

TITULO XIII.

De las subastas voluntarias judiciales.

El epígrafe de este título es bastante claro de por sí para que necesitemos insistir en aplicarlo con minuciosidad extremada; conocido es de todo el mundo que significa subasta esa venta hecha con licitacion pública, debiendo agregarse á estos requisitos el de ser voluntaria y el intervenir el Juez para que se encuentre comprendida en la materia propia del presente título; podemos, pues, definirlo diciendo que es la enajenacion de bienes hecha con licitacion pública, con intervencion del Juez á favor del mejor postor, y verificada á instancia de la parte interesada.

Inútil nos parece detenernos en determinar su naturaleza, que se encuentra perfectamente señalada con la anterior definicion; es preciso: 1.º Que la venta se haga en pública subasta. 2.º Que sea á instancia de la persona interesada en que la venta se realice. Y 3.º que intervenga el Juez. Sobre su naturaleza nada tenemos que indicar porque estos tres puntos cardinales no determinan el carácter que deben presentar los casos que pueden ofrecerse en la práctica; pero consideramos oportuno el consignar que el presente título alcanza con sus disposiciones á toda clase de subastas judiciales, es decir, á todo contrato que pueda celebrarse en pública licitacion. Esta determinacion ofrece un interes evidente, pues de su perfecto y exacto conocimiento puede depender el que en la práctica se interprete acertada ó erróneamente la materia, téngase pues entendido que habiendo acusado la práctica los muchos defectos y lunares que la Ley antigua de Enjuiciamiento contenia en punto á subastas judiciales el legislador prestando atento oido á las lecciones de la experiencia, ha completado con oportunidad y buen criterio el procedimiento sobre tal materia, marcando de modo fijo, claro y permanente cuál es este en todos los casos y para todas las ocasiones en que las leyes autoricen las subastas voluntarias, y con intervencion de la autoridad judicial.

Art. 2048. El que solicite la celebracion de alguna subasta judicial, deberá acreditar, exhibiendo los documentos adecuados al objeto:

1.º Que tiene capacidad legal para el contrato que se propone celebrar.

2.º Que puede disponer de la cosa ú objeto en la forma que intenta por medio de la subasta. (*Ley ant. art., 1374.*)

Fuera de la redaccion que encontramos superior, nada contiene el presente artículo que no estuviera indicado en su equivalente en la Ley antigua; por él se comprende (como ya en la introduccion hemos indicado), los procedimientos del presente título comprenden todo género de subastas, siendo indispensable que para que se conceda se demuestren los títulos que legitiman la propiedad del que la solicita sobre la cosa de que se trata, y tambien la posibilidad de disponer de esta misma cosa en la clase de contrato especial que pretenda celebrar. En las relaciones jurídicas es muy frecuente encontrar derechos que tienen evidente y poderosa limitacion para la realizacion de ciertos y determinados contratos y libertad absoluta para otros. Por esta razon es indispensable conocer las condiciones que concurren en el derecho de que se trata, y sobre ella indispensablemente tambien conviene fijar con especial esmero la atencion para poner en práctica las presentes disposiciones.

Art. 2049. Con el escrito en que se pida la celebracion de la subasta, se presentará el pliego de condiciones, con arreglo á las cuales haya de celebrarse.

Este artículo, nuevo en la presente Ley, satisface una necesidad imperiosa y sentida cual es que el Juez conozca de antemano las condiciones de la subasta para que pueda esto servirle de guía en la aceptacion ó designacion de proposiciones, segun lo dispuesto en artículos posteriores. No existiendo este previo conocimiento, fácilmente se comprenden las dificultades que en el buen orden y acertado sentido de estos procedimientos habian de presentarse con el silencio de la Ley en este punto.

Art. 2050. Acreditados los extremos irindicados en el artículo 2048, el Juez accederá al anuncio de la subasta en la forma y bajo las condiciones que propusiere el que la haya solicitado; señalará dia y hora para su celebracion; mandará que se fijen edictos en los sitios de costumbre y en el pueblo en que radiquen las fincas ó haya de ejecutarse el contrato, y que se publiquen en los periódicos que hubiese designado el peticionario.

