

APÉNDICE.

No queremos limitarnos á publicar este apéndice sin notas ni comentario alguno, sino que ántes al contrario, con el objeto de que nuestros lectores encuentren en esta obra facilitado el estudio de todo el texto comprendido en la edicion oficial, pensamos hacer algunas observaciones que completen nuestra tarea. Mas en este punto seremos más parcos y limitaremos nuestro trabajo, ya porque se trata de puntos concretos y particulares, ya porque algo de lo que aquí podríamos indicar queda dicho en su lugar oportuno en el curso de este mismo libro. Al comentar este apéndice lo haremos pues en términos más generales comprendiendo en un grupo todas las observaciones relativas al primer extremo del mismo y en otro las referentes al segundo, y concluiremos citando otras disposiciones y leyes que aparte de las que aquí se consignan deben considerarse como de consulta precisa en ciertos casos y como formando un estudio complementario de la Ley actual, ó en otros términos; como parte de este mismo apéndice.

DECRETO del Gobierno provisional de 5 de Febrero de 1869, elevado á ley por la de las Córtes Constituyentes de 20 de Junio siguiente, estableciendo las bases generales á que deberán sujetarse las instituciones de crédito que tengan por objeto operaciones de préstamo hipotecarios ó de crédito territorial, y el procedimiento de apremio contra los deudores á las mismas.

Disposiciones que se refieren al procedimiento de apremio.

Artículo 1.º Las institnciones de crédito que se propongan, sea como objeto especial y exclusivo, sea como una de sus operaciones, las de préstamos hipotecarios ó de crédito

territorial, se ajustarán á las bases generales que se consignan en los siguientes artículos:

Art. 16. Vencido y no pagado un préstamo hipotecario ó cualquiera fraccion de él, la institucion de crédito territorial, requerirá por escrito al deudor á que lo satisfaga.

Si el deudor no pagare en los dos dias siguientes al del requerimiento, el acreedor podrá pedir al Juez de primera instancia competente el secuestro y la posesion interina de la finca. Cerciorado el Juez con la presentacion del título de la legitimidad del crédito y de la falta de pago, dictará providencia accediendo á la demanda, y ordenando la entrega interina de la finca si no se verificare el pago dentro de quince dias, contados desde la presentacion de la misma demanda. De esta providencia se tomará anotacion preventiva en el Registro de la propiedad en el mismo dia de su notificacion.

La institucion de crédito percibirá las rentas vencidas y no satisfechas del inmueble, aplicándolas al pago de sus créditos, y recogerá asimismo los frutos y rentas posteriores, cubriendo con ellos, primero los gastos de conservacion y explotacion que la misma finca exija, y despues su propio crédito.

Podrá asimismo, de acuerdo con el deudor, continuar cobrando su crédito con el producto del inmueble secuestrado, ó promover, aunque sea sin dicho acuerdo, su enajenacion y la rescision del préstamo en la forma establecida en el artículo siguiente.

Cuando la institucion de crédito tenga en su poder valores ó efectos del deudor, podrá aplicarlos al pago de su crédito y entablar su reclamacion por la diferencia.

El título que en todo caso habrá de presentarse por el acreedor para reclamar su crédito, será la minuta especial de la escritura de préstamo que tenga en su poder, sin necesidad de ninguna otra copia del registro.

Art. 17. Si la institucion de crédito no creyere suficientemente asegurados sus intereses con la posesion y los productos de la finca hipotecada, podrá, despues de requerir por escrito al deudor ó despues de estar en posesion de la misma finca, pedir al Juez competente su enajenacion en subasta pública y la rescision del préstamo. Cerciorado el Juez con la presentacion del título de la legitimidad del crédito y de la falta de pago, mandará verificarlo en el término de tres

