

de las hipotecas anteriores á la suya, y tambien de las posteriores, si el precio de la venta fuere suficiente para cubrir las. Si no bastare, podrá ser cancelada la inscripcion de las últimas, conforme á lo prevenido en el artículo anterior.

Art. 1520. Sin estar reintegrado completamente el ejecutante del capital é intereses de su crédito y de todas las costas de la ejecucion, no podrán aplicarse las sumas realizadas á ningun otro objeto que no haya sido declarado preferente por ejecutoria, salvo lo prevenido en los arts. 1516 y 1517.

En ningun caso tendrán prelación las costas causadas para la defensa del deudor en el juicio ejecutivo. (*Ley ant., arts. 993 y 994*)

La concurrencia de varios derechos sobre una misma finca ó masa de muebles, cuando esa finca ó esos muebles se ven sujetos al procedimiento ejecutivo ó á la vía de apremio y la necesidad de cancelar las inscripciones hipotecarias que pesen sobre dichos bienes, han inspirado estas disposiciones, cuya claridad y justicia no há menester que sea encarecida por medio de comentarios. Estos artículos ademas deben ser tenidos muy en cuenta porque contienen y desenvuelven principios importantes del procedimiento, como el de que sin estar reintegrado el ejecutante, no puedan aplicarse las sumas realizadas á ningun otro objeto que haya sido declarado preferente por ejecutoria y como el de que en ningun caso tengan prelación las costas causadas en la defensa del deudor en el juicio ejecutivo.

Art. 1521. En el caso de que, conforme á lo prevenido en el art. 1505, el acreedor hubiere optado por la administracion de las fincas embargadas, el Juez mandará que se le haga entrega de ellas, bajo el correspondiente inventario, y que se le dé á reconocer á las personas que el mismo acreedor designe, acreditándole todo en los autos.

Ya hemos visto en qué caso puede el acreedor optar por quedarse con la administracion de las fincas embargadas. El art. 1505 lo explica bien. Este y los siguientes exponen, aunque de una manera incompleta, cómo ha de establecerse esa administracion y cómo han de practicarse los derechos y obligaciones que de ella nacen.

Cuando el acreedor opte por reintegrarse en esa forma de lo que se le debe, se le hará entrega de las fincas que haya de administrar mediante inventario, con los mismos requisitos, garantías y formalidades

que si se tratase de un administrador judicial cualquiera. Despues á su instancia se le dará á reconocer á las personas que él mismo designe, y si lo solicitare, se le proveerá de una credencial, que puede ser un testimonio del auto en que se le nombra administrador, á fin de que en todo tiempo y circunstancias pueda acreditar el carácter y la legitimidad de sus funciones.

De todo esto se pondrá razon en los autos, bien por medio de diligencias, bien por medio de notas, segun corresponda y de suerte que en ellos conste todo minuciosamente. Así lo ordena el artículo que estamos comentando.

Art. 1522. El acreedor y el deudor podrán establecer por medio de acuerdos particulares las condiciones con que el primero ha de administrar las fincas embargadas, y la forma y época en que ha de rendir cuenta de sus productos.

Si no lo hicieren así, se entenderá que las fincas han de ser administradas segun la costumbre del país, debiendo el acreedor rendir cuenta anual de sus productos.

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

Examinaremos separadamente los diversos párrafos de este artículo, porque contienen preceptos distintos.

Con el primero estamos de acuerdo. Si el deudor y el acreedor convienen en que éste se reintegre de lo que aquel le debe, cobrando los productos de sus fincas y explotando la masa de bienes embargada; si estipulan ademas cómo ha de hacerse esto y en qué condiciones, su voluntad debe ser ley. Realmente, entónces, lo que han hecho acreedor y deudor es convenir una forma de pago y el contrato establece entre ellos un nuevo derecho á cuyas prescripciones y cláusulas hay, ante todo, que atenerse. En semejantes condiciones no pueden invocarse contra sus actos ni los mandatos de este cuerpo legal, ni las costumbres de la localidad, ni la jurisprudencia de los Tribunales, porque realmente no se está en ninguno de los casos á que puede referirse el segundo párrafo del art. 1522.

Habla este de que el deudor y el acreedor no hayan establecido las condiciones con que el segundo ha de administrar las fincas embargadas; pero este no es el único caso á que puede aplicarse lo que el mismo ordena. Pueden ocurrir dos cosas distintas:

1.^a Que el deudor y el acreedor no hayan convenido las condiciones en que el acreedor ha de administrar las fincas.

