



**LA EJECUCIÓN CIVIL PRIVADA: REALIZACIÓN POR PERSONA O  
ENTIDAD ESPECIALIZADA**  
**Elisabet Cerrato Guri**

**ISBN: 978-84-694-0294-8**  
**Dipòsit Legal: T-193-2011**

**ADVERTIMENT.** La consulta d'aquesta tesi queda condicionada a l'acceptació de les següents condicions d'ús: La difusió d'aquesta tesi per mitjà del servei TDX ([www.tesisenxarxa.net](http://www.tesisenxarxa.net)) ha estat autoritzada pels titulars dels drets de propietat intel·lectual únicament per a usos privats emmarcats en activitats d'investigació i docència. No s'autoritza la seva reproducció amb finalitats de lucre ni la seva difusió i posada a disposició des d'un lloc aliè al servei TDX. No s'autoritza la presentació del seu contingut en una finestra o marc aliè a TDX (framing). Aquesta reserva de drets afecta tant al resum de presentació de la tesi com als seus continguts. En la utilització o cita de parts de la tesi és obligat indicar el nom de la persona autora.

**ADVERTENCIA.** La consulta de esta tesis queda condicionada a la aceptación de las siguientes condiciones de uso: La difusión de esta tesis por medio del servicio TDR ([www.tesisenred.net](http://www.tesisenred.net)) ha sido autorizada por los titulares de los derechos de propiedad intelectual únicamente para usos privados enmarcados en actividades de investigación y docencia. No se autoriza su reproducción con finalidades de lucro ni su difusión y puesta a disposición desde un sitio ajeno al servicio TDR. No se autoriza la presentación de su contenido en una ventana o marco ajeno a TDR (framing). Esta reserva de derechos afecta tanto al resumen de presentación de la tesis como a sus contenidos. En la utilización o cita de partes de la tesis es obligado indicar el nombre de la persona autora.

**WARNING.** On having consulted this thesis you're accepting the following use conditions: Spreading this thesis by the TDX ([www.tesisenxarxa.net](http://www.tesisenxarxa.net)) service has been authorized by the titular of the intellectual property rights only for private uses placed in investigation and teaching activities. Reproduction with lucrative aims is not authorized neither its spreading and availability from a site foreign to the TDX service. Introducing its content in a window or frame foreign to the TDX service is not authorized (framing). This rights affect to the presentation summary of the thesis as well as to its contents. In the using or citation of parts of the thesis it's obliged to indicate the name of the author.

**UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI**  
**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS**



**LA EJECUCIÓN CIVIL PRIVADA:  
REALIZACIÓN POR PERSONA O ENTIDAD  
ESPECIALIZADA**

TESIS DOCTORAL

Para optar al título de doctor en Derecho  
presentada por

**Dña. ELISABET CERRATO GURI**

Dirigida por

**D. JOAN PICÓ I JUNOY**  
Catedrático de Derecho Procesal U.R.V.

Tarragona, mayo de 2008

<b>ÍNDICE</b> .....	1
<b>PRINCIPALES ABREVIATURAS</b> .....	10
<b>JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS Y METODOLOGÍA</b> .....	12
<b>CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES DE LA REALIZACIÓN FORZOSA POR PERSONA O ENTIDAD ESPECIALIZADA</b> .....	17
1.- Introducción .....	17
1.1.- La tutela judicial efectiva como punto de partida .....	17
1.2.- La ejecución dineraria de los bienes embargados .....	20
1.3.- Vías de realización forzosa previstas en la LEC .....	23
1.3.1.- En la LEC de 1881 .....	24
1.3.2.- En la LEC 1/2000 .....	26
2.- La realización forzosa por persona o entidad especializada .....	32
2.1.- Evolución parlamentaria .....	32
2.1.1.- Proyecto de Ley .....	33
2.1.2.- Enmiendas presentadas al Proyecto de Ley .....	34
2.1.3.- Informe de la Ponencia .....	37
2.1.4.- Dictamen de la Comisión .....	41
2.1.5.- Texto aprobado por el Pleno del Congreso .....	41
2.1.6.- Enmiendas presentadas al texto del PLEC aprobado por el Congreso en el Senado .....	42
2.1.7.- Texto aprobado en el Senado .....	46
2.1.8.- Texto definitivamente aprobado por el Congreso de los Diputados .....	47
2.2.- Regulación y concepto .....	47

2.3.- Notas características .....	51
2.3.1.- Venta o sistema de enajenación .....	51
2.3.2.- A petición de parte .....	52
2.3.3.- Realizada por una persona o entidad especializada ...	55
2.3.4.- Alcanza cualquier tipo de bien embargado .....	58
2.3.5.- Aprobada judicialmente .....	62
3.- Objetivos de la realización por persona o entidad especializada .....	62
3.1.- La superación de los efectos derivados del tradicional sistema de realización .....	63
3.2.- Los intereses en juego .....	65
3.3.- La concreción del objetivo último .....	68
4.- Ventajas de la nueva regulación frente al tradicional sistema de subasta judicial .....	69
4.1.- Garantiza un resultado mínimo en la realización .....	69
4.2.- Amplía el sistema de publicidad de los bienes en beneficio de la transparencia y la competitividad .....	70
4.3.- Propicia la obtención de mayores precios de realización .....	73
4.4.- Agiliza la tramitación procedimental .....	73
4.5.- Asegura una mayor transparencia al público que asiste al acto de la realización .....	75
4.6.- Potencia la comercialización de los bienes .....	75
4.7.- Descarga de trabajo a los órganos judiciales .....	77
5.- Presupuestos .....	78
5.1.- Introducción .....	78
5.2.- Análisis específico de los presupuestos .....	80
5.2.1.- La instancia de parte .....	81
5.2.2.- La idoneidad del bien embargado .....	82