dias, contados desde la notificacion, y que en caso contrario se anuncie con citacion del deudor la subasta pedida por edictos, que se fijarán en los parajes públicos y se insertarán tres veces en el *Boletín Oficial* y en algun otro periódico de la respectiva provincia, donde lo hubiere. De esta providencia se tomará anotacion preventiva en el Registro de la propiedad. La subasta se celebrará veinte dias despues de la fecha de dicha providencia, en cuyo plazo y con el intervalo correspondiente se publicarán los edictos; será autorizada por uno de los Escribanos del Juzgado, y se verificará en la forma establecida para las subastas voluntarias; pero con sujecion á lo que dispone la seccion 2.^a, tit. 20, parte 1.^a de la ley de Enjuiciamiento civil respecto al justiprecio, retasa y adjudicacion de los bienes embargados, posturas admisibles en el remate, aprobacion judicial de éste, entrega de títulos, otorgamiento de escritura y liquidacion del precio abonado por el comprador.

Si el deudor verificase el pago ántes de la celebracion del remate, se suspenderán los procedimientos; si no lo verificase en dicho término, el Juez dictará providencia aprobando la subasta y declarando rescindido el préstamo.

Con el precio del remate se pagarán en primer lugar los réditos devengados por la institucion de crédito hasta el dia del pago, y los gastos de la subasta y enajenacion.

Art. 18. El secuestro, y en su caso la enajenacion de las fincas hipotecadas, segun lo dispuesto en los dos artículos anteriores, no se suspenderá por demanda que no se funde en algun título anteriormente inscrito, por la muerte del deudor, ni por la declaracion en quiebra ó concurso del mismo ó del dueño de la finca hipotecada. Vendida la finca, el comprador pagará á la institucion de crédito, dentro de ocho dias, todo lo que se le deba por razon de su préstamo, y el sobrante que resulte del precio quedará á disposicion de los Tribunales para que lo distribuyan con arreglo á derecho. Este pago se entenderá sin perjuicio de la accion que pueda corresponder al deudor ó al tercero perjudicado, si lo hubiere, la cual podrá ejercitarse en el juicio correspondiente.

Art. 19. Toda providencia en que se ordene el secreto ó la venta de una finca hipotecada á la institucion de crédito, se notificará personalmente á los que despues de ésta hayan

adquirido ó inscrito algun derecho sobre ella, si fuere conocido su domicilio, y si no lo fuere, se les hará saber por medio de edictos, que se insertarán en los periódicos oficiales y se fijará en los parajes públicos.

De las providencias que dicten los Jueces para el secuestro ó enajenacion de los bienes hipotecados, no se dará apelacion ni recurso alguno.

Art. 20. Si la finca hipotecada fuese embargada por otros créditos del deudor y llegare á anunciarse su remate, la institucion de crédito pedirá la rescision del préstamo y su reembolso del modo establecido en el art. 17. La providencia que en tal caso ordene la subasta á favor de dicha institucion, suspenderá de derecho el remate anunciado á instancia del otro acreedor, para cuyo efecto se comunicará al Juez que lo hubiere decretado, si fuere distinto.

Art. 21. Tambien podrá rescindirse el contrato de préstamo, y se exigirá el reintegro del capital, cuando la finca hipotecada se deteriore ó disminuya del valor hasta el punto de no ser garantía suficiente del crédito.

Las cuestiones á que pueda dar lugar el secuestro de la finca hipotecada ó la rescision del préstamo por insuficiencia de la hipoteca, se ventilarán por el procedimiento establecido para los incidentes en los artículos 342 y siguientes de la ley de Enjuiciamiento civil.

Art. 22. Cuando la finca hipotecada cambie de dueño, quedará de derecho subrogado el adquirente en todas las obligaciones que por razon de ella hubiere contraido su causante con la institucion de crédito. El adquirente dará conocimiento á ésta de su adquisicion dentro de los quince dias siguientes al en que se consume; y si no lo hiciere, le perjudicarán los procedimientos que aquel dirija contra su causante para el cobro de sus réditos.

I.

