

La primera de estas pretensiones se funda en el supuesto de que el justo valor de los bienes es excesivo y conviene abaratarlos, disminuir el precio para facilitar su venta. Acaso la rebaja de un 25 por 100 para la segunda subasta sea excesiva. De todas suertes vendría haber señalado en vez de un tanto por ciento fijo, un máximo y un mínimo, entre los cuales habría podido oscilar el arbitrio del Juez para determinar la rebaja que hubiera de hacerse en el avalúo con arreglo á las circunstancias de cada caso. Cuando el acreedor solicite que se proceda á segunda subasta el Juez lo acordará y este remate será anunciado y celebrado de igual manera que el anterior. No hay necesidad de añadir que en él serán admisibles las posturas que se hagan siempre que cubran las dos terceras partes del nuevo avalúo, ó mejor, del primitivo avalúo reducido en un 25 por 100 en virtud de lo que el art. 1504 dispone.

Podrá el acreedor optar porque, en vez de acudirse á un nuevo remate, se le adjudiquen los bienes subastados sin efecto, por las dos terceras partes de su avalúo. Como en la subasta se hubiera admitido cualquier postura que cubriese esas dos terceras partes, con este precepto se coloca al acreedor en las condiciones de cualquier postor; no se le otorga beneficio alguno. Entónces, si el ejecutante pide la adjudicación, ésta se decretará.

¿Será oído el deudor ántes de decretarla? Nosotros creemos que debe oírsele. El art. 1504, conforme en esto con lo ordenado por el 986, dice que no habiendo postor quedará al arbitrio del ejecutante pedir la adjudicación ó la segunda subasta. El Juez es quien, en definitiva, ha de resolver lo que debe hacerse y al Juez no se le prohíbe que oiga al deudor sobre la petición del acreedor. Por otra parte, en la práctica siempre se le ha oído y no hay motivo para dejar de proceder ahora como se ha obrado hasta aquí. Pero estamos de acuerdo con otros comentaristas al afirmar que sólo debe oírsele cuando ofrezca pagar el principal, intereses y costas y los haga efectivos en un plazo brevísimo ó cuando presente un postor que consigne la oportuna fianza y que ofrezca comprar los bienes subastados dando por ellos más de las dos terceras partes del avalúo. En uno y otro caso el Juez acordará que no se acceda á la pretensión del acreedor y que se reciba al deudor la cantidad que ofrece ó se adjudique al postor á última hora presentado la subasta por la cantidad que se compromete á pagar.

IV.

Todo esto debe tenerse en cuenta si el acreedor solicita que se le adjudiquen los bienes. Si pretende que se celebre segunda subasta, ya hemos dicho cómo deberá procederse á verificarla. Pero puede ocurrir que á esta segunda subasta no concurren tampoco postores, caso no previsto por la Ley anterior y detenidamente estudiado en la actual. El Juez mandará que del resultado de la segunda subasta sin efecto se dé conocimiento al ejecutante por término de tres días, para que éste dentro de él, pida una de estas tres cosas:

1^o O que se le adjudiquen los bienes subastados por las dos terceras partes del precio que haya servido de tipo para la segunda subasta.

2^o O que se le entreguen en administración para aplicar sus productos al pago de los intereses y extinción del capital.

3^o O que se celebre una tercera subasta sin sujeción á tipo.

No prohíbe la Ley que sea oído el deudor sobre estas pretensiones y nosotros no hallamos inconveniente alguno en que se le oiga, ántes bien, como hemos dicho para el caso de que la primera subasta no tenga efecto, deberá oírsele y desechar las pretensiones del deudor, siempre que ofrezca y verifique el pago ó que presente un postor, que consigne la oportuna fianza y se comprometa á rematar los bienes por una cantidad superior á las dos terceras partes de la que haya servido de tipo para la segunda subasta. Pero en el caso, muy improbable siempre, de que cualquiera de estas cosas suceda, el Juez acordará la solución que el acreedor le proponga de las tres que hemos enumerado más arriba, conforme á lo dispuesto en los artículos 1505 y primer párrafo del 1506.