5.2.2.1.- Introducción .....	82
5.2.2.2.- Doctrina favorable a una interpretación amplia del art. 641 LEC .....	84
5.2.2.3.- Doctrina contraria a una interpretación amplia del art. 641 LEC .....	86
<b>CAPÍTULO II. LA SOLICITUD .....</b>	<b>89</b>
1.- Legitimación .....	89
1.1.- El acreedor ejecutante y el deudor ejecutado .....	89
1.2.- Los terceros interesados .....	92
2.- El veto a la instancia de oficio .....	95
3.- El plazo para efectuar la solicitud .....	97
3.1.- <i>Dies a quo</i> .....	98
3.2.- <i>Dies ad quem</i> .....	100
4.- Determinación de su contenido .....	102
4.1.- La designación .....	108
4.1.1.- Potestad para nombrar .....	109
4.1.2.- El papel del órgano judicial .....	110
4.1.3.- Concreción de las partes .....	112
4.2.- Las condiciones de realización .....	115
4.2.1.- Potestad para determinar las condiciones .....	116
4.2.1.1.- El acuerdo de las partes .....	118
4.2.1.2.- La posición del órgano judicial en defecto de pacto .....	121
a) El precio de realización .....	122

b) Las condiciones no relativas al precio de realización .....	125
4.2.2.- Concreción de las condiciones .....	127
<b>CAPÍTULO III. LA COMPARECENCIA .....</b>	<b>130</b>
1.- Los bienes afectados .....	131
1.1.- Bienes inmuebles .....	131
1.2.- Bienes de naturaleza distinta a la inmueble .....	132
1.2.1.- Argumentos favorables a la comparecencia .....	133
1.2.2.- Argumentos contrarios a la comparecencia .....	135
2.- Momento procesal de la comparecencia .....	138
3.- Los sujetos de la comparecencia .....	139
3.1.- En la convocatoria: los sujetos convocados .....	140
3.1.1.- Las partes .....	141
3.1.2.- Los terceros con interés acreditado .....	141
3.2.- En la celebración: los sujetos asistentes .....	144
4.- Finalidad: la discusión sobre la designación y las condiciones del encargo .....	144
<b>CAPÍTULO IV: LA AUTORIZACIÓN JUDICIAL .....</b>	<b>148</b>
1.- El carácter no vinculante de la solicitud .....	148
2.- La resolución judicial .....	150
2.1.- Forma .....	150
2.2.- Contenido .....	151

2.2.1.- En la realización de bienes muebles .....	152
2.2.2.- En la realización de bienes inmuebles .....	153
2.2.2.1.- Discrecionalidad judicial .....	154
2.2.2.2.- Especial atención al precio de la realización.	156
a) La delimitación normativa .....	157
b) La desaparición de la restricción legal en el precio .....	159
3.- Procedimiento de aprobación de la petición de parte .....	162
3.1.- En la enajenación de bienes de naturaleza no inmueble .....	163
3.2.- En la enajenación de bienes de naturaleza inmueble .....	165
4.- Notificación de la resolución judicial .....	166
5.- Efectos de la providencia .....	166
<b>CAPÍTULO V: LA PERSONA O ENTIDAD ESPECIALIZADA .....</b>	<b>168</b>
1.- Naturaleza y delimitación del sujeto designado .....	168
2.- Rasgos característicos del destinatario del encargo .....	171
2.1.- Especialización .....	173
2.2.- Habilitación legal pertinente .....	175
2.2.1.- Exigencia legal .....	175
2.2.2.- Concreción de la habilitación legal .....	177
3.- El procedimiento de aceptación del encargo .....	180
3.1.- Rechazo del encargo .....	182
3.2.- Aceptación del encargo .....	184
3.2.1.- Prestación de caución .....	184

3.2.1.1.- Obligatoriedad de la garantía .....	185
3.2.1.2.- Importe de la caución .....	186
3.2.1.3.- Forma de la caución .....	190
3.2.1.4.- El plazo para prestar caución .....	191
3.2.1.5.- Excepción a la prestación de caución .....	192
3.2.2.- Forma de la realización del encargo .....	194
3.2.2.1.- La venta directa .....	195
3.2.2.2.- La subasta privada y sus garantías mínimas.	197
4.- Resultados de la intermediación por persona o entidad especializada ..	202
4.1.- Consecuencias de la consumación .....	202
4.1.1.- Liquidación .....	203
4.1.2.- Intervención del tribunal .....	207
4.1.2.1.- No aprobación de la operación .....	209
4.1.2.2.- Aprobación de la operación. Tramitación específica en la aceptación de los bienes inmuebles .....	211
4.2.- Consecuencias de la no consumación .....	216
4.2.1.- El plazo para la realización del encargo .....	217
4.2.2.- Motivos de la no consumación .....	219
4.2.2.1.- No imputables a la figura del especialista ..	219
4.2.2.2.- Imputables a la figura del especialista. Responsabilidad civil de la persona o entidad especializada .....	222
4.2.2.2.1.- Efectos de la no realización del encargo imputable a la persona o entidad especializada .....	222
4.2.2.2.2.- Especial atención a las causas de la responsabilidad civil .....	224