La primera cuestion que en vista de las disposiciones que se acaban de consignar deberia tratarse es la de si es ó no justa la diferencia que se establece entre las instituciones ó compañías de crédito hipotecario y cualquiera otra clase de acreedores, con respecto á las facilidades y derechos que las leyes les conceden para poder cobrar sus créditos; pero en realidad esta cuestion se sale fuera de nuestro propósito y de la índole de este libro. Compréndense, y debemos nosotros indicarlas, sin

embargo, las razones que han movido al legislador á establecer esa diferencia, que á nuestro juicio, y valga esta indicacion como la solucion que damos á aquel primer punto ó extremo que hemos indicado, tiene fundamentos racionales y sérios, ya que no irrefutables en absoluto.

La naturaleza de las cosas y la necesidad de proceder en los asuntos mercantiles con mayor rapidez que en los del orden meramente civil hizo que cuando se derogó la antigua ley de enjuiciamiento mercantil, se respetasen, no obstante, dos títulos de la misma; el quinto, que trataba de la manera de proceder en las quiebras, y el octavo, que hablaba del procedimiento de apremio en negocios de comercio; títulos que se hicieron figurar como adicionales á la ley de Enjuiciamiento civil y que la actual ha aceptado, esencialmente, colocándolos en el lugar que ha estimado oportuno.

Pues si razones y fundamentos existen que abonan la excepcion en cuanto al procedimiento de apremio, por lo que se refiere á los negocios mercantiles comparados con los demas asuntos de que trata la ley de Enjuiciamiento civil, no son ménos atendibles ni podían pesar ménos por lo tanto en el ánimo del legislador los que existen para establecer reglas especiales relativas al procedimiento de apremio contra deudores á instituciones de crédito hipotecario, cuya importancia para el desarrollo de la riqueza pública es por otra parte notoria.

Y hé aquí la causa de que la nueva Ley, no solo haya respetado las disposiciones del decreto del Gobierno provisional de 5 de Febrero de 1869 elevado á ley por la de las Córtes Constituyentes de 20 de Junio siguiente, sino de que haya venido como á confirmarlas, á prestarles nueva fuerza, presentándolas reunidas en este apéndice.

Las instituciones ó compañías cuyo objeto, exclusivo ó no, sea el de realizar préstamos hipotecarios ó de crédito territorial, son en realidad empresas mercantiles, y por esta consideracion y por la índole de sus operaciones reclaman, exigen á su favor un procedimiento más rápido y más eficaz para poder hacer efectivos sus créditos que el establecido para los casos ordinarios ó como regla general para toda clase de asuntos. Ademas abona la excepcion la consideracion que ya hemos expuesto de que dichas instituciones constituyen un gran elemento para el desarrollo de la riqueza pública en cuanto facilitan el empleo del capital á las operaciones agrícolas desenvolviendo y elevando el crédito territorial. Y si á todo esto se agrega que en países como España

en la actualidad, donde la agricultura no produce lo que debía, á pesar de haber condiciones para que sea una de las más importantes fuentes de riqueza pueden prestar un beneficio incalculable las compañías de crédito hipotecario, fácilmente se comprenderá que hay motivos poderosos para conceder á éstas, eni.e otras ventajas, ó para decirlo con franqueza, entre otros privilegios el de que puedan valerse de un procedimiento breve, sencillo y verdaderamente eficaz para hacer efectivos sus créditos.

Con lo cual basta para poder explicarse las diversas disposiciones que en este comentario examinamos.

II.

No hemos de descender á todos los detalles que el estudio y la interpretación de las disposiciones dichas sugiere. Ya hemos manifestado que esto no entra en nuestro propósito, ni era lo que nos decidia á anotar o comentar el apéndice que figura en la edicion oficial de la Ley. Nos hemos de limitar, llamando la atencion de nuestros lectores hácia ciertos puntos esenciales ó principales, á facilitar la inteligencia de las reglas ó preceptos á que nos referimos.

El procedimiento de apremio contra deudores á instituciones de crédito hipotecario consta de dos partes: una relativa al secuestro de la finca hipotecada, y otra referente á su enajenacion. En la primera deben tenerse en cuenta:

- 1º Las diligencias preliminares.
- 2º El título en virtud del cual las compañías pueden pedir y obtener el secuestro.
- 3º El modo de efectuarse éste.
- 4º Sus consecuencias.

