que ocasionare; de hacer, á falta de instrucciones especiales, todo lo que, según la naturaleza del negocio, haría un buen padre de familia; de dar cuenta de sus operaciones, abonando al mandante cuanto haya recibido en virtud del mandato, y de pagar intereses de las cantidades que aplique á usos propios desde el día en que lo hizo, y de las que quede debiendo después de fenecido el mandato ó de cesar en el cargo, desde que se haya constituido en mora. Como nuestro antiguo derecho reconocía las mismas obligaciones, se hace cargo de ellas la presente ley en cuanto se relacionan directamente con el ejercicio de dicho cargo.

De la rendición de cuentas, que es una de esas obligaciones, tratan los artículos expuestos en el comentario anterior, y en los que son objeto del presente y en los que subsiguen se ordena el procedimiento para el cumplimiento de las demás obligaciones que son inherentes al cargo y deben realizarse durante su desempeño. De las que son consecuencia de faltas, omisiones ó abusos, como el abono de perjuicios y pago de intereses, nada se dispone especialmente por estar sujetas al procedimiento ordinario, según la acción que se ejercite para exigir su cumplimiento ó la responsabilidad en su caso.

Los tres artículos de este comentario carecen de concordantes en la ley anterior. En el primero de ellos se impone al administrador la obligación de con-

servar sin menoscabo, bajo su responsabilidad, los bienes del abintestato y de procurar que den las rentas, productos ó utilidades que correspondan según su clase; esto es, que los conserve, cuide y administre con el celo y diligencia que lo haría un buen padre de familia, según la expresión del artículo 1788 del Código civil. Y como medio necesario para llenar esa obligación, no sólo se le autoriza, sino que se le impone el deber de hacer en los edificios las reparaciones ordinarias que sean indispensables para su conservación, y en las fincas rústicas que no estén arrendadas, las labores y abonos que exijan el cultivo á que estuvieren destinadas. Estos gastos se consideran como indispensables y propios de la administración, y por esto puede y debe hacerlos el administrador sin solicitar la autorización judicial: se datará de ellos en las cuentas con los correspondientes comprobantes, y por el examen de las mismas podrán enterarse los interesados en el caudal, y reclamar contra cualquier abuso que pueda haberse cometido.

No se hallan en el mismo caso las reparaciones ó cultivos extraordinarios que necesiten las fincas; estos gastos no pueden hacerse sin autorización judicial, la cual ha de recaer en vista del expediente en que se justifique la necesidad de la obra en la forma que se ordena en el art. 1017. La ley se refiere al caso de "necesidad," no al de "utilidad" de la obra, para evitar que el administrador, bajo el pretexto ó con el propósito de mejorar una finca, intente hacer obras ó gastos extraordinarios que no sean indispensables para su conservación: su deber es conservar los bienes "sin menoscabo," y á esto ha de limitarse, dejando esas otras obras para que las hagan los herederos, si les conviene, luego que se les entregue el caudal.

Cuando, por ejemplo, en una casa sean necesarias obras extraordinarias de reparación para evitar su ruina; ó en un establecimiento fabril sustituir con otra una máquina que se ha inutilizado sin culpa de nadie, ó en una finca rústica, que por inundación ó por otra causa ha quedado improductiva, hacer obras para reparar el daño, lo propondrá el administrador al juzgado en escrito razonado. Si hay ya herederos reconocidos, el juez los convocará á comparecencia con la urgencia que el caso requiera, para que por sí mismos ó por medio de sus representantes manifiesten su conformidad ó expongan lo que les interesa: si reconocen la necesidad de la obra, designarán el perito ó peritos para su reconocimiento, y dirán su parecer sobre si conviene hacerla por administración ó por subasta, consignándose en el acta el resultado de la junta, que se celebrará con los que asistan, pudiendo concurrir el administrador sólo para dar explicaciones.