5.- La persona o entidad especializada: estudio práctico .....	230
5.1.- Entidades privadas (RESER y GESINAR) .....	231
5.1.1.- RESER .....	231
5.1.2.- GESINAR .....	235
5.2.- Entidades públicas: los Colegios de Procuradores .....	242
5.2.1.- Justificación de su intervención en tanto que especialistas .....	242
5.2.2.- Normas y usos reguladoras de su intervención .....	245
5.2.2.1.- El ejemplo de A Coruña .....	246
5.2.2.2.- El ejemplo de Tarragona .....	249
5.2.2.3.- Diferencias entre ambas normativas .....	252
5.2.3.- Análisis de la experiencia práctica .....	255
5.3.- Diferencias entre las entidades privadas y los Colegios de Procuradores .....	262
6.- Causas de la inoperatividad de la realización por persona o entidad especializada en la práctica .....	264
6.1.- El “descenso” de la morosidad .....	264
6.2.- Pérdida de interés del sector inmobiliario .....	267
6.3.- Desconocimiento del sistema de realización por persona o entidad especializada .....	268
6.4.- El acto de la comparecencia .....	270
6.5.- Mejora del sistema tradicional de la subasta judicial .....	272
6.6.- El aumento de los gastos de tramitación .....	273
6.7.- La deficiente regulación del art. 641 LEC .....	274
6.7.1.- Inconcreción de los gastos y honorarios .....	276
6.7.2.- La prestación de caución .....	277
6.7.3.- La exigencia de un plazo máximo para la realización.	278
6.7.4.- La falta de control en la ejecución del encargo .....	278
6.7.5.- Imposibilidad de financiar el derecho de remate .....	279

## **CAPÍTULO VI. UN APUNTE DE DERECHO COMPARADO:**

### **LOS MODELOS INGLÉS E ITALIANO ..... 281**

#### **1.- El *receiver-manager* ..... 281**

##### **1.1.- Concepto ..... 281**

##### **1.2.- La designación ..... 281**

###### **1.2.1.- Designación judicial ..... 282**

###### **1.2.2.- Designación extrajudicial ..... 283**

##### **1.3.- Ámbito de actuación ..... 283**

###### **1.3.1.- Introducción ..... 283**

###### **1.3.2.- Especial mención al *company law* ..... 285**

##### **1.4.- Funciones ..... 286**

##### **1.5.- Reflexión final ..... 289**

#### **2.- La *delega* ..... 290**

##### **2.1.- Concepto y regulación ..... 290**

##### **2.2.- La designación ..... 292**

##### **2.3.- Ámbito de actuación ..... 293**

##### **2.4.- Funciones ..... 294**

##### **2.5.- Reflexión final ..... 297**

## **CAPÍTULO VII. PROPUESTA DE MEDIDAS IMPULSORAS**

### **DE LA REALIZACIÓN POR PERSONA O ENTIDAD**

### **ESPECIALIZADA ..... 299**

#### **1.- Identificación de las lagunas y restricciones legales del art. 641 LEC.**

##### **Posibles soluciones ..... 299**

###### **1.1.- Lagunas y restricciones legales ..... 299**

###### **1.2.- Posibles soluciones ..... 301**

2.- Medidas para potenciar la virtualidad práctica de la realización por persona o entidad especializada .....	304
2.1.- Colmar las lagunas normativas y flexibilizar algunas restricciones legales .....	305
2.2.- Aumentar el interés de los Colegios de Procuradores .....	305
2.3.- Ofrecer la máxima información a los potenciales solicitantes de la realización forzosa .....	306
2.4.- Eliminar la alternatividad del sistema de realización del art. 641 LEC .....	306
2.5.- Incorporar los aspectos más beneficiosos de instituciones similares en el ámbito del derecho comparado .....	307
<b>CONCLUSIONES</b> .....	308
<b>ANEXOS</b> .....	314
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	351

## PRINCIPALES ABREVIATURAS

AAP	Auto de la Audiencia Provincial
AC	Aranzadi Civil
ALEC	Anteproyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil
Aptdo.	Apartado
Art.	Artículo
BALEC	Borrador de Anteproyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil
B.O.E.	Boletín Oficial del Estado
B.O.P.	Boletín Oficial de la Provincia
CC	Código Civil
CCCat.	Codi Civil de Catalunya
CCom.	Código de comercio
CE	Constitución Española
Cfr.	Confróntese
CGPE	Consejo General de los Procuradores de España
CGPJ	Consejo General del Poder Judicial
Edic.	Edición
Edit.	Editorial
EGPTE	Estatuto General de los Procuradores de los Tribunales de España
EM	Exposición de Motivos
Etc.	etcétera
F.j.	Fundamento Jurídico
GESINAR	Gesinar Servicios Inmobiliarios S.L.U.
GP	Grupo Parlamentario
JUR	Sentencias y autos de la Audiencia Nacional, Tribunales Superiores de Justicia, Audiencias Provinciales, Juzgados, etc.
LA LEY JURIS	Repertorio de jurisprudencia de “La Ley”