Si el acreedor solicitare que se le adjudiquen los bienes por las dos terceras partes del precio que hubiese servido de tipo para la segunda subasta, se coloca en el caso de cualquier postor que hubiese concurrido á ella y no debe en modo alguno negársele esa justa pretensión. Esta adjudicación se verificará por el 50 por 100 del valor de los bienes. Estos fueron tasados en 50,000 pesetas, por ejemplo. Salieron bajo ese tipo á subasta y no hubo postor. Volvieron á salir á la segunda y se rebajó el tipo en un 25 por 100, saliendo entónces bajo el de 37 500. Las dos terceras partes de este ascienden á 25,000 pesetas que es el 50 por 100 del tipo primitivo. Como la proporción es invariable puede sentarse la regla de que serán adjudicados al acreedor los bienes des-

pues de segunda subasta desierta, si el acreedor da por ellos la mitad del precio en que fueron evaluados. Esta regla facilitará la práctica de los principios desenvueltos por los artículos que estamos estudiando.

Si el acreedor solicitare que se le entreguen los bienes subastados sin efecto, no para adquirirlos y pasarlos á su poder, sino para conservarlos en administracion por todo el tiempo necesario para cobrar de sus productos la cantidad á que asciendan el principal, los intereses y las costas, el Juez podrá acordar que se haga así. Acerca de este caso no más dice la Ley que cuando eso suceda cesará en su cargo el administrador judicial nombrado para los bienes si éstos lo tuvieran á tenor de lo que dispone el art. 1450.

Esto casi no era necesario haberlo dispuesto, porque es de sentido comun que una masa de bienes no puede estar sujeta á dos administraciones distintas. En cambio la Ley ha dejado de advertir en qué condiciones se llevará á cabo esa administracion, quién y cómo ha de intervenirla, cuáles son los derechos y obligaciones del administrador, qué derechos tiene respecto de ella el deudor, á quién hay que conservar algunos, porque al cabo de sus intereses se trata y gran número de otros vacíos que el buen sentido de nuestros lectores señalará al contemplar la descarnada y concisa redaccion de estos preceptos y de que, segun más adelante veremos, vuelven á ocuparse en esta cuestion.

Nosotros desde luego anticipamos que en sus derechos y obligaciones generales ha de ser considerado el acreedor que administra sus bienes como un administrador judicial; que tendrá el deber de rendir cuentas dentro de ciertos plazos que no deben exceder de un año, que debe ser responsable de cuanto hiciere que produzca daño á las fincas y bienes ó de cuanto omitiere en su perjuicio; que debe cobrar sus derechos de administrador en primer término, despues las costas que está obligado á abonar con arreglo á lo que resulte de los saldos de sus cuentas parciales y despues los intereses vencidos de su crédito y la cantidad principal que constituya el mismo.

Creemos que no debe seguir devengando intereses desde que entra en posesion de los bienes como administrador y que si los continuara devengando seria preciso llevar una cuenta minuciosa de estos con las reducciones que habria que hacer en ellos por la continuada amortizacion del capital de su deuda. Creemos, por último, que no debe exigirse fianza mientras su crédito represente una cantidad igual ó ma-

yor á la que ascienden los productos anuales de la finca; pero tan pronto como su crédito sea menor debe prestarla é irla aumentando en la proporcion que se juzgue oportuna á fin de que nunca pueda el deudor ser víctima tampoco de un fraude por abusos que de su derecho haga el ejecutante.

Sobre todos estos extremos debe tener una amplia intervencion el deudor, á quien hay que reconocerle el derecho de hacer cesar en cualquier tiempo ese estado de cosas pagando al ejecutante el resto de lo que le deba. Cuando cese el acreedor en la administracion por este motivo ó porque haya cobrado completamente ó por otra causa cualquiera, rendirá al deudor su cuenta final justificada, ventilándose la aprobacion y resultas de la misma entre ambos en los juicios correspondientes.

Por último, hemos dicho que si la segunda subasta resulta desierta, puede el acreedor pedir que se celebre la tercera sin sujecion á tipo alguno.

El Juez lo acordará así, y esta subasta se anunciará y celebrará de igual manera que las anteriores, cuidando de advertir al anunciarla que es la tercera y en qué condiciones va á verificarse.

V.

Varios son los casos que pueden ocurrir en la tercera subasta y á exponerlos están consagrados los artículos 1506, 1507 y 1508. Nos complace la minuciosidad y el detenimiento con que la nueva Ley los examina, porque tenemos la conviccion de que, en estas materias, todo lo que sea prevenir con reglas fijas y circunstanciadas las eventualidades posibles, equivale á evitar litigios, dispendios y dilaciones.