Si todavía no hay herederos reconocidos por auto ó sentencia firme, pues no basta para este caso que se hayan presentado como aspirantes á la herencia, se comunicará al Ministerio fiscal la pretensión del administrador para que emita por escrito su dictamen sobre la necesidad de la obra y sobre si ha de hacerse ó no por administración. Si el juez entiende que hay méritos para estimar dicha pretensión, acordará el reconocimiento pericial por uno ó tres peritos nombrados por el mismo, ó no ser que los herederos los hubieren designado en la comparecencia, ordenándoles que á la vez que den su parecer sobre la necesidad de la obra propuesta, formen el presupuesto de los gastos de la misma y las condiciones para la subasta en su caso, ó informen sobre el pliego de condiciones que hubiere formado y presentado el administrador.

Dada esta instrucción al expediente, que se sustanciará en ramo separado de la pieza de administración, el juez, aunque no se haya celebrado la comparecencia por no haber concurrido los citados, autorizará las obras, si las considera necesarias, acordando á la vez que se hagan por administración ó por subasta, según estime más conveniente atendidas las circunstancias del caso pero con sujeción al presupuesto y á las condiciones establecidas por los peritos. Sólo en el caso de que el importe del presupuesto exceda de 2,000 pesetas (de 5,000 en Cuba y Puerto Rico), no podrá prescindirse del medio de la subasta pública, á no ser que los herederos reconocidos, ó el Ministerio fiscal en su caso, hubieren prestado su conformidad á que se hagan por administración, como se previene en el art. 1018 último de este comentario.

Podrá ocurrir que no haya licitadores en la subasta: en tal caso, no previsto en la ley, lo procedente será que á instancia del administrador, y oyendo á los

herederos reconocidos y en su defecto al Ministerio fiscal, el juez acuerde que se hagan las obras por administración con sujeción al presupuesto, ó que se anuncie nueva subasta con modificación del precio ó de alguna de las condiciones si aquellos hubieren manifestado su conformidad sobre este punto.

Tampoco señala la ley término para estas subastas, dejándolo por consiguiente al arbitrio judicial: el juez lo fijará teniendo en consideración la importancia y urgencia de las obras, y sirviéndole de norma lo dispuesto en el art. 1026.

#### Artículo 1019.

(Art. 1018 de la ley para Cuba y Puerto-Rico.)

Para dichos gastos, los de pleitos, pago de contribuciones y demás atenciones ordinarias del *ab-intestato*, el Juez podrá dejar en poder del administrador la suma que se crea necesaria, mandando sacarla del depósito; si no pudiere cubrirse con los ingresos ordinarios.

Tampoco se encuentra en la ley anterior disposición alguna que concuerde con la del presente artículo, el cual contiene dos declaraciones importantes. Es la primera, la de considerar como gastos ordinarios del abintestato, que puede y debe pagar el administrador sin necesidad de autorización judicial, no sólo los necesarios para la conservación de los edificios y cultivo de las fincas rústicas que no estén arrendadas, á que se refiere el art. 1016, sino también los de los pleitos, escrituras y demás negocios en que intervenga en representación del abintestato conforme al 1008, pago de las contribuciones que se impongan sobre los bienes, y demás atenciones ordinarias. Y es la segunda, que el juez puede y debe dejar en poder del administrador la suma en metálico que se crea necesaria para cubrir esas atenciones, ó mandar que se saque del depósito cuando no pueda cubrirse con los ingresos ordinarios.

El administrador, al rendir la cuenta parcial ó periódica conforme al artículo 1010, deberá exponer al juzgado las atenciones ordinarias que será preciso cubrir en el período que medie hasta la otra cuenta, y que los ingresos no son suficientes para cubrirlos, solicitando en su virtud que del saldo que resulte y consigna, se deje en su poder la cantidad necesaria á dicho fin. No creemos correcto que el administrador retenga en su poder esa suma sin exhibirla: la ley le obliga á consignar íntegro en el juzgado el saldo que resulte de la cuenta, y así debe hacerlo para demostrar su existencia y que no lo ha invertido en usos propios; y hecha la consignación el juez acordará que se le entregue la cantidad necesaria para cubrir esas atenciones, y que la restante, si la hubiere, se deposite en la Caja de Depósitos.