LDRG	Ley 19/2002, de 5 de julio, de “Drets Reals de Garantia”
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LH	Ley Hipotecaria
LOPJ	Ley Orgánica del Poder Judicial
LPL	Ley de Procedimiento Laboral
Núm.	Número
Ob. cit.	Obra citada
P.	Página
PLEC	Proyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil
RD	Real Decreto
RESER	Reser Subastas y Servicios Inmobiliarios
RJ	Repertorio de Jurisprudencia
RTC	Repertorio del Tribunal Constitucional
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
Sec.	Sección
Ss.	Siguientes
SS	Sentencias
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
T.	Tomo
TC	Tribunal Constitucional
TS	Tribunal Supremo
Vid.	Véase
Vol.	Volumen

## JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

El legislador del 2000, con la reforma del proceso civil, pone de manifiesto la imperante necesidad de un nuevo proceso fundamentado en la efectividad. Esta voluntad de cambio se hace extensiva también a su faceta ejecutiva donde, por vez primera, se toma conciencia de que el tradicional sistema de realización forzosa de los bienes embargados, monopolizado por la subasta judicial, adolece de graves deficiencias que deben ser superadas<sup>1</sup>. Para ello, pone en funcionamiento una renovada fase de apremio en la que a pesar de mantener el conocido sistema de subasta pública (reformado), añade otras dos modalidades alternativas de realización de los bienes, que dan nombre al convenio de realización, y a la realización por persona o entidad especializada, ambas de naturaleza privada.

El presente estudio es el resultado de la investigación de la regulación de la enajenación por persona o entidad especializada, los problemas de su escasa implantación en los tribunales, y las soluciones a los mismos<sup>2</sup>. Además, se enmarca en la línea de investigación del área de Derecho Procesal de la

---

<sup>1</sup> Esta realidad es advertida por FRANCO ARIAS, J.: *El procedimiento de apremio*, edit. Librería Bosch, Barcelona, 1987, pp. 179 a 185; y RAMOS MÉNDEZ, F.: *Guía para una transición ordenada a la Ley de Enjuiciamiento Civil*, edit. J.M. Bosch, Barcelona, 2000, pp. 622 y 623.

<sup>2</sup> En este sentido, FRANCO ARIAS ya, desde que apareciera el BALEC, señala la necesaria instauración de formas alternativas a la subasta judicial para la realización de los bienes embargados, haciendo especial hincapié en la realización por persona o entidad especializada. Y ello lo manifiesta en los múltiples estudios que ha dedicado a esta cuestión, de entre los que destacamos por su relevancia: *Comentarios de urgencia al procedimiento de apremio regulado en el Borrador de Anteproyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil auspiciado por el Ministerio de Justicia en 1997*, en “Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje”, 2000, núm. 2, pp. 348 y 349; *Comentarios sobre el procedimiento de apremio del Anteproyecto de LEC*, en “Presente y futuro del proceso civil”, coordinado por J. Picó, edit. J.M. Bosch, Barcelona, 1998, pp. 580 y 581; *Comentario al artículo 641 LEC*, en “Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil”, T. III, dirigidos por A.M. Lorca Navarrete, edit. Lex Nova, Valladolid, 2000, pp. 3279 a 3284; y *Algunos aspectos destacables del apremio en la LEC 2000*, en “Revista Jurídica de Catalunya” (LEC. Número monográfico), Barcelona, 2001, núm. 4, pp. 265, y 282 a 287.

Universitat Rovira i Virgili, y en el proyecto de investigación que sobre ejecución civil dirige el profesor Manuel Cachón Cadenas<sup>3</sup>.

Se trata de un tema novedoso en el ámbito del proceso de ejecución civil español. Así, esta forma de realización privada de los bienes embargados, que cuenta con precedentes tanto en el orden jurisdiccional laboral<sup>4</sup> como en los ámbitos de la Administración de Hacienda o de la Seguridad Social<sup>5</sup>, así como en el seno de otros ordenamientos jurídicos<sup>6</sup>, encuentra su originaria regulación procesal con la entrada en vigor LEC 1/2000. Con esta incorporación legislativa, la actual norma procesal pretende contribuir, junto con el resto de alternativas, a la revitalización del procedimiento de ejecución, al objeto de obtener la máxima rentabilidad económica de los bienes embargados.

---

<sup>3</sup> En concreto, el I+D número SEJ 2005-08185/JURI, intitulado “La ejecución procesal civil: aspectos nacionales e internacionales”.

<sup>4</sup> Como destaca SALINAS MOLINA, F.: *Ejecución dineraria* en “Revista del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales”, 2000, núm. 28, p. 138, “esta forma de realización de bienes ya se había establecido en la LPL/1990, (...) como el primero de los procedimientos de liquidación a utilizar en la ejecución social”, previéndose expresamente en su art. 261.a el recurso a la “venta en entidad autorizada administrativamente con tal fin, si así lo acordara el órgano judicial, cualquiera que fuere el valor de los bienes”.

<sup>5</sup> Con relación a las subastas realizadas por la Administración de Hacienda, GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por persona o entidad especializada: visión práctica*, edit. Dykinson, Madrid, 2004, p. 47, se hacen eco de “las normas que regulan el Procedimiento de Recaudación de Vía de Apremio” contenidas en el Reglamento General de Recaudación, donde se regulan las subastas a través de Empresas o profesionales especializados (Cfr. Art. 149 del citado Reglamento, Real Decreto 1684/1990, de 20 de diciembre), y en las disposiciones sobre “Enajenación por subasta” del Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social (Cfr. art. 146)”. En esta línea, vid. también CAICEDO FERNÁNDEZ-VEGA, F.J.: *Las subastas de Hacienda*, en “Las nuevas subastas públicas. Cómo comprar en una subasta”, coordinado por M. J. Cacho, Gesinar Servicios Inmobiliarios, Madrid, 2001, pp.114 y 115. En cuanto a las subastas efectuadas por empresas especializadas en el seno de la Seguridad Social, FIDALGO BLANCO, J.: *Las subastas de la Seguridad Social*, en “Las nuevas subastas públicas. Cómo comprar en una subasta”, coordinado por M. J. Cacho, Gesinar Servicios Inmobiliarios, Madrid, 2001, p. 103, destaca el art. 151 del Reglamento de Recaudación de la Seguridad Social, en virtud del cual resulta factible encomendar la subasta a empresas o profesionales especializados que además de estar al corriente de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social, no tengan impedimento alguno para contratar con la Administración.