En la tercera subasta puede ocurrir:

- 1º Que se presenten postores que ofrezcan las dos terceras partes ó más del precio que sirvió de tipo para la segunda subasta.
- 2º Que se presenten postores que ofrezcan una cantidad menor que las dos terceras partes de ese precio.
- 3º Que se presenten postores que ofrezcan las dos terceras partes indicadas ó una cantidad mayor; pero pagada á plazos ó alterando alguna otra de las condiciones del pliego de la subasta.

Veamos cómo ha de procederse en cada uno de estos casos.

Primero. Si se presentan postores que ofrezcan las dos terceras partes del precio que sirvió de tipo para la segunda subasta ó una cantidad mayor que esa se aprobará el remate y se le adjudicará al que ma-

yor cantidad hubiese ofrecido. Se sobreentiende que esto ha de hacerse siempre que á la vez que el postor haga una postura admisible no pida la alteracion, modificacion ni cambio de ninguna de las condiciones de la subasta. Cuando pida algo de esto no han de tenerse en cuenta las prescripciones que comentamos en el caso primero, sino las que analizaremos en el tercero.

Segundo. Este es el caso más probable y más frecuente en las terceras subastas, el de que se presenten postores que ofrezcan cantidades inferiores á las dos terceras partes de la que sirvió de tipo para la subasta anterior. En el caso de que esto suceda se consignará la puja más alta, para tenerla en cuenta á fin de que el postor que la haya hecho responda á las obligaciones y ejercite las facultades que nacen de ese acto.

Inmediatamente se hará saber al deudor el precio que dicho postor ha ofrecido y se le concederá un término de nueve días para que haga una de las dos cosas siguientes:

- a) Librar sus bienes pagando al acreedor la cantidad que deba.
- b) Presentar una persona, otro postor, que mejore esa postura.—Si hiciere esto último, deberá cumplir las reglas siguientes:

1ª El nuevo postor, que viene á mejorar la postura, consignará ante todo el depósito prevenido en el art. 1500.

2ª El Juez, en vista de la mejora de postura, mandará abrir nueva licitacion, señalando dia y hora en que hayan de comparecer los interesados con este objeto.

3ª Esa licitacion se anunciará públicamente señalando la época y lugar en que ha de verificarse, dando cuenta de las subastas ya verificadas y de su resultado, así como de las proposiciones que son causa de que se anuncie esta nueva licitacion.

4ª Además de anunciar la licitacion públicamente, se notificará, si se conoce su domicilio, al mejor postor de la tercera subasta y al postor presentado despues que haya mejorado las ofertas de aquel y por cuyas proposiciones se celebra la licitacion.

5ª Si ambos concurren al acto y se disputan el remate, éste quedará á favor del que haga la puja más ventajosa.—Nada dice el artículo 1507 de la Ley, sobre si en esta licitacion son admisibles posturas de otras personas que el mejor postor de la tercera subasta y el postor presentado por el dueño de la finca para mejorar la postura de aquel.

Nosotros nos inclinamos á la afirmativa, esto es, á que podrán concurrir á la licitacion y pujar la subasta todos los que deseen hacerlo y cumplan oportunamente la obligacion de prestar fianza á tenor de lo dispuesto en el art. 1500. Y creemos esto porque todos los postores que vengan á ese acto, si alguno llega, traen el propósito de mejorar las posturas hechas y no seria equitativo impedir cerrándose en un formalísimo estrecho, que la subasta se realice en condiciones más ventajosas para el deudor.

6ª Si el primer postor de la licitacion que es el mejor postor ó el único de la subasta tercera, en vista de la mejora hecha por el que ha presentado el deudor, manifestase que renuncia á la finca, puede prescindir de practicar la diligencia de licitacion.

Estas son las reglas que han de observarse siempre que el deudor presente persona que mejore la postura del mejor postor ó del único de la tercera subasta. Si despues de trascurridos nueve días de habersele notificado el resultado de ésta el deudor no hubiera pagado, ni presentado persona que mejore la postura, entónces se aprobará la tercera subasta, mandando llevar á efecto el remate de la misma.