Y cuando se hallen depositados todos los fondos del abintestato, y no haya ingresos ó no basten para cubrir las atenciones antedichas ó cualquiera otra de pago ineludible, el administrador lo hará presente al juzgado por medio de escrito solicitando que mande sacar del depósito y entregarle la cantidad necesaria, y así lo acordará el juez, sin necesidad de oír á los herederos ni al fiscal, dirigiendo al Director de la Caja general de Depósitos, ó á quien corresponda, el oportuno oficio con testimonio de la providencia y acompañando el resguardo original, según está prevenido, para que se entregue al administrador la cantidad acordada.

#### Artículo 1020.

(Art. 1019 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

El administrador podrá vender en época y sazón oportunas los frutos que recolecte como producto de su administración, y los

que recaudare en concepto de rentas de los bienes del *ab-intestato*, verificándolo por medio de corredor donde lo haya, y depositando sin dilación, á disposición del Juzgado, su importe líquido y el de las rentas á metálico que cobrarse, en el establecimiento público en que se hallen los demás fondos.

De los resguardos de los depósitos se pondrá testimonio en los autos, entregando después dichos documentos al administrador para que los conserve en su poder.

Con este artículo se ha suplido una omisión de la ley de 1855, en la cual sólo se hablaba de la venta de los frutos "inventariados" en los mismos términos que ahora se hace en el 1030, dando lugar á dudas y prácticas diferentes sobre la forma en que habían de venderse los frutos que recolecte el administrador de las fincas que lleve en administración, y los que recaude en concepto de rentas de las arrendadas en aparcería ó á pagar en frutos. Estos frutos constituyen la renta de las fincas y ha de dárselos el mismo destino que á las demás rentas en metálico, y podrán ser de los que es necesario venderlos en el acto mismo de recolectarlos; por esto se autoriza al administrador para venderlos por sí mismo, sin otra formalidad que la de valerse de corredor en los pueblos donde lo haya, y encargándole que bajo su responsabilidad lo verifique en la época y razón oportunas, como lo haría un buen padre de familia para obtener el precio más ventajoso.

Se ordena, además, en este artículo, que el importe líquido de la venta de esos frutos recolectados por el administrador y no incluidos en el inventario, y el de las rentas á metálico que cobrarse, sea depositado por éste "sin dilación," y por consiguiente sin esperar á la presentación de la cuenta periódica, á disposición del juzgado, en el establecimiento público en que se hallen los demás fondos, y si no los hubiere todavía, en el que deban depositarse, y que del resguardo del depósito se ponga testimonio en los autos, devolviendo el original al administrador para que lo conserve en su poder. Esos frutos y rentas constituyen los ingresos ordinarios, con los cuales debe cubrir el administrador los gastos y demás atenciones del abintestato á que se refiere el art. 1019, y por tanto, lo que reste después de cubiertas estas atenciones, será el importe líquido que ha de constituirse en depósito á disposición del juzgado. En la primera cuenta que después presente el administrador dará razón de todo ello y acompañará los resguardos de los depósitos, si no los hubiere presentado anteriormente, para que se ponga el testimonio en los autos.

#### Artículo 1021.

(Art. 1020 de la ley para Cuba y Puerto-Rico.)

También podrá el administrador dar en arrendamiento, sin subasta, las casas de habitación ó cuartos en que estén divididas, y las fincas rústicas de poca importancia, acomodándose á los precios y pactos corrientes de la localidad.

Podrá asimismo autorizar la continuación por la tácita de los arrendamientos que estaban pendientes al fallecimiento del dueño, ó renovar los fenecidos con las condiciones por éste pactadas, y por el mismo precio ó mejorándolo, cualquiera que sea la importancia y clase de la finca.