<sup>6</sup> Respecto a la iniciativa privada de la realización de los bienes, GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: ob. cit., p. 47, reconocen esta opción como propia de “las economías

El presente trabajo se ha estructurado en siete capítulos. En el primero, examinamos los aspectos formales de la realización por persona o entidad especializada. A tal fin, tomamos como punto de partida la necesaria protección de la actividad ejecutiva como parte integrante del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), que nos permite llegar al ámbito de aplicación del procedimiento de apremio, dentro del cual destacamos el art. 636 LEC. En esta primera parte del trabajo se afronta el estudio de la evolución parlamentaria del art. 641 LEC, las notas características de la figura objeto de nuestro análisis, los objetivos que pretendía alcanzar el legislador con la misma, sus ventajas como modalidad alternativa de enajenación forzosa de los bienes para, finalmente, examinar los presupuestos legales exigidos para su efectiva puesta en escena.

Los capítulos sucesivos vienen dedicados al análisis de su régimen jurídico –en esencia desarrollado sobre la base del art. 641 LEC–, y de los resultados de la práctica judicial. En particular, el capítulo segundo examina los aspectos relativos a la solicitud por la que se insta esta forma alternativa de realización de los bienes embargados, haciendo especial mención a los sujetos legitimados, el plazo para llevarla a efecto, y la determinación de su contenido. A continuación, el capítulo tercero centra su atención en el polémico acto de la comparecencia previa en la enajenación de los bienes de naturaleza inmueble, y su posible extrapolación a los muebles; en el ámbito de la comparecencia, deviene asimismo relevante el estudio de su momento procesal, de los sujetos que la desarrollan y, por último, de la finalidad pretendida con la celebración de este acto procesal. A su vez, en el capítulo cuatro, dedicado a la resolución judicial que autoriza la realización por persona o entidad especializada, además de destacar el carácter no vinculante de la solicitud, son objeto de estudio los aspectos relativos al contenido de la resolución judicial autorizando la forma de realización instada y al procedimiento para su aprobación, así como su posterior notificación y efectos.

---

más desarrolladas”, destacando la “*Resolution Trust Corporation*” del “Gobierno Federal de Estados Unidos”.



El examen de la persona o entidad especializada se afronta en el capítulo quinto, el más extenso de toda la investigación. En este punto del trabajo, se efectúa un detallado estudio de la naturaleza y rasgos característicos del especialista designado, el procedimiento a seguir para la aceptación o rechazo del encargo, las consecuencias legales derivadas de su intervención, y un análisis de su operatividad en la práctica a partir de la aparición reciente, en tanto que especializadas, de entidades privadas y también de naturaleza pública. Y, finalmente, son objeto de reflexión los motivos por los que, a pesar de las múltiples ventajas reveladas en el plano teórico, la figura del especialista no acaba de funcionar en la realidad práctica.

Si bien hemos optado por no examinar expresamente el derecho comparado, por la dificultad que ha supuesto encontrar una figura afín a la que ahora se examina, en el capítulo sexto nos ha parecido de utilidad estudiar dos figuras similares en el ámbito del derecho inglés e italiano: el *receiver-manager* y la *delega*, respectivamente.

Por último, el capítulo séptimo de este estudio propone medidas para impulsar la figura de la realización por persona o entidad especializada, cuyo funcionamiento en la práctica se demuestra apenas existente.

La elaboración de esta tesis ha seguido una metodología dogmática, basada esencialmente en el estudio de la doctrina y de la jurisprudencia, complementada con el examen de los resultados derivados de la aplicación práctica de esta forma alternativa de realización forzosa de los bienes embargados. Tanto respecto a la doctrina como a la jurisprudencia, conviene señalar que la reciente creación de la figura objeto de este estudio comporta la escasez de aportaciones doctrinales e interpretaciones judiciales. Somos conscientes de que sólo el transcurso del tiempo podrá colmar esta carencia.

Las fuentes jurídicas empleadas en la presente investigación son de carácter legal, doctrinal y jurisprudencial. Respecto a la primera fuente,

destacamos el análisis de la actual LEC, si bien en ocasiones se ha hecho también necesario examinar el CC. En este punto conviene destacar la ausencia del estudio del derecho histórico, ya que la ejecución civil por persona o entidad especializada no encuentra precedentes en la esfera procesal civil, puesto que su primera manifestación se produce con la entrada en vigor de la LEC 1/2000.

En segundo lugar, resulta relevante el estudio de la escasa doctrina especializada, pues tan sólo contamos con una única monografía –excesivamente descriptiva y con poca profundización doctrinal– y diversas aportaciones en revistas especializadas o comentarios generales a la LEC. Lo mismo sucede con las referencias judiciales, que son escasas y limitadas al ámbito de las Audiencias Provinciales, lo que conduce todavía a la inexistencia de una doctrina judicial precisa para la interpretación de la institución objeto de estudio.