Tercero. Llegamos, despues de haber analizado los otros dos, al tercero y último caso de los que pueden ocurrir en la tercera subasta, al caso de que se presenten postores que ofrezcan las dos terceras partes del precio que sirvió de tipo para la segunda subasta ó una cantidad mayor; pero pagada á plazos ó alterando alguna otra de las condiciones del pliego de la subasta.

Toda disminucion del precio por bajo de ese tipo afecta al deudor; por eso cuando la hay debe dársele conocimiento de de ello y un plazo y medios para que si le es posible, ó á sus intereses conviene, se oponga á ella y emplee los recursos eficaces para impedir que prevalezca. De la propia manera toda alteracion en las condiciones del remate afecta al acreedor, especialmente cuando se refiera á la forma de pago. Por eso la ley manda en este caso que se dé al acreedor cuenta de lo que ocurre y un plazo y medios, para que si le es posible ó á sus intereses conviene, emplee los recursos eficaces para impedir que prevalezca aquella modificacion.

Cuando ocurre, pues, este caso tercero, se le notificará al acreedor el resultado de la subasta, participándole que hay un postor que da las

dos terceras partes del tipo que sirvió para la segunda ó más; pero que ofrece pagar esa cantidad á plazos ó modificando cualquiera otra de las condiciones del remate. Se otorgará en esa notificacion al acreedor un plazo de nueve dias. Al cabo de ellos puede—dice el art. 1508— pedir la adjudicacion de los bienes.

Pero ¿cómo puede pedirla? Tambien lo dice la Ley; en los términos del art. 1505, es decir, por las dos terceras partes de la cantidad que sirvió de tipo para la segunda subasta. ¿Y si el postor de la tercera da una cantidad mayor que esa? De aquí surge una verdadera duda ó una verdadera injusticia, porque no seria equitativo adjudicar al acreedor en ménos precio una finca por la cual hay quien dé mayor cantidad, tan solo en virtud de que el postor que la ofrece no acepta todas las condiciones del pliego de la subasta. Puede ocurrir que la condicion que el postor no acepte sea accidental, y aun cuando tenga importancia, aun cuando se refiera á la forma de pago, no hay derecho para menoscabar los intereses del deudor de esa manera, vendiendo sus bienes en precio inferior al ofrecido por atender con más holgura las exigencias del acreedor. Esta parte de la Ley necesita á nuestro juicio reforma ó por lo ménos aclaracion. No insistimos en ella, porque á nuestros lectores no se les oculta seguramente ninguno de sus grandes defectos.

Art. 1510. Cuando los bienes sean inmuebles, se aprobará el remate en el mismo acto. Si se hubiese celebrado doble subasta, se adjudicarán al mejor postor luego que se reciban las diligencias practicadas para el remate en el otro Juzgado.

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

Si acostumbráramos á separar las materias diversas en que se ocupa la Ley y á agruparlas bajo epígrafes habriamos puesto al frente de este artículo y del siguiente: "De la aprobacion de los remates." Porque de la aprobacion de los remates vamos á tratar ahora.

Punto era éste en que no se ocupaba la Ley antigua con tanto dete-

nimiento, extension y pormenores como la actual. Aquella decia en su art. 988: "Verificado el remate lo aprobará el Juez en el mismo acto." Semejante precepto era á todas luces deficiente. No siempre basta que se haya verificado un remate para que pueda aprobarse y hay circunstancias, como lo prueban algunos de los artículos que hemos explicado en el comentario anterior, en las cuales un remate no puede aprobarse. Los arts. 1509 y 1510 detallan bien estas circunstancias, aunque hay en su manera de expresarlas algunos defectos de redaccion que procuraremos corregir al explicar su contenido.

Por regla general, el remate será aprobado al terminar la subasta, en cualquiera de ellas y lo mismo cuando se trate de los bienes muebles, que de inmuebles, siempre que concurren las circunstancias siguientes:

1.º Que se haya verificado con arreglo á la Ley.

2.º Que la postura superior sea igual ó exceda á las dos terceras partes del tipo de la primera y segunda subasta y si es tercera que sea igual ó exceda á las dos terceras partes del tipo que sirvió de precio para la segunda. Esta regla puede condensarse en ménos palabras diciendo: Que la mejor postura sea admisible.

3.º Que la postura, admisible en cuanto al precio, lo sea tambien por lo que se refiere á las demas condiciones de la subasta, porque el mejor postor se conforme con ellas y las acepte todas.