En los edictos se expresará que el pliego de condiciones y los títulos de propiedad, quedan de manifiesto en la escribanía para instrucción de los que quieran interesarse en la subasta. (*Ley ant., artículo 1375.*)

Este artículo es igual en su contenido á su equivalente en la Ley antigua, mas no en su redacción, pues se encuentran previstos los diferentes casos que no lo estaban en aquella, quedando perfectamente consignado cuanto corresponde efectuar con antelación á la subasta, y como medio de que esta se celebre con la mayor publicidad, que es uno de los primeros requisitos que han de existir si se quiere que la venta en esta forma realizada produzca el género de utilidades que de ella se esperan.

Art. 2051. Si se presentare alguna proposición admisible, por ser conforme á las condiciones fijadas en el pliego, la admitirá el Juez, como también las que después se hicieren mejorando la postura. Terminado el acto, adjudicará el remate al único ó mejor postor, á no ser que el que solicite la subasta se hubiere reservado expresamente el derecho de aprobarla, en cuyo caso se le dará vista del expediente para que en el término de tercero día pida lo que le interese.

Igual comunicación se le dará, en el caso de que por algún licitador se hiciera la oferta de aceptar el remate, modificando alguna de las condiciones.

Este artículo enteramente nuevo en la presente Ley, satisface una necesidad evidente y reconocida, contribuyendo de un modo poderoso á que se alargue indefinidamente el procedimiento.

El derecho que se reserva al interesado de aprobar la subasta nos parece en alto grado justo, pues en su favor está concedida la subasta, y él, mejor que nadie, puede conocer la conveniencia de aceptar ó no las proposiciones presentadas, así como la modificación de alguna de las condiciones; lo que no encontramos claro es la afirmación de que el Juez admitirá no solo las proposiciones que sean conformes al pliego de condiciones, sino también las que se presenten *después*. Si este *después* es con relación al día y hora en que se verifique la subasta, no comprendemos el que no se determine un plazo, dentro del cual se propongan estas modificaciones.

Si, por el contrario, el *después* se refiere al acto mismo de la subas-

ta, pero una vez hecha una primera proposición, nos parece que el legislador no ha sido muy feliz en la redacción de su pensamiento, pues tal como el artículo se encuentra redactado no parece desprenderse que se pretenda referir á hechos verificados dentro de un mismo acto sino con un período más ó menos largo de tiempo entre el uno y el otro; así, pues, consideramos altamente imperfecto en esta parte el artículo que comentamos, el cual en nuestro sentir debe interpretarse entendiéndose que las modificaciones han de presentarse en el acto mismo, pues no marcándose límite alguno no es posible dejar al capricho de los Tribunales el período dentro del cual es posible aceptar estas nuevas posturas; por otra parte al aceptar estas modificaciones sin que en este acto concurre la publicidad de la subasta, puede ser motivo de grandes abusos que conviene evitar á toda costa; además la interpretación que damos á esta duda, tiene la ventaja de que de semejante modo queda perfectamente determinado el que el Juez solo puede aceptar las modificaciones que se presenten por los que han hecho postura dentro del plazo fijado para la presentación de las mismas, de manera alguna por personas á este acto extrañas, como por alguien podría exponerse en vista de que en el texto legal se dice genéricamente *las que después se hicieran* y no las modificaciones que en las mismas hicieren los licitadores, con lo que se determinaba de un modo fijo las personas que se encontraban comprendidas en esta facultad del Juez. Tal es nuestro criterio en este punto inspirado únicamente en la necesidad ineludible de evitar que la disposición parcial de un artículo pueda falsear y torcer el sentido general y propio de cada institución.

Art. 2052. Aceptando el que promovió el expediente la proposición á que se refiere el segundo párrafo del artículo anterior, se dictará auto, teniendo por celebrado el remate á favor del auto de la proposición, y se mandará llevarla á efecto.