Y, finalmente, se ha examinado la aplicación práctica de la realización forzosa por persona o entidad especializada, siendo de gran utilidad el contacto directo con los distintos sujetos que han optado por constituirse como especialistas, destacando la inestimable contribución de los Colegios de Procuradores y diferentes instituciones privadas –como GESINAR y RESER–, así como la procedente del ámbito de los secretarios judiciales, quienes, en última instancia, devienen los verdaderos artífices de la ejecución civil.

## **CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES DE LA REALIZACIÓN FORZOSA POR PERSONA O ENTIDAD ESPECIALIZADA.**

### **1.- Introducción.**

#### **1.1.- La tutela judicial efectiva como punto de partida.**

La realización por persona o entidad especializada tiene su fundamento último en lograr la máxima virtualidad del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 CE<sup>7</sup>. Por este motivo, se hace necesario llevar a cabo una aproximación a su contenido.

Atendiendo a algunos de los pronunciamientos doctrinales efectuados al respecto<sup>8</sup>, observamos, en primer término, que el derecho a la tutela judicial efectiva se configura como una garantía constitucional de todo proceso. El contenido de este derecho fundamental no se halla definido sobre la base de un único criterio, por lo que siguiendo a PICÓ<sup>9</sup> debemos destacar los siguientes contenidos de dicha garantía constitucional: el derecho de acceso a los Tribunales; el derecho a obtener una sentencia fundada en derecho congruente; el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales –inmodificabilidad de las resoluciones judiciales, adopción de medidas cautelares que garanticen el efectivo cumplimiento de la resolución que pone fin al proceso, y ejecución de

---

<sup>7</sup> En este sentido cfr. LESMES, C.: *Procuradores y secretarios judiciales, protagonistas de la ejecución*, en “Procuradores”, 2003, núm. 45, p. 12; y MORENO GARCÍA, J.A.: *La ejecución provisional, la ejecución de títulos extrajudiciales y la ejecución de sentencias de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2003, pp. 242 y 243.

<sup>8</sup> De entre las múltiples referencias relativas al derecho a la tutela judicial efectiva, vid. por orden de publicación, GONZÁLEZ PÉREZ, J.: *El derecho a la tutela jurisdiccional*, edit. Civitas, S.A., Madrid, 1989, pp. 227 a 234; CHAMORRO BERNAL, F.: *La tutela judicial efectiva. Derechos y garantías derivados del artículo 24.1 de la Constitución*, Bosch, Casa Editorial, S.A., Barcelona, 1994, pp. 303 a 310; PICÓ I JUNOY, J.: *Las garantías constitucionales del proceso*, J.M. Bosch editor, Barcelona, 1997, pp. 40, 76 y 77; y DAZA VELÁZQUEZ DE CASTRO, R.: *Ejecución forzosa en el proceso civil*, edit. Comares, Albolote (Granada), 2004, pp. 1 a 3.

<sup>9</sup> PICÓ I JUNOY, J.: ob. cit., p. 40.

las resoluciones judiciales firmes—; y el derecho al recurso legalmente previsto. De todos estos contenidos, y por razones obvias, nos merece especial atención el de la efectividad de las resoluciones judiciales, y especialmente el aspecto referente a la actividad ejecutiva. Así, de forma constante y reiterada, la jurisprudencia del TC entiende que la debida ejecución de las resoluciones judiciales forma parte integrante del contenido del derecho a la tutela judicial efectiva<sup>10</sup>.

Sin embargo, la obtención de una resolución judicial firme declarando la existencia del derecho o interés legítimo, no siempre traerá por causa su posterior ejecución. Así, cuando el proceso declarativo llegue a su fin, podrán plantearse las dos siguientes situaciones: por un lado, que dicha resolución satisfaga los intereses de la parte actora y, en consecuencia, no precise de ejecución posterior; o bien, que se haga necesaria una actuación posterior que acomode la realidad fáctica a lo establecido en la misma<sup>11</sup>. En este caso, la parte vencida tendrá la oportunidad de cumplir voluntariamente el contenido del fallo judicial, y sólo en su defecto, deberá acudir a la ejecución forzosa, cosa que requerirá la puesta en funcionamiento, ahora sí, de un proceso ejecutivo posterior que dé cumplimiento

---

<sup>10</sup> Particularmente destacamos las Sentencias del TC núm. 4/1988 (Pleno), de 21 de enero, Ponente F. Rubio Llorente, f.j. 5º (RTC1988\4); 3\2002 (Sala Primera), de 14 de enero, Ponente M.E. Casas Baamonde, f.j. 4º (RTC 2002\3); y 170/1999 (Sala Primera), de 27 de septiembre, Ponente P.M. Cachón Villar, f.j. 3º (RTC 1999\170), expresando literalmente que “el derecho a la ejecución de las resoluciones firmes, en cuanto parte del contenido del derecho a la tutela judicial efectiva, constituye la garantía de que el fallo se cumpla”.