#### Artículo 1022.

Deberá celebrarse en subasta pública judicial, á propuesta del administrador del *ab-intestato*, los arrendamientos:

- 1º De establecimientos fabriles, industriales ó de cualquiera otra clase.
- 2º De fincas rústicas cuya renta anual exceda de 2,000 pesetas.
- 3º De los que deban inscribirse en el Registro de la propiedad, conforme á lo prevenido en la Ley hipotecaria

Art. 1021 para Cuba y Puerto-Rico.—(El núm. 2º dice: "De fincas rústicas cuya renta anual exceda de 5,000 pesetas." en lo demás son iguales ambos artículos.)

#### Artículo 1023.

(Art. 1022 para Cuba y Puerto-Rico.)

Servirá de tipo para estas subastas el precio medio del arrendamiento de la misma finca en los cinco años últimos, y en su defecto el que se fije por avalúo de peritos elegidos por el Juez. No se admitirá postura inferior al tipo señalado.

#### Artículo 1024.

(Art. 1023 para Cuba y Puerto Rico.)

Se formará por el administrador un pliego de condiciones para la subasta, sometiéndolo á la aprobación del Juzgado.

Este pliego se pondrá de manifiesto á los licitadores en la escribanía del Juzgado que conozca del juicio, y en su caso, en la del Juzgado en que radiquen los bienes, expresándolo así en los edictos, como también el tipo señalado, sin perjuicio de dar principio al acto de la subasta con la lectura de dicho pliego.

#### Artículo 1025.

La subasta se anunciará por edictos, que se fijarán en los sitios públicos del lugar del juicio y del en que radicaren los bienes, y se insertarán en los periódicos oficiales de ambos pueblos, si los hubiere.

También podrán insertarse en la *Gaceta de Madrid*, cuando el Juez lo crea conveniente.

Art. 1024 para Cuba y Puerto-Rico.—(Al final del párrafo primero después de las palabras si los hubiere, se añade: "ó en su defecto en la *Gaceta* del Gobierno general." En todo lo demás son iguales ambos artículos.)

## Artículo 1026.

El término de las subastas será de treinta días contados desde la publicación de los edictos. El Juez, sin embargo, podrá reducirlo cuando las circunstancias lo exigieren, sin que pueda bajar de quince, y señalará el día, hora y sitio en que haya de celebrarse el remate, lo cual se expresará también en los edictos.

Art. 1025 para Cuba y Puerto-Rico.—(Se copia el 1026 de la ley de la Península y se añade un párrafo que dice): "Si los edictos hubieren de insertarse también en la Gaceta de Madrid, el Juez señalará para la subasta el término de sesenta días, contados desde dicha publicación."

## Artículo 1027.

(Art. 1026 para Cuba y Puerto-Rico.)

Si no se presentare postura admisible, se llamará á segunda subasta con iguales solemnidades que la anterior, rebajando el tipo que haya servido para ésta de un 10 á un 15 por 100, que fijará el Juez según estime conveniente.

## Artículo 1028.

Si tampoco se hiciere proposición admisible, el Juez, oyendo previamente á los herederos reconocidos en la forma establecida en el art. 1017, y en su defecto al Promotor fiscal, podrá autorizar al administrador para que otorgue privadamente el arrendamiento, ó dispondrá lo que estime más conveniente.

Art. 1027 para Cuba y Puerto-Rico.—(La referencia es al art. 1016 de esta ley, sin otra variación.)

## Artículo 1029.

(Art. 1028 para Cuba y Puerto-Rico.)

Por regla general se darán en arrendamiento todas las fincas del *ab-intestato*. Podrán exceptuarse las que el finado explotase ó cultivase por su cuenta, y cualquiera otra respecto de la cual, por sus circunstancias especiales ó para que sea más productiva, así convenga hacerlo á juicio del administrador de acuerdo con los herederos, cuando los haya reconocidos.

## I.

"Casos y forma en que han de arrendarse las fincas del abintestato."—De ello tratan estos nueve artículos, determinándose con toda claridad los casos, modo y forma en que ha de realizarse. Comparándolos con los artículos 389 al 396 de

la ley de 1855, consagrados á la misma materia, se verá que si bien no se ha hecho novedad sustancial en el procedimiento para las subastas, es radical la reforma en cuanto á las facultades del administrador para celebrar dichos contratos.