Siempre que concurren estas circunstancias, el Juez aprobará el remate en el acto. Cuando falte alguna no lo aprobará y ó suspenderá su aprobacion, ó declarará que la subasta se ha llevado á cabo sin efecto, conforme proceda. Contra la providencia aprobando un remate caben á nuestro juicio, aunque la Ley nada dice, el recurso de retorna y el de apelacion que se sustanciará con arreglo á lo dispuesto para los incidentes.

Despues de aprobado el remate viene la adjudicacion del mismo. Esta ha de hacerse al mejor postor. Cuando los bienes que se hayan subastado sean muebles, como ordinariamente no se verificará más que una sola subasta, despues de aprobado el remate el Juez mandará que se entreguen los bienes al mejor postor, prévia la consignacion de precio, dentro de tercero dia. A dicho fin dará la orden oportuna al depositario y se hará constar en los autos la consignacion del precio y la entrega de los bienes, cuyo recibo firmará el comprador.

Cuando los bienes sean inmuebles, como ordinariamente se verificará doble doble ó triple subasta, la adjudicacion no puede hacerse hasta que en el Juzgado se reciban diligenciados los exhortos que se enviaron para que la subasta se verificase á la vez que en el lugar del juicio en otros puntos. Recibidas esas diligencias, el Juez verá por ellas quién ha sido el mejor postor y mandará que á él se le adjudique el resultado del remate. Puede ocurrir, como las subastas han sido simultáneas, que los mejores postores de ambos lugares hayan ofrecido el mismo precio. Entónces, dice la Ley, se abrirá nueva licitacion entre los dos rematantes ante el Juez que conozca de los autos. A esta licitacion no podrá concurrir ningun otro. Si alguno de los dos renuncia á asistir á ella, debe quedar la subasta en beneficio de su opositor. La licitacion entre ambos se verificará por medio de comparecencia á dia y hora señalados y ya en ella se adjudicarán los bienes al que ofrezca mayor aumento sobre el precio á que ambos llegaron. Al otro se le devolverá el depósito que tuviere constituido.

Art. 1511. Aprobado el remate, el actuario practicará liquidacion de las cargas que afecten á los inmuebles vendidos rebajando del precio solamente el capital de censos y de mas cargas perpétuas.

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

Estas diligencias son necesarias para fijar con exactitud la cantidad líquida de que ha de disponerse como precio, y que el comprador deberá entregar. La Ley anterior no ordenaba nada sobre ese punto y puede decirse que la actual con el art. 1511, ha llenado un verdadero vacío. Le ha faltado solo añadir que cuando no se conozca por las escrituras de fundacion, propiedad y demas documentos el capital á que asciendan los censos, rentas y demas cargas perpétuas, se haga la capitalizacion de éstas con arreglo á lo ordenado en las leyes civiles vigentes.

Art. 1512. En la misma providencia en que se aprueba la liquidacion de cargas, se mandará al comprador que dentro de un breve término, que no podrá exceder de ocho dias, consigne el precio que resulte de la liquidacion. (*Ley ant., art. 989.*)

El término para la consignacion del precio cuando se trata de mue-

bles y semovientes es de tres dias; cuando se trata de inmuebles no podrá exceder de ocho. No vemos con bastante claridad la razon de la diferencia. Sin duda la Ley la ha establecido bajo el supuesto de que ordinariamente en las ventas de inmuebles, la cantidad que deba consignarse será mucho mayor que en las de muebles y semovientes. Esto con tener importancia no basta á nuestros ojos para que de esa manera se multipliquen las diversidades. Nosotros habriamos establecido un solo plazo, comun para toda clase de ventas, dentro del cual debiera necesariamente hacerse la entrega de los bienes y la consignacion del precio, y este plazo seria el de nueve dias improrogables á contar desde el siguiente al en que se hizo la adjudicacion del remate ó la liquidacion del precio.

Art. 1513. Si el comprador no consignare el precio en el plazo señalado, ó por su culpa dejare de tener efecto la venta, se procederá á nueva subasta en quiebra, quedando dicho postor responsable de la disminucion del precio que pueda haber en el segundo remate, y de las costas que se causaren con este motivo.