<sup>11</sup> Así, MONTERO AROCA, J.: *Derecho Jurisdiccional II. Proceso Civil*, edic. 15ª, edit. Tirant lo Blanch, Valencia, 2007, p. 511; y MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 243, apuntan que se precisará ejecución cuando la sentencia que ponga fin al proceso, no sólo declare la existencia de la pretensión de la parte demandante, sino que, a demás, tal pretensión condene a la parte demandada a la realización de una determinada obligación —entregar (dinero o cosas), hacer, o no hacer—. En consecuencia, la mera declaración del derecho o interés legítimo del demandante para dar satisfacción real al mandato derivado de la sentencia firme no resultará suficiente. Será conveniente desarrollar una actividad ejecutiva posterior. En esta misma línea, siguiendo la opinión reflejada por CHAMORRO BERNAL, F.: ob. cit., p. 303, destacamos que poco sentido tendrá haber accedido a un proceso del que resulte una resolución fundada en Derecho, si dicha resolución no se llega a materializar. De igual modo, LESMES, C.: ob. cit., p. 45, concluye que “de nada le sirve a un justiciable obtener una resolución judicial bien fundada jurídicamente, reconociendo, declarando su derecho, si posteriormente no obtiene su ejecución o la obtiene tan tardíamente que ya de nada le sirve”.

al mandato que se desprenda de la resolución judicial firme. Sólo de esta forma se propiciará que el titular de la pretensión vea satisfechos sus derechos e intereses legítimos respetándose, en última instancia, su derecho a una tutela judicial efectiva<sup>12</sup>.

Además, la doctrina del TC advierte como presupuesto ineludible del citado derecho fundamental, no sólo el cumplimiento de la sentencia, sino que se haga en sus propios términos, es decir, respetando su contenido íntegro, al objeto de evitar la transformación de tales resoluciones en meras declaraciones de intenciones<sup>13</sup>.

En consecuencia, el justiciable debe tener la seguridad jurídica de que la actividad jurisdiccional promovida no sólo desembocará en una resolución judicial que se pronuncie sobre la pretensión originariamente formulada sino que, mediante el uso de los mecanismos legales previstos al efecto, velará también para que el mandato contenido en la misma resulte debidamente satisfecho.

Efectuadas las precedentes reflexiones sobre el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, es momento de centrar nuestro objeto de estudio en la esfera de la ejecución forzosa, concretamente en su vertiente dineraria. Éste será el contexto en el que tendrá lugar el desarrollo de la figura de la persona o entidad especializada, cuyo análisis efectuamos seguidamente.

---

<sup>12</sup> En esta línea, cfr. DAZA VELÁZQUEZ DE CASTRO, R.: ob. cit., p. 1.

<sup>13</sup> A título de ejemplo, vid. las SSTC núm. 32/1982 (Sala Primera), de 7 de junio, Ponente G. Begué Cantón, f.j. 2º (RTC 1982\32); 170/1999, de 27 de septiembre (Sala Primera), Ponente P. Manuel Cachón Villar, f.j. 3º (RTC 1999\170); 144/2000 (Sala Segunda), de 29 de mayo, Ponente C. Viver Pi-Sunyer, f.j. 6º (RTC 2000\144); 3/2002, de 14 de enero (Sala Primera),

## 1.2.- La ejecución dineraria de los bienes embargados.

La ejecución forzosa de carácter dinerario<sup>14</sup> acontece cuando ante la sentencia de condena al pago de una determinada cantidad de dinero, el demandado decide voluntariamente no cumplir. Esta opción conlleva que, una vez embargados los bienes del sujeto pasivo, se proceda coercitivamente a su realización con el único fin de transformarlos en líquido para afrontar la deuda dineraria contraída con el acreedor ejecutante, y previamente reconocida en la sentencia firme que pone fin al proceso declarativo<sup>15</sup>. Dicha realización se sustanciará a través de lo que la LEC ha denominado “procedimiento de apremio”<sup>16</sup>.

Pero, ¿qué bienes embargados podrán ser enajenados por el procedimiento de apremio previsto en la Ley? En un intento de dar respuesta a este interrogante la doctrina procesal se ha manifestado en una doble dirección. Por un lado, se encuentran quienes de forma implícita incluyen todos los bienes relacionados en los arts. 634, 635 y 636 LEC –regulados bajo la rúbrica “Disposiciones generales para la realización de los bienes embargados”– al procedimiento de apremio<sup>17</sup>.

---

Ponente M. Emilia Casas Baamonde, f.j. 4º (RTC 2002\3); y 223/2004 (Sala Segunda), de 29 de noviembre, Ponente P. Sala Sánchez, f.j. 6º (RTC 2004\223).

<sup>14</sup> Véase el art. 571 LEC, relativo al ámbito de aplicación de la ejecución dineraria, según el cual “Las disposiciones del presente Título se aplicarán cuando la ejecución forzosa proceda en virtud de un título ejecutivo del que, directa o indirectamente, resulte el deber de entregar una cantidad de dinero líquida”.

<sup>15</sup> Así lo plantean FRANCO ARIAS, J.: *Algunos aspectos destacables...* ob. cit., p. 265; MOXICA ROMÁN, J.: *La reclamación del crédito a través de los procedimientos específicos de la Ley 1/2000*, edit. Aranzadi, S.A., Navarra, 2002, p. 266; HERNÁNDEZ VERGARA, A.: *Aspectos problemáticos de la realización forzosa dineraria (II)*, en “LEC Forum”, 2003, núm. 27, p. 23; MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 243; GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: ob. cit., p. 26; y MONTERO AROCA, J.: ob. cit. p. 627, entre otros.

<sup>16</sup> Por procedimiento de apremio entendemos, siguiendo a FRANCO ARIAS, J.: *El procedimiento de...*, ob. cit., pp. 9, 10 y 12, “la conversión de bienes en dinero y posterior entrega al ejecutante de la cantidad que le corresponda”, al objeto de “subsana el incumplimiento por el ejecutado de lo ordenado por la resolución jurisdiccional que es objeto de ejecución”.