En el art. 389 de la ley anterior se ordenó que "no se ejecutará arriendo alguno sino en pública subasta." Al comentar esta disposición indicábamos que, lejos de favorecer los intereses del abintestato cual era su propósito, los perjudicaría considerablemente por hacer casi imposible el arrendamiento de los cuartos que con frecuencia se desalquilan en las casas de habitación, y porque en las fincas rústicas de poca importancia ascenderían á más que la renta los gastos de la subasta, y así lo ha demostrado la experiencia. Por esto se ha modificado en la nueva ley ese sistema de desconfianza, dando más amplitud á la gestión administrativa en beneficio de los intereses del abintestato, pero con las precauciones convenientes para evitar abusos. A estos fines se han adicionado los artículos 1,021, 1,022 y 1,029, en los cuales se dan reglas prudentes y precisas, á las que ha de sujetarse el administrador en el arrendamiento de las fincas, y por razones tan obvias que no necesitamos exponerlas.

"Por regla general se darán en arrendamiento todas las fincas del abintestato." Así principia el art. 1,029, último de este comentario, que algunos opinan debiera ser el primero por establecer una regla general; pero como esta regla tiene sus excepciones en el mismo artículo, y no puede darse este carácter á lo que se ordena en los artículos 1,021 y 1,022, limitados á determinar los casos en que los arrendamientos han de hacerse en pública subasta ó sin ella, era accidental la colocación, la cual, por otra parte, en nada influye para la recta inteligencia y aplicación de unas y otras disposiciones en sus casos respectivos. El adverbio "también," con que principia el art. 1,021, demuestra que se sigue tratando de la misma materia, ó sea de las facultades del administrador á que se refieren los artículos anteriores, y esto justifica el método de la ley.

La regla general antedicha de que todas las fincas del abintestato han de darse en arrendamiento, tiene dos excepciones, establecidas en el mismo art. 1,029, que son:

1.ª Las fincas que el finado al tiempo de su fallecimiento explotaba ó cultivaba por su cuenta, por ser de suponer que eso será lo más conveniente á los intereses del abintestato, puesto que así lo hacía el finado. Sin embargo, el verbo "podrán," empleado en dicho artículo, demuestra que no es obligatorio continuar explotando ó cultivando esas fincas por administración. Cuando el administrador entienda que es más conveniente arrendarlas, podrá hacerlo por sí mismo, si la finca es rústica de poca importancia, y proponiéndolo al juzgado en los demás casos, conforme á los artículos 1,021 y siguientes. En la denominación genérica de "fincas," que aquí emplea la ley, están comprendidos los establecimientos fabriles, industriales ó de comercio, en los cuales acaso no pueda prescindirse de aplicar esta excepción.

2.ª Cualquiera otra finca, aunque estuviese arrendada, cuando por sus circunstancias especiales ó para que sea más productiva convenga explotarla ó cultivarla por administración. Pero esto no puede hacerlo el administrador sino de acuerdo con los herederos, cuando los haya reconocidos por auto ó sentencia firme, y no habiéndolos, sin autorización del juzgado, previa audiencia del Ministerio fiscal. Habrá de emplearse para ello el procedimiento establecido en el art. 1,017, que la ley hace extensivo á los casos análogos del 1,028 y 1,031, y que por la misma razón creemos aplicable al presente.

Quando el administrador entienda que conviene explotar ó cultivar por administración alguna finca ó establecimiento que estuviere arrendado, deberá exponerlo al juzgado con expresión de las razones en que se funde y de la importancia del negocio, pues si la finca no es de importancia no habrá motivo por regla general para esa novedad. En vista del escrito, el juez convocará á comparecencia á los herederos reconocidos, si los hubiere, y resolverá de conformidad con lo que éstos acuerden; y si no hay herederos reconocidos, comunicará el expediente al Ministerio fiscal para que emita su dictamen por escrito, y resolverá lo que estime más conveniente, pudiendo oír previamente el dictamen de uno ó tres peritos, elegidos por el mismo juez, si lo cree necesario y lo merece la importancia de la finca ó del establecimiento.