Antes de ahora hemos explicado la razon de este artículo relacionado con el que manda que los postores depotisen para concurrir á cualquier subasta el 10 por 100 del avalúo. Ese depósito responderá del cumplimiento de las obligaciones que contraen, si tratasen de eludirlo. La manera de exigirles dicha responsabilidad y de castigar su conducta morosa la establece este artículo ordenando la celebracion de las subastas en quiebra. Estas han de hacerse bajo el mismo tipo y con arreglo á las condiciones con que se verificaron las anteriores. El postor que no cumplió sus compromisos debe abonar, no solo la diferencia de precio que haya entre su remate y el de la subasta en quiebra, sino todos los gastos que ésta hubiere ocasionado. No es justo que esos gastos se abonen por cuenta del deudor, ni por la de ningun otro, sino á expensas de aquel que con su mala fe ó su reprehensible morosidad los causó.

Art. 1514. Consignado el precio, se hará saber al deudor que, dentro de tercero dia, 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 (*Ley ant., artículo 989.*)

Art. 1515. Otorgada la escritura, se entregarán al comprador los títulos de propiedad, y se pondrán los bienes á disposicion 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 posesion de los bienes. (*Ley ant., art. 990.*)

Nada hay que objetar á estos artículos que desenvuelven de una manera clara y prolija el procedimiento que ha de practicarse para llevar á cabo el resultado de una subasta. En este punto es muy superior la Ley reformada á la de 1855, porque ha previsto gran número de pormenores y de pequeñas cuestiones que aquella desatendia y que han dado luego márgen á dudas y contradicciones en los Tribunales.

Art. 1516. Si la ejecucion se hubiere despachado á instancia de un segundo ó tercer acreedor hipotecario, el importe de los créditos hipotecarios preferentes, de que responde la finca vendida, se consignará en el establecimiento destinado al efecto, y el resto se entregará sin dilacion 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 tasacion de costas y la liquidacion que proceda, se le abonará lo demas que tenga derecho á percibir. El remanente quedará á disposicion del deudor, á no ser que se hallare retenido judicialmente para el pago de otras deudas, ó que pesen otras responsabilidades sobre el inmueble. (*Ley ant., art. 991.*)

La disposicion establecida en el primer párrafo de ese artículo, inspirada en principios de justicia, no existia en esta parte de la Ley anterior; pero en la práctica se respetó siempre, porque es innegable el derecho preferente del acreedor que tiene establecida, consignada é inscrita una hipoteca sobre los bienes vendidos con anterioridad á la del ejecutante. El importe de esos créditos anteriores se depositará en la Caja destinada al efecto, dice el artículo que comentamos. Nuestros lectores saben ya de qué Caja se trata, porque repetidamente hemos explicado este pormenor al ocuparnos en los depósitos que hay que hacer en los juicios universales de ab-intestato, testamentaria y concurso

y aun en el mismo juicio ejecutivo. Allí donde ordinariamente se depositen el numerario y los efectos públicos, deben depositarse esas cantidades para cuando sus deudos las reclamen, con las mismas garantías, precauciones y solemnidades tantas veces recomendadas en los casos.

Con el resto se hará pago al ejecutante. Si no hubiere hipotecas anteriores, ni necesidad por ello de reservar cantidad alguna, se hará el pago desde luego con el precio consignado, abonándole el capital y los intereses de su crédito. A este tiempo debe estar hecha y aprobada la tasacion de costas para liquidarlas inmediatamente y abonarlas. Una vez abonadas las costas se pagará al acreedor lo más que éste tenga derecho á percibir, como si se tratara de una indemnizacion ó de algun pago análogo. El sobrante de todo se pondrá á disposicion del deudor, salvo en el caso de que hubiese contra él y sus bienes orden de retencion por otras deudas ó pesen sobre el inmueble vendido otras responsabilidades á que haya que atender en segundo término. Entónces el sobrante volverá al lugar donde todo haya estado en depósito y seguirá allí á disposicion del Juzgado por donde se tramiten los juicios correspondientes á las responsabilidades en que nos estamos ocupando.

Art. 1517. Cuando se hubiere despachado la ejecucion 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 demas títulos hasta su cancelacion, para lo cual podrá emplearse el procedimiento establecido en el artículo 82, de la Ley hipotecaria. (*Ley ant., artículo 991.*)

Art. 1518. 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 disposicion de los interesados.

Art. 1519. En el caso de haberse adjudicado la finca al ejecutante en pago de su crédito, se entenderá sin perjuicio