En el caso de no admitirla, manifestará si aprueba el remate ó quiere que se celebre nueva subasta, bajo las mismas condiciones, ó las que tenga por conveniente fijar, ó si desiste de su propósito. [*Ley ant., artículo 1376.*]

Este artículo es la consecuencia indispensable del anterior, cuyos comentarios es preciso tener presente para la ejecución fiel y exacta de cuanto en el presente se dispone.

Art. 2053. Cuando haya de celebrarse nueva subasta, se prevendrá en los anuncios que son forzosamente admisibles las posturas que se hagan, siempre que cubran el tipo mínimo que hubiere fijado el que la haya promovido. (*Ley ant., art. 1377.*)

No encontramos entre el presente artículo y su equivalente en la Ley antigua, diferencia que merezca ser notada, no teniendo tampoco nada que oponer ni sobre su contenido ni sobre la forma en que se encuentra redactado.

Art. 2054. Si en este segundo remate no hubiera postor, el interesado quedará en libertad para hacer lo que crea más conveniente, sin que pueda accederse á tercera subasta hasta que trascurra un año, después del cual podrá pedir que se instruya nuevo expediente con el mismo objeto. (*Ley ant., art. 1378.*)

Este artículo establece una modificación importante relativamente á su equivalente en la Ley antigua; en esta quedaba prohibido de modo terminante y absoluto la celebración de tercera subasta sin determinación de cuando podría incoarse nuevo expediente con tal objeto. Silencio que seguramente dió lugar á muchas dudas y á la suposición de que nunca podría celebrarse.

El legislador atendiendo á la necesidad de resolver esta duda ha consignado la segunda parte del presente artículo con lo que se conoce ya de un modo fijo su criterio, pareciéndonos altamente acertado el plazo de un año que se establece, pues en este tiempo pueden modificarse las condiciones de la supuesta subasta y con ello la posibilidad de un resultado diferente.

Art. 2055. Las cuestiones que se suscitaren con ocasión de la subasta, se sustanciarán por los trámites establecidos para los incidentes. (*Ley ant., art. 1379.*)

Este artículo también lo encontramos muy superior á su equivalente, pues aquí se marca de un modo terminante y claro el procedimiento que ha de emplearse en todas estas cuestiones.

Por todo lo que indicado queda se deduce que esta materia se encuentra tratada de un modo mucho más completo y ordenado en la

nueva Ley, encontrando determinaciones enteramente nuevas que si pueden sufrir alguna reforma evitarán muchos litigios y darán mayor claridad y sentido á la institución de que se trata.

TITULO XIV.

De la posesion judicial en los casos en que procede el interdicto de adquirir.

En el lugar oportuno hemos determinado lo que se entiende por interdictos y la clase que de ellos se conocen; procedimiento sumarísimo puesto al servicio y como garantía del derecho de propiedad, cuya guardia debe ser en todos los casos y para todas las ocasiones.

Por lo que allí queda consignado se deduce que el llamado interdicto de adquirir exige que el derecho de propiedad se funde en ciertos y determinados títulos, pues el art. 1633 dice: "para que pueda tener lugar el interdicto de adquirir, será requisito indispensable que nadie posea á título de dueño ó de usufructuario los bienes cuya posesion se solicite."

Ahora bien; según se desprende del contenido de este artículo y de lo consignado en él 1635 que dice: cuando la posesion haya de defenderse en título distinto de los del artículo anterior, se arreglará el juicio al procedimiento establecido en el título 14 de la primera parte del libro 3.º de esta Ley: puede reclamarse la posesion judicial de fincas no adquiridas por el título hereditario, posesion que, no encontrándose comprendida en el título de los interdictos reclamaba la determinación previa del procedimiento que corresponde emplear en su práctica y ejercicio.

La Ley antigua nada determinaba sobre el particular, produciéndose en su consecuencia dudas sobre la forma de resolverlos, siéndolo en muchas ocasiones por medio de un criterio de equivalencia ó relación que de manera alguna podía satisfacer cumplidamente.

La nueva ha consagrado á la materia el título especial que en este momento comentamos, y con el cual no solo las cuestiones que se refieren al procedimiento quedan cumplidamente resueltas, sino que al propio tiempo se determina con mayor precisión los casos en que la posesion judicial de que aquí se habla es procedente.