Las fincas rústicas ó urbanas, y los establecimientos industriales ó de cualquiera otra clase que no se hallen en alguno de los dos casos que acabamos de exponer, deben ser dados en arrendamiento por el administrador, á quien por razón de su cargo y bajo su responsabilidad incumbe gestionar lo necesario para ello. Pero, si bien no se le obliga hoy á celebrar todos los arrendamientos en pública subasta, reformando en este punto la ley anterior, como ya se ha dicho, se determinan los casos en que es indispensable ese requisito, tomando por base la clase ó importancia de las fincas, según vamos á exponer en los dos párrafos que siguen.

## II

"Fincas que puede dar en arriendo el administrador por sí mismo."—Según el art. 1,021, puede el administrador dar en arrendamiento por sí mismo, sin acudir para ello al juzgado y "sin subasta pública," pero acomodándose bajo su responsabilidad á los precios y pactos corrientes en la localidad, las fincas que siguen:

1.º Las casas de habitación ó los cuartos en que estén divididas, cualquiera que sea la importancia de la renta. Téngase presente que esta facultad se limita á las casas ó cuartos destinados á habitación, por la necesidad de arrendarlos cuando se presenta inquilino, pues es de suponer, y así lo supone la ley, que éste no querrá sujetarse á las dilaciones y contingencias de la subasta; pero no es extensiva á las casas y cuartos destinados á una industria ó comercio, como cafés, fondas, teatros, tiendas, etc., aunque sirvan también para habitación: las casas y edificios destinados á esas empresas suelen arrendarse por años, y tiene tiempo el administrador para preparar la subasta cuando se aproxime la terminación del contrato.

2.º Las fincas rústicas de poca importancia, que son aquellas cuya renta anual no exceda de 2,000 pesetas (de 5,000 en Cuba y Puerto Rico), como se deduce del núm. 2.º del art. 1,022.

3.º Las fincas de todas clases, y cualquiera que sea la importancia de la renta, cuyos arrendamientos estuvieran pendientes al fallecimiento del causante de la herencia, siempre que el administrador se limite á autorizar al arrendatario para que continúe por la tácita, ó á renovarlos, al terminar el plazo del contrato, con las mismas condiciones establecidas por el finado y por el mismo precio, ó mejorándolo, aunque sea á favor de otra persona. Por consiguiente, no podrá prescindirse de la subasta, cuando sea necesario modificar las condiciones ó rebajar el precio, si no está comprendida la finca en alguno de los dos casos anteriores.

## III

"Fincas que han de arrendarse en pública subasta."—Conforme al art. 1,022 deben celebrarse en "subasta pública judicial," á propuesta del administrador, los arrendamientos de los bienes del abintestato, que á continuación se expresan:

1.º "De establecimientos fabriles, industriales ó de cualquiera otra clase."—Se refiere aquí la ley, no al edificio ó local donde se halle el establecimiento, sino al establecimiento mismo. Si el finado tenía montada una fábrica, ó cualquiera industria ó comercio, ya en edificio propio, ya en ajeno, y la explotaba por su cuenta, podrá continuarse explotándola por administración en la misma forma, en virtud de la autorización que para este caso concede el art. 1,020. Si tenía dada en arrendamiento la explotación de la fábrica ó industria, podrá el administrador, conforme al art. 1,021, autorizar la continuación por la tácita ó renovar el contrato con las mismas condiciones y por el mismo precio, ó mejorándolo. Fuera de estos casos, ha de arrendarse el establecimiento, llevándolo á efecto necesariamente en subasta pública judicial, cualquiera que sea su importancia.