Con respecto al primer punto rige la disposicion de que vencido y no pagado un préstamo hipotecario ó cualquiera fraccion de él, la institucion de crédito territorial requerirá por escrito al deudor á que lo satisfaga, cuya obligacion impone la ley con ánimo de que se evite en lo posible la continuacion del procedimiento por lo mismo que éste es verdaderamente duro para el deudor.

Con respecto al segundo punto tenemos que, segun se dice en el artículo 16 de los trascritos, el título que en todo caso habrá de presentarse por el acreedor para reclamar su crédito, será la minuta especial de la escritura de préstamo que tenga en su poder, sin necesidad de

ninguna otra cópia del registro; prescripcion que, como se ve, es la primera que tiende á dar facilidades á las instituciones de que se trata. En cuanto al tercer punto están las de que si el deudor no pagare á los dos dias siguientes al del requerimiento (término en realidad angustioso) el acreedor podrá pedir al Juez de primera instancia competente el secuestro y la posesion interina de la finca; que cerciorado el Juez con la presentacion del título de la legitimidad del crédito y de la falta de pago, dictará providencia accediendo á la demanda y ordenando la entrega interina de la finca si no se verificase el pago dentro de quince dias, contados desde la presentacion de la misma demanda; y que de esta providencia se tomará anotacion preventiva en el Registro de la propiedad en el mismo dia de su notificacion. Y con referencia al cuarto y último punto están las demas disposiciones contenidas en el art. 16 citado y aun la primera del artículo 18 que bajo cierto punto de vista puede considerarse tambien como referente al tercer extremo. Y en cuanto á la enajenacion debe asimismo precisarse:

- 1º Cuándo procede.
- 2º Qué título ha de presentarse para pedirla.
- 3º Cómo ha de tener efecto.
- 4º Sus consecuencias.

Con relacion al primer extremo tenemos que segun el art. 17 si la institucion de crédito no creyere suficientemente asegurados sus intereses con la posesion y los productos de la finca hipotecada, podrá despues de requerir por escrito al deudor ó despues de estar en posesion de la misma finca pedir al Juez competente su enajenacion en subasta pública y la rescision del préstamo; y que segun el art. 20 si la finca hipotecada fuese embargada por otros créditos del deudor y llegare á anunciarse su remate, la institucion de crédito pedirá la rescision del préstamo y su reembolso del modo establecido en el art. 17, y que la providencia que en tal caso ordene la subasta á favor de dicha institucion, suspenderá de derecho el remate anunciado á instancia del otro acreedor, para cuyo efecto se comunicará al Juez que lo hubiere decretado si fuere distinto.

Esta disposicion hace ver la gran preferencia que se reconoce á favor de los créditos de las instituciones de que se trata, cuya preferencia solo encuentra limitacion en la interposicion de una demanda que se funde en algun título anteriormente inscrito, y en nuestro sentir en

la concurrencia de algun crédito á favor del Estado ó de la mujer casada ó de los acreedores, en fin, que segun las leyes generales son preferentes á los hipotecarios comunes.

En cuanto al segundo extremo, ó sea con relacion al título que debe presentarse damos por reproducido lo que al tratar del secuestro hemos dicho sobre el mismo punto. Con relacion al tercero, ó sea al modo como ha de tener efecto la enajenacion, debe tenerse en cuenta que segun el art. 17, cerciorado el Juez con la presentacion del título de la legitimidad del crédito y de la falta de pago, mandará verificarlo en el término de tres dias contados desde la notificacion, y que en caso contrario, es decir, si no lo verifica, se anuncie con citacion del deudor la subasta pedida por edictos que se verificarán en los parajes públicos y se insertarán tres veces en el "Boletin Oficial" y en algun otro periódico de la respectiva provincia donde lo hubiere; que de esta providencia se tomará anotacion preventiva en el registro de la propiedad; que la subasta se celebrará veinte dias despues de la fecha de dicha providencia, en cuyo plazo y con el intervalo correspondiente se publicarán los edictos; será autorizada por uno de los Escribanos del Juzgado, y se verificará en la forma establecida para las subastas voluntarias; pero con sujecion á lo que dispone la seccion 2.^a tít. 20, parte 1.^a de la ley de Enjuiciamiento civil respecto al justiprecio, retasa y adjudicacion de los bienes, embargos, posturas admisibles en el remate, aprobacion judicial de éste, entrega de títulos, otorgamiento de escritura y liquidacion del precio abonado por el comprador; y que si el deudor verificase el pago ántes de la celebracion del remate se suspenderán los procedimientos, mas si no lo verificase en dicho término el Juez dictará providencia aprobando la subasta y declarando rescindido el préstamo.