Teniendo, pues, como objeto principal el presente título, la determinación parcial del procedimiento en un punto concreto creemos que no es posible se ofrezcan aspectos ni problemas de carácter general sino simplemente dificultades de aplicación que procuraremos de continuo resolver al comentar el articulado. Pasemos, pues, al estudio de las disposiciones que se contienen en el presente título.

Art. 2056. Para que pueda decretarse la posesión judicial de una finca ó fincas que no se hayan adquirido por título hereditario, el que pretenda obtenerla la solicitará del Juez, acompañando:

1.º El título en que funde su pretensión, inscrito en el Registro de la propiedad.

2.º Una certificación expedida por el encargado de dicha dependencia, de la cual resulte que en aquella fecha el solicitante tiene, respecto á la finca ó fincas comprendidas en el título que presente, y cuya posesión pida, el carácter con que la solicita.

Son ambos requisitos de todo punto indispensables, pues por el primero se muestra el fundamento de su pretensión que ha de tener necesariamente los requisitos que según las disposiciones vigentes consignados en la Ley Hipotecaria deben reunir los títulos probatorios del derecho de propiedad, y en cuanto al segundo es no ménos indispensable, toda vez que aquel título aun gozado de modo perfecto y evidente es indispensable que pueda ser libremente disfrutado en la forma en que según la solicitud se pretende. Demostrados ambos extremos y probado igualmente que la finca no se haya adquirido por título hereditario la solicitud reclamada entra ya desde luego en la naturaleza propia y peculiar del presente título y debe someterse al resto de sus disposiciones.

Art. 2057. El Juez examinará el título presentado, y si lo encontrare suficiente, dictará auto, mandando dar la posesión, sin perjuicio de tercero de mejor derecho.

La última parte de este artículo es importantísima, pues en ella se consigna el reconocimiento de los derechos de un tercero, marcando pues una poderosa y evidente limitación en el alcance y forma con que esta posesión puede ser concedida; nos parece, sin embargo, que el legislador debiera haber determinado algo referente á la forma y tiempo

en que este tercero hiciera valer sus pretensiones, pues solo de este modo es fácil la aplicación de este precepto altamente justo y oportuno, pero que ofrecerá dudas y dificultades dada la vaguedad con que hoy se encuentra redactado. En nuestro juicio la reclamación de mejor derecho habrá de presentarse dentro del período en que el Juez tenga los documentos en su poder, pues una vez concedida la posesión en favor del que primeramente la solicitó, las reclamaciones tendrán que someterse á procedimientos distintos á los marcados en el presente título, entrando de lleno en las disposiciones generales de la presente Ley. Los perjuicios de mayor derecho de que aquí se habla pueden pues ser de dos clases: anteriores á la concesión y posteriores á ella. En el primer caso debe someterse al período anteriormente marcado, pues esto parece lo más equitativo, y en el segundo se regirán por las reglas generales, toda vez que ni sobre uno ni sobre otro nada determina el legislador como evidentemente debiera haber sucedido.

Art. 2058. La posesión se dará por medio de un alguacil del Juzgado, asistido del actuario, en cualquiera de los bienes de que se trate, en voz y nombre de los demás.

Art. 2059. El que obtenga la posesión, podrá designar los inquilinos, colonos ó administradores á quienes el actuario haya de requerir para que le reconozcan como poseedor.

Dicho funcionario extenderá diligencia del acto de la posesión y de los requerimientos que hubiere verificado.

Art. 2060. Si el que hubiere obtenido la posesión lo pidiere, se le dará testimonio del auto en que se le haya mandado dar, y de las diligencias practicadas para su cumplimiento.

En todo caso se le devolverá el título que hubiere presentado, quedando nota y recibo en los autos.

Este título, como en el principio hemos consignado, ha de producir grandes utilidades, por lo cual consideramos en alto grado oportuna y digna de aplauso la conducta del legislador al establecerlo entre las disposiciones de la nueva Ley.