2.º "De fincas rústicas cuya renta anual exceda de 2,000 pesetas" (de 5,000

Cuba y Puerto Rico).—Cuando no exceda la renta de dicha suma, es considerada la finca rústica como de poca importancia, y puede arrendarla el administrador por sí mismo, sin necesidad de subasta, conforme al art. 1,021.

3.º Los arrendamientos "que deban inscribirse en el Registro de la propiedad, conforme á lo prevenido en la ley Hipotecaria."—Según el núm. 5.º del art. 2.º de dicha ley, y á cuya disposición ha de estarse conforme al art. 608 del Código civil, deben inscribirse en el Registro de la propiedad los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, cuando se otorguen por un período que exceda de seis años, ó anticipando la renta de tres ó más años, y cuando, sin tener ninguna de estas condiciones, hubiere convenio expreso de las partes para que se inscriban. El objeto de esta disposición ha sido salvar los derechos de los arrendatarios, estableciendo implícitamente en su favor un verdadero derecho real; y como de ello puede resultar perjuicio á los herederos por imponerse esa carga ó derecho sobre la finca, por esto se previene que los arrendamientos con esas condiciones se celebren en subasta pública judicial, cualquiera que sea la importancia de la finca, á fin de que no pueda el administrador llevarlos á efecto sin la autorización del juez, el cual sólo deberá concederla en casos muy excepcionales y oyendo á los herederos reconocidos y en su defecto al Ministerio fiscal. Apoya esta doctrina la disposición del art. 1,548 del Código civil, que por la razón indicada prohíbe al administrador de bienes ajenos dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años, á no ser que tenga poder especial para ello, cuyo poder se supliría en este caso con la conformidad de los herederos ó la autorización del juez.

## IV

"Procedimiento para las subastas."—Cuando deba hacerse en pública subasta el arrendamiento de alguna finca del abintestato, debe el administrador proponerlo al juzgado con la anticipación conveniente, exponiendo las razones en que se funde y acompañando el pliego de condiciones para la subasta y los antecedentes que han de servir para fijar el precio que haya de servir de tipo. Según el artículo 1023, "servirá de tipo para estas subastas el precio medio del arrendamiento de la misma finca en los cinco años últimos, y en su defecto el que se fije por avalúo de peritos elegidos por el juez." De suerte que, cuando la finca no estuviere arrendada, ó no lo haya estado consecutivamente en los cinco años anteriores, debe fijarse el precio por peritos elegidos por el juez, que deberán ser uno ó tres, según el sistema de la ley actual consignado en el artículo 613 para evitar discordia y el nombramiento de tercero.

Presentado el escrito con los datos indicados, el juez dictará providencia mandando proceder al arrendamiento en pública subasta de la finca de que se trate, aprobando el pliego de condiciones, ó modificando las que á su juicio lo merezcan y fijando el precio que haya de servir de tipo para la subasta, y acordará á la vez la fijación y publicación de edictos, con lo demás que se previene en los artículos 1024, 1025 y 1026, en los que está ordenado con tanta claridad el procedimiento, que debemos remitirnos á su texto para evitar repeticiones innecesarias. Es de advertir que no se determina en la ley el lugar en que haya de celebrarse el remate; sólo se dice que el juez "señalará el día, hora y sitio en que haya de celebrarse, dejándole por consiguiente en libertad para señalar el lugar del juicio ó aquel en que esté situada la finca, si radica en territorio de otro juzgado, según lo crea más conveniente para la concurrencia de licitadores, ó que se celebre el remate en ambos juzgados simultáneamente, si así conviene por la importancia de la finca y las demás circunstancias del caso. Estas actuaciones se sustanciarán en ramo separado de la pieza de administración.

Cuando no tenga efecto el remate por falta de licitadores ó por no haberse presentado postura admisible, se llamará á segunda subasta, rebajando de un 10 á un 15 por 100 el tipo señalado como precio para la primera, para lo cual tendrá el juez en consideración las posturas ó proposiciones que se hubieren hecho. Esta segunda subasta se celebrará con las mismas formalidades de edictos y demás que la primera, como se previene en el artículo 1027. Y según el