Y con respecto al cuarto y último punto tenemos que la primera y principal consecuencia de la enajenacion segun se deduce de la ley ó de lo expuesto es la rescision del préstamo; que segun el artículo 17 con el precio del remate se pagarán en primer lugar los renditos devengados por la institucion de crédito hasta el dia de pago, y los gastos de la subasta y enajenacion, y que segun el art. 18 vendida la fianza el comprador pagará á la institucion de crédito, dentro de ocho dias, todo lo que se le deba por razon de su préstamo y el sobrante que resulte del precio quedará á disposicion de los Tribunales para que lo distribu-

yan con arreglo á derecho; y que este pago se entenderá sin perjuicio de la accion que pueda corresponder al deudor ó al tercero perjudicado, si lo hubiere, lo cual podrá ejercitarse en el juicio correspondiente.

Y por último, ademas de las disposiciones expuestas, son de tener en cuenta otras en que sin distinguir concreta y especialmente el secuestro de la enajenacion de la finca, como medios que forman el procedimiento de apremio contra los deudores á las instituciones de crédito hipotecario, se completa la materia viniendo á resolver puntos de verdadero carácter complementario. Tales son la primera del art. 18 que ya hemos citado, y que tambien puede ser estudiada bajo este último punto de vista de que el secuestro, y en su caso la enajenacion de las fincas hipotecadas, no se suspenderá por demanda que no se funde en algun título anteriormente inscrito, por la muerte del deudor, ni por la declaracion en quiebra ó concurso del mismo ó del dueño de la finca hipotecada; las del art. 19, en que se dice que toda providencia en que se ordene el secuestro ó la venta de una finca hipotecada á la institucion de crédito, se notificará personalmente á los que despues de ésta hayan adquirido ó inscrito algun derecho sobre ella si fuere conocido su domicilio, y si no lo fuere se le hará saber por medio de edictos, que se insertarán en los periódicos oficiales y se fijarán en los parajes públicos; y que de las providencias que dicten los Jueces para el secuestro ó enajenacion de los bienes hipotecados, no se dará apelacion ni recurso alguno; las del art. 21, que dispone que podrá rescindirse el contrato de préstamo, y se exigirá el reintegro del capital, cuando la finca hipotecada se deteriore ó disminuya de valor hasta el punto de no ser garantía suficiente del crédito; y que las cuestiones á que pueda dar lugar el secuestro de la finca hipotecada ó la rescision del préstamo por insuficiencia de la hipoteca, se ventilarán por el procedimiento establecido para los incidentes en los arts. 342 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento civil; y finalmente las del art. 22, que prescribe que cuando la finca hipotecada cambie de dueño, quedará de derecho subrogado el adquirente en todas las obligaciones que por razon de ella hubiere contraido, ni causante con la institucion de crédito; y que el adquirente dará conocimiento á ésta de su adquisicion dentro de los quince dias siguientes al en que se consume, y si no lo hiciere le perjudicarán los procedimientos que aquel dirija con-

tra su causante para el cobro de sus créditos. Entre estas disposiciones complementarias hay una que puede dar lugar á cierta duda importante que conviene desvanecer de antemano. Aunque solo se hace mencion primeramente de la procedencia de la rescision del préstamo en el caso de deterioro ó de precio de la finca hipotecada, luego parece que se da á entender que en ambos casos puede tener efecto el secuestro y la rescision del préstamo, y esto es inexacto, pues así como la rescision se concibe no sucede lo mismo, en los casos referidos con el secuestro, que seguramente en vez ae remediar el mal, en lugar de evitar los perjuicios de la compañía ó del interesado particular contribuiría á aumentar uno y otros.