<sup>17</sup> Así, vid. FRAGA MANDIAN, A.: *Reflexiones sobre la realización de bienes embargados a través de persona o entidad especializada*, en “LEC Forum”, 2003, núm. 32, p. 25.; y ROBLEDO VILLAR, A.: *La introducción de las formas especiales de realización forzosa de bienes (Comentarios de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil; Ley 1/2000, de 7 de enero)*, en

Por otra parte, algunos autores entienden que ni el art. 634 LEC –aunque venga regulado en el capítulo dedicado propiamente a este procedimiento–, ni el particular supuesto del art. 635 del mismo cuerpo legal pueden incardinarse en el marco de la fase de apremio<sup>18</sup>.

En nuestra opinión, esta última postura es la más correcta, pues del tenor literal del referido art. 634 LEC –no obstante estar en el capítulo IV, del título IV, libro III, dedicado de forma específica al procedimiento de apremio–, no puede desprenderse la necesaria puesta en funcionamiento de la vía de apremio. En concreto, dicho artículo prevé la entrega directa, que no realización, de dinero o bienes asimilados embargados tales como saldos de cuenta corriente, cuya disponibilidad es inmediata. Por lo tanto, bienes que por su específica naturaleza no precisan de realización posterior al embargo porque serán directamente entregados<sup>19</sup>.

En cuanto al contenido del art. 635 LEC, ubicado asimismo en sede de apremio, observamos que el legislador ya no se refiere a la entrega directa como sucedía en el supuesto anterior, sino a la enajenación de unos bienes embargados de carácter singular: acciones y otras formas de participación sociales<sup>20</sup>. Así

---

“Actualidad Civil”, 2000-3, núm. 24, pp. 896 y 897, quienes respectivamente han manifestado que “el art. 636 establece la prioridad de esta modalidad de apremio (...)”, por lo tanto, tomando en consideración los arts. 634 y 635 LEC como otras modalidades de realización; para seguir indicando: “Así, al contemplar las disposiciones generales para la realización de los bienes embargados, el texto considera en primer lugar la entrega directa al ejecutante, *esto es, el art. 634 LEC*, (...) Cuando se trate de acciones y otras formas de participaciones sociales la enajenación se realizará *en la forma dispuesta por el art. 635 LEC*. Por último, si los bienes o derechos no están comprendidos entre los citados anteriormente, el art. 636 prevé que los mismos sean realizados de la siguiente manera (...)” (la cursiva es nuestra).

<sup>18</sup> Comprende los arts. 634 a 680 LEC, ambos inclusive.

<sup>19</sup> Así lo han argumentado HERNÁNDEZ VERGARA, A.: ob. cit., p. 23; y MONTERO AROCA, J.: ob. cit., pp. 627 y 628 quien, haciendo expresa referencia al apremio, pone de relieve que “la fase no es necesaria (...) cuando lo que se ha embargado ha sido precisamente dinero u otro bien con el que pueda efectuarse inmediatamente el pago”.

<sup>20</sup> Tal y como se desprende del precepto legal analizado, las clases de bienes embargados afectados en este punto son dos: por un lado, y atendiendo al primero de sus apartados, valores admitidos a negociación en un mercado secundario, o bienes que coticen en cualquier mercado reglado o que pueda acceder a un mercado con precio oficial; y, por otra parte, según indica el segundo de los párrafos, otras acciones y participaciones que no coticen en Bolsa.

pues, atendiendo a la literalidad de la Ley, en esta ocasión los bienes referidos quedarán efectivamente incluidos en la fase de apremio. A pesar de ello, cabe advertir que estamos ante bienes la enajenación de los cuales no se encuentra desarrollada en los mecanismos previstos en la LEC, sino que el art. 635 LEC opta por la remisión a otras normas legales y, sólo en su defecto, por la realización a través de Notario<sup>21</sup>.

Hechas las precedentes aclaraciones respecto del funcionamiento de los arts. 634 y 635 LEC dentro del capítulo relativo al procedimiento de apremio, debemos analizar el último de los preceptos relacionados en materia de apremio. Nos estamos refiriendo al art. 636 LEC, previsor del procedimiento de apremio por antonomasia<sup>22</sup> al contemplar, desde la óptica de la propia LEC, cómo se efectuará la enajenación de bienes embargados que precisen convertirse en líquido para satisfacer el crédito del acreedor ejecutante.

La incorporación del art. 636 en la LEC 1/2000 ha significado, por un lado, el establecimiento de un novedoso procedimiento de apremio, contemplando hasta tres posibles mecanismos de enajenación<sup>23</sup> que, con posterioridad, el mismo articulado de la LEC regulará. Y, desde una delimitación negativa del precepto, por otro lado, la confirmación de que los bienes realizables a través de los mecanismos apuntados serán, en todo caso, los no comprendidos en los artículos anteriores (634 y 635 LEC). Ahora bien, tomando en consideración la voluntad facilitadora del legislador en la enajenación de los bienes embargados<sup>24</sup>, cabe matizar que, en primer término, se procederá a la

---

<sup>21</sup> En cuanto a los bienes señalados del art. 635.1 LEC, su enajenación se hará de acuerdo con las leyes que rigen los mercados apuntados en el propio precepto. Con relación a los del art. 635.2 