2.^a Que el deudor y el acreedor hayan convenido algunas de las condiciones en que el acreedor haya de administrar las fincas, olvidando otras ú omitiendo pactar sobre puntos importantes de la administracion.

En uno y otro caso, con arreglo al texto literal de dicho segundo párrafo, se entenderá que las fincas han de ser administradas segun la costumbre del país ó que las dudas que surjan en la administracion han de ser resueltas con arreglo á las indicadas costumbres. La Ley sólo ordena que el acreedor rinda cuenta anual de sus productos. No estamos de acuerdo con aquel principio porque es ilógico, absurdo y contrario á todo principio de equidad y en la práctica ha de dar márgen á errores de bulto y á querellas de cuantía. No estamos tampoco de acuerdo con él, porque introduce en la Ley un principio anárquico y perturbador.

¿Y habia algo que justificara ese precepto? Nosotros, si lo habia, no lo alcanzamos. No comprendemos la razon de la diferencia establecida entre el acreedor que administra la fortuna de su deudor para cobrarse, el administrador-depositario de una testamentaria ó de un ab-intestato y el administrador de un concurso. ¿Por qué todos estos han de administrar los bienes que se les encomiendan con arreglo á la Ley, y por qué el acreedor que está en el caso de que ahora hablamos ha de administrarlos segun la costumbre del país? Pues qué, ¿unos y otros no se encuentran en circunstancias análogas? Todos hacen en el fondo, lo mismo: administrar bienes de otro, administrar un caudal ageno. Habiendo establecido la Ley en diferentes lugares las reglas á que debe sujetarse la administracion de un caudal ageno, era lógico que cuantos esto hacen á esas reglas se sujetaran.

Se apela ordinariamente á las costumbres locales cuando la Ley no resuelve el caso dudoso ó no ha establecido el procedimiento adecuado; se apela á las costumbres locales para suplir el silencio ó la deficiencia de la Ley escrita. Pero cuando ésta es clara y explícita, no hay necesidad de emplear semejante recurso. La Ley escrita, producto de la elaboracion lenta y reflexiva del pensamiento del legislador, comprobada y acrisolada ya por la práctica de los Tribunales y por su jurisprudencia, es sin género alguno de duda superior á la costumbre. Lo bueno

que tenga la costumbre ya ha ido á la Ley, formada en vista de las necesidades de la realidad y de las exigencias de los principios jurídicos.

Y si esto puede sostenerse en tésis general, respecto de la mayoría de las costumbres, mucho más podriamos decir al tratarse de un punto en que es preciso acumular los más nimios requisitos, las mayores solemnidades, las más delicadas garantías. La obra informe de la costumbre no ha podido llegar en esas materias al grado de perfeccion que alcanza la Ley. Esta prevé todos los casos, todos los pormenores, todas las contingencias. Aquella apenas si tiene en cuenta las más capitales. En ninguna localidad podrán suplir las costumbres de una manera completa y acabada estas omisiones de la Ley de Enjuiciamiento. En ninguna localidad asegurarán las costumbres tan bien como lo hace en diversos lugares esta Ley la buena y recta administracion de un caudal ageno. Siendo esto cierto, nadie se explicará que los reformadores hayan preferido en el caso concreto que estamos estudiando á las reglas fijas y claras de la Ley, los preceptos inciertos, deficientes y oscuros de una costumbre local ó regional; nadie comprenderá que se haya desdeñado de esa suerte la superioridad indiscutible de la Ley.

Por otra parte, no todas las localidades tienen un cuerpo de costumbres completo y definido. Hay bajo este punto de vista mucho de vago y deficiente en la mayoría de los pueblos, donde muy de tarde en tarde se presentan ocasiones de afirmar con nuevas prácticas las antiguas costumbres jurídicas. Donde esto suceda, donde no exista idea clara de la manera de proceder en semejantes casos, ¿qué se hará? ¿Y qué necesidad habia de suscitar, estudiar ó resolver tales dudas, estando como lo están todas, de antemano resueltas? ¿No parece que hay en esto afan verdadero de crear conflictos, promover cuestiones, agrandar litigios y estimular su nacimiento allí donde todavía no hubiere surgido?

Precisamente si en alguna parte es completa esta Ley, es en el conjunto de reglas que da para la administracion de bienes agenos. Todo recomendaba, pues que aquí, refiriéndose á lo dicho al hablar de los ab-intestatos y de las testamentarias se hubiere establecido un procedimiento análogo y se hubiera acomodado la administracion de los bienes del deudor confiada al acreedor, á aquellas otras administraciones que tienen tanta analogía con ésta. Hasta la unidad

del procedimiento, principio harto desatendido por desgracia, en la Ley actual, lo exigía así. Nuestros legisladores no aprecian bien las ventajas de ese principio; no calculan cuánto más fácil sería estudiar las instituciones procesales y aplicarlas y desenvolverlas despues, pudiendo sujetar sus bases á reglas fijas, concretas y escasas en número. Si lo apreciaran seguramente habrían procedido en este caso de diferente manera.

Pero la Ley es Ley y debe respetarse. La administracion de los bienes del deudor por el acreedor se sujetará á las costumbres locales. Solo dos cosas, contra ellas ó conforme á lo que determinen, deberán hacerse siempre, que son: rendir el administrador cuenta anual de su administracion é intervenir el deudor, si las fincas fuesen rústicas, las operaciones de la recoleccion. Podrá intervenirlas por sí ó por medio de persona á quien haya apoderado y que le represente.

Art. 1523. De la cuenta presentada por el acreedor se dará vista al ejecutado por término de quince dias, y de los reparos que éste hiciere, copia á aquel para que dentro del término de nueve dias manifieste si está ó no conforme con ellos.

Art. 1524. Si no estuviere conforme, el Juez convocará al acreedor y al ejecutado á juicio verbal, para dentro de tercero dia, en cuyo acto admitirá las pruebas pertinentes que propusieren, fijando para practicarlas el término que estime prudencial, siempre que no exceda de diez dias.

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

Art. 1525. Trascurrido el término de prueba, el Juez dictará sentencia dentro de quinto dia, en la cual resolverá lo procedente sobre la aprobacion ó rectificacion de la cuenta presentada por el acreedor.

Esta sentencia será apelable en ambos efectos.

Estos son los trámites naturales, ordinarios y lógicos de todo expediente de cuentas. Ese á que ahora nos referimos, ha de sustanciarse entre el acreedor y el deudor. Aquel las rinde como administrador y éste las censura como dueño.

Art. 1526. Todas las demas cuestiones que puedan surgir entre el acreedor y el ejecutado, con motivo de la administra-

cion de las fincas embargadas, se sustanciarán por los trámites establecidos para los incidentes.

Desde ahora anticipamos que esas cuestiones serán innumerables. La idea de que el acreedor se haga pago con los productos de los bienes del deudor, y de confiarle para ese objeto su administracion es en el fondo una idea plausible; pero en la práctica ofrecerá siempre grandes dificultades. La mayor parte de esas dificultades podian haber desaparecido si la Ley hubiera tratado de que desapareciesen, dando á esta parte del procedimiento una tramitacion clara, fija y completa. En vez de hacerlo, ya ha podido verse con qué falta de criterio ha abandonado esa tramitacion á lo vago y á lo imprevisto, entregándola por completo á las disputas de los interesados. ¿Qué ha de suceder? A nosotros no nos sorprenderá que este procedimiento se desacredite si se emplea ó no se emplee por temor á las querellas que ha de suscitar. ¿Qué acreedor prudente se lanza á administrar los bienes de su deudor, cuando no sabe á punto fijo qué deberes contrae ni qué derechos adquiere al hacerlo; cuando puede temer que todos sus actos se pongan en tela de juicio y den márgen á incidentes complicados? La innovacion ha sido planteada con tan poco acierto, que no producirá fruto alguno y lo lamentamos porque esa forma de pago sería en muchos casos conveniente al acreedor y en todos es la más favorable de cuantas pueden proponerse á un deudor. Para utilizarla no les queda otro recurso que concertarse. Miétras no convengan en la forma en que han de ser administrados los bienes, pocos habrá—de los acreedores hablamos—que utilicen ese medio. La mayoría preferirá que se malbaraten los bienes y que caigan sobre el deudor todos los perjuicios que trae consigo un procedimiento de apremio.

Por lo demas, nos parece acertado que las cuestiones que surjan entre acreedor y deudor sobre la administracion de los bienes de éste se tramiten como incidentes.

Art. 1527. Cuando el ejecutante se haya hecho pago de su crédito, intereses y costas con el producto de las fincas, volverán estas á poder del ejecutado.

Art. 1528. El ejecutado podrá en cualquier tiempo pagar lo que reste de su deuda, según el último estado de cuenta presentado por el acreedor, en cuyo caso será aquel repuesto inmediatamente en la posesion de sus fincas y cesará éste en-

la administracion, sin perjuicio de rendir su cuenta general en los quince dias siguientes, y de las demas reclamaciones á que uno y otro se crean con derecho.

Una vez satisfecho el crédito se extingue toda accion del acreedor contra los bienes de su deudor; debe abandonar estos y entregárselos á aquel para que disponga de ellos como dueño suyo, á ménos de que los indicados bienes estuviesen sujetos á otras acciones y responsabilidades.

Una pequeña reforma introduciríamos nosotros en la redaccion de este artículo que sanciona un principio incontrovertible. En vez de decir que "cuando el ejecutante se haya hecho pago de su crédito, intereses y costas *con el producto de las fincas*, volverán éstas á poder del ejecutado," diríamos, "cuando el ejecutante haya cobrado su crédito é intereses y se hayan satisfecho las costas, volverán las fincas á poder del ejecutado." Y haríamos esta modificacion para poner de acuerdo el art. 1527, con el 1528 salvando desde luego el principio sancionado por este último de que en cualquier ocasion ó circunstancia en que el deudor satisfaga al acreedor su crédito é intereses y pague las costas podrá desde luego disponer de los bienes.

Este principio es casi absoluto. No tiene más que una limitacion; la que le impone el hecho de que los bienes hayan sido vendidos ó adjudicados; pero mientras que esto no suceda, mientras se conserven en depósito, ó los tenga el acreedor en administracion, en cualquier tiempo podrá el deudor liberarlos consignando la cantidad que debe en la escribanía por donde se siguen los autos ó de cualquier otra suerte que quede á disposicion del Juzgado por ante quien se tramita la vía de apremio. Este derecho del deudor es tan indiscutible que no puede á nuestro juicio, invocar el acreedor en contra de él, ni la circunstancia de haber pactado con el deudor las condiciones de la administracion y la manera de practicarla.

En el caso de que, el deudor haga uso de este derecho, que le reconoce el art. 1528, el acreedor rendirá al deudor la cuenta general de su administracion en cuanto cese en ella. Esa cuenta se discutirá entre ambos con arreglo al procedimiento tantas veces indicado y entre ambos se discutirán tambien las reclamaciones que uno y otro crean oportuno formular.

Art. 1529. El acreedor podrá cesar en la administracion

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

Este artículo necesita á nuestro juicio alguna explicacion, á fin de que no nazcan de él dudas, dificultades y obstáculos que podrian ser fuente de nuevos litigios é impedir sobre todo que se proceda equitativamente en la vía de apremio.

Nace este artículo de la posibilidad de que un acreedor que, para hacerse pago haya tomado la administracion de los bienes del deudor, no quiera continuar con ella y prefiera que los bienes se vendan para cobrarse con más rapidez. Bajo otro punto de vista parece este artículo colocado aquí como un medio de defensa del acreedor que administra los bienes de su deudor contra los ataques temerarios é injustificados de éste.

Sea cualquiera el aspecto con que se le considere nos parecerá siempre injustificado. El acreedor tiene el derecho de pedir, dentro de las condiciones marcadas por la Ley, ó que los bienes se vendan, ó que se le adjudiquen, ó que se le den en administracion.

Antes de pedirlo la Ley le reconoce la facultad de optar por cualquiera de estas tres soluciones, de escoger la que más le convenga. Pero despues de haber escogido una, nosotros creemos que no debe reconocérsele el derecho de preferir otra. Sobre todo, si escogió la de administrar los bienes del deudor, esa eleccion debe ser irrevocable.

Nace de ella una especie de contrato, que modifica la obligacion primitiva. El acreedor acepta esa forma de pago y al aceptarla debe entenderse que renuncia á utilizar ninguna otra. Esa forma de pago es evidentemente favorable al deudor y si el acreedor ha convenido una vez siquiera en algo que favorece á éste, la equidad aconseja que no puede retroceder y anular la concesion que ya ha hecho.

De esa concesion han nacido derechos para el deudor que un sentimiento de justicia manda garantizar y conservar. Por último, si un acreedor que puede exigir la venta de la finca para hacerse pago con lo que la finca valga, se contenta con ir cobrando de sus productos, al manifestarlo así y tomar en administracion esa finca, verifica una verda-

dera novacion de contrato. Esta novacion debe producir todos los efectos que la Ley civil asigna á esa forma de modificarse ó extinguirse las obligaciones.

No creemos, pues, que debiera reconocerse al acreedor el derecho de cesar en la administracion de las fincas, ni el de pedir que se saquen estas de nuevo á pública subasta. Nosotros no habriamos admitido, ni sancionado la doctrina que desenvuelve el art. 1529. Y aunque la hubiésemos admitido no la habriamos expuesto en la forma en que este lo hace, que juzgamos ocasionada á suscitar dificultades de bulto y á producir errores de cuantía. Si esto sucede procederá, más que de ninguna otra circunstancia, de insuficiencia de los términos de este artículo, que no son bastante claros.

Se dice en él que en toda ocasion el acreedor tiene derecho á cesar en la administracion de las fincas del deudor y á pedir que estas se vendan. La dificultad no está ahí, porque eso es bastante claro. Podremos calificarlo de justo ó de injusto, de acertado ó desacertado; pero nunca de oscuro. Pero ¿por qué precio han de sacarse á subasta esas fincas? Aquí tememos que empiecen para los tribunales las dudas ó cuando ménos las perplejidades que haga nacer en el ánimo de los Jueces una redaccion insuficiente.

La Ley dice en el artículo que estamos comentando que en ese caso se sacarán á pública subasta las fincas por el precio que resulte, rebajado el 25 por 100 de avalúo. Es decir que se sacarán á licitacion por el precio que la Ley marca para la segunda subasta. Si este se ha verificado ya bajo ese tipo será repetir una subasta en condiciones en que ya se ha celebrado. Como hay en ello algo de extraño tememos nosotros que los Jueces, interpretando más ó ménos violentamente los términos del artículo 1529, puedan ordenar alguna vez que se rebaje el 25 por 100, no al primitivo avalúo sino al tipo de la segunda subasta, en cuyo caso resultarian los bienes extraordinariamente depreciados, no solo por la rebaja de su tasacion en un 50 por 100, sino por la posibilidad de que se presenten y admitan posturas que cubran los dos tercios de ese tipo. En este caso pudiera ocurrir que una finca se vendiese en la tercera parte de su valor, con una rebaja de 66'66 por 100 sobre el precio de su avalúo, lo cual no parecerá á nadie equitativo, ni defendible, á ménos de ocurrir en el caso extremo de que salga á subasta la finca sin fijacion de tipo.

Pero este no es el caso de que ahora tratamos. Si algun Juez quiere dar al art. 1529 de la Ley esa interpretacion, la representacion del deudor debe oponerse á ello y pedir que para esta subasta especial se saquen los bienes que hayan de rematarse y se anuncie su licitacion al precio que resulte del primitivo avalúo, del único avalúo, rebajado en un 25 por 100. En esta subasta especial, como en la primera y segunda ordinarias, no se admitirán más posturas que las que cubran las dos terceras partes de la tasacion; es decir, que no podrá venderse la finca en ménos que en la mitad de su valor en tasacion.

Si no se presentare postor ó los que concuriesen no hicieran posturas admisibles no volverá á sacarse á subasta esa finca. Hay que entender y aplicar todo este artículo de una manera estricta y con sujecion á su letra, porque se trata de un privilegio concedido al acreedor y notoriamente desfavorable para el deudor y en tales condiciones no es admisible ningun linaje de amplitud. Y entendido el art. 1529 de una manera estricta, con sujecion á su letra y á sus términos, despues de esa subasta especial el acreedor no puede hacer más que una cosa, pedir que se le adjudique la finca por las dos terceras partes del tipo bajo el cual acaba de subastarse. Ni el Juez puede hacer tampoco ya más que adjudicársela en ese precio, en lo que sea necesario para completar el pago y deducido lo que hubiese cobrado á cuenta.

Esta última parte nos sugiere una observacion que no carece de importancia y que debe tenerse presente. El acreedor tiene, segun el artículo 1529, el derecho de cesar en cualquier tiempo en la administracion de los bienes del deudor y el de pedir que esos bienes se subasten. Pero á nuestro juicio ni debe verificarse la subasta, ni ménos adjudicar la finca al acreedor mientras que no esté aprobada la cuenta de su administracion de los bienes. Podria resultar de esta cuenta que se habia cobrado ya y no era justo que despues de haberse cobrado continuara afligiendo al deudor con los procedimientos de la vía de apremio. Habrá quien piense que esto resultará muchas veces perjudicial al acreedor; no lo negamos. Pero ya hemos dicho al principio de este comentario que el acreedor, ántes de decidirse á tomar en administracion las fincas del deudor, tiene tiempo para pensarlo bien. Que lo medite, que lo reflexione y que vea cómo optando por esa solucion se coloca en condiciones distintas de las en que está y abandona ventajas que ántes poseia.

Si aun así la acepta, justo es que sufra las consecuencias de su aceptación, libre y espontáneamente decidida.

Art. 1530. Cuando la ejecución se haya dirigido contra bienes especialmente hipotecados, y fuere pacto expreso del contrato que el acreedor pueda encargarse de la administración de los mismos, en tanto que se verifica la venta, el actor podrá pedir que se le ponga en posesión de ellos.

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

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

Este artículo tiene por objeto ahorrar trámites y dilaciones en el caso de que se hubiera convenido solemnemente entre acreedor y deudor que éste administrará los bienes hipotecados mientras se verifica su venta. Entónces se entregarán los bienes al acreedor, que los administrará conforme á lo dispuesto en los artículos 1521 y siguientes, y mientras tanto seguirán verificándose las subastas y demas procedimientos de la vía de apremio hasta la venta de los bienes. Verificada ésta el acreedor administrador presentará su cuenta y despues que sea discutida y aprobada, que se reconozca y declare en debida forma el saldo que resulte, se le abonará lo que falte por cobrar en la forma que ya hemos explicado ántes de ahora y que la Ley establece.

OBSERVACION

SOBRE LOS ARTICULOS 1521 al 1530.

Con este artículo (1530) terminan los que la Ley consagra al caso especial de que el acreedor, para hacerse pago de su crédito, tome en administración los bienes del deudor. Ya hemos dicho ántes de ahora que ese punto no estaba bien tratado y desenvuelto. Despues de ver las reglas que la Ley le ha consagrado, nos ha parecido útil indicar de una manera general los vacíos en que incurre y examinar respecto de cada uno de ellos qué debe hacerse cuando se presente ú ocurra el caso á que se refieren. Este es el objeto de la observacion, ó de la série de observaciones que ahora pensamos hacer, reduciéndolas al menor espacio posible, para no extender de una manera inusitada este comentario.

Ante todo bueno es hacer constar que solo en dos casos podrá pedir el acreedor que se practique esta solución, aparte de aquellas ocasiones en que acreedor y deudor se pongan de acuerdo respecto de ella. Esos dos casos son los siguientes:

1º Que se haya verificado la segunda subasta sin concurrir licitadores ó sin que, los que concurren, hagan postura admisible. (Art. 1505.)

2º Que la ejecución se haya dirigido contra bienes especialmente hipotecados y fuese pacto expreso del contrato que el acreedor pueda encargarse de la administración de los mismos en tanto que se verifica la venta. (Art. 1530.)

En ambos casos bastará que el acreedor solicite que se le ponga en posesión de los bienes al efecto de encargarse de administrarles para que el Juez así lo acuerde. No hay entre uno y otro, entre el que explica el art. 1505 y el que expone el 1530, verdaderas y sustanciales diferencias.

La entrega en administración al acreedor es en el primero una solución definitiva, y en el segundo una solución provisional; en aquel el acreedor administra para cobrarse y despues que se haya cobrado debe devolver las fincas al deudor; en éste el acreedor administra para irse cobrando, mientras que las fincas se venden y despues que se hayan vendido debe entregarlas al comprador. En uno y otro caso tiene la obligación de rendir cuentas al deudor y en uno y otro caso debe administrar esos bienes de la misma manera. Bajo el punto de vista de la administración lo mismo hay que proceder en ambos. No existe, pues, necesidad de que los tratemos separadamente.

I.

Quando cualquiera de ellos ocurra, á la solicitud del actor debe proveerse mandando formar una pieza de administración, en la cual se actuará cuanto tenga relación con ella, sin perjuicio de formarse, además, siempre que la sencillez y la claridad lo exijan, los ramos separados de dicha pieza que fuesen necesarios para evitar confusiones. Esta pieza, con el ramo de cuentas y todas sus incidencias debe estar constantemente en la escribanía de manifiesto durante las horas de despacho á disposición del deudor, el cual tendrá el derecho de examinarla siempre que quiera, sin que por esta exhibición puedan devengarse derechos. Consecuencia lógica y natural de la facultad de ver y examinar esta pieza es que el deudor pueda siempre que lo estime oportuno formular