III.

En las disposiciones preinsertas y que venimos examinando, es de notar tambien que se hace mérito, que se citan ciertos preceptos de la Ley de Enjuiciamiento civil, refiriéndose á ellos en el sentido de que se han de tener presentes, de que á lo prescrito en ellos se han de amoldar ciertas diligencias del procedimiento de apremio contra los deudores á instituciones de crédito territorial. Mas por la fecha de la Ley que estableció las reglas especiales objeto de nuestro exámen, bien se comprende que las referencias que hace y que hemos mencionado, son con respecto á la Ley de Enjuiciamiento civil de 1855, no á la de 1881, ó sea la actual que ha derogado aquella; y dada esta circunstancia parécenos incuestionable que en lo sucesivo, es decir, á partir de la fecha en que empezó á regir la nueva Ley, debe entenderse que en vez de las disposiciones que aquí se citan de la antigua regirán sus correspondientes en la nueva, siquiera presenten alguna modificacion ó estén alteradas en una ó en otra forma. Solo si no hubiera dispuesto nada sobre el particular la nueva Ley ó si sus innovaciones fueran tales que contradijeran, que estuviesen en abierta oposicion con las de la Ley podria cuestionarse sobre si para el efecto de que tratamos habria de considerarse no derogadas las disposiciones de la Ley antigua pero no sucediendo como no sucede así la interpretacion más lógica y racional, y observada en otros muchos casos análogos es la expuesta anteriormente.

Conforme, pues, á lo dicho tenemos que, en vez de acomodarse en su caso el procedimiento de apremio establecido á favor de las compañías ó empresas de crédito hipotecario á las disposiciones de la sec-

cion 2ª, tít. 20 de la parte 1ª de la antigua Ley ó sea la de 1855, deberá tener lugar con sujecion á lo prescrito sobre justiprecio, retasa, adjudicacion, etc., en la seccion 2ª del tít. 15 del lib. 2º de la moderna Ley de 3 de Febrero de 1881. Y en vez asimismo de atender, cuando proceda, á lo ordenado en los arts. 342 y siguientes de la primera, que tambien se citan, se habrán de tener en cuenta los 749 y posteriores inmediatos de la segunda.

IV.

Por último, queremos insistir en llamar la atencion de nuestros lectores sobre el carácter de las disposiciones especiales que venimos examinando, pues así se comprenderán mejor algunas de las observaciones que dejamos hechas en el párrafo segundo de este comentario y esclarecemos más y más la materia, facilitando su pronta y cabal inteligencia.

Es tan cierto que el procedimiento especial de apremio contra los deudores á instituciones de crédito hipotecario obedece al doble propósito de asegurar á éstas el cobro de sus créditos y de que los cobren por el modo más fácil ó que mejores resultados pueda dar, que estas ideas, estos móviles inspiran una por una todas las prescripciones enunciadas, y por consiguiente el total desarrollo de la Ley.

Al primer propósito responde principalmente hablando en términos generales ó fijándose en las vistas generales de la cuestion, el restablecimiento del mismo procedimiento especial, y dentro de las disposiciones que le constituyen ó determinan, el poder pedir el secuestro de la finca hipotecada ó la rescision del préstamo y reintegro del capital, no bien haya falta de pago; el poder pedir tambien la rescision cuando haya deterioro ó deprecio en la misma finca, por cuanto puede correr peligro el propio capital prestado; el hecho de hacer á los acreedores de que se trata verdaderos acreedores preferentes; las prescripciones de que al pago del préstamo puedan aplicarse otros valores ó efectos del deudor, de que con el precio del remate se pagarán en primer lugar los réditos devengados por la institucion de crédito hasta el día de pago, y de que vendida la finca, el comprador pagará á aquella, dentro de ocho dias, todo lo que se deba por razon del préstamo; y aun la disposicion de que en ciertos casos pueda perjudicar el procedimiento á tercer poseedor.

Al segundo propósito obedecen la sencillez del título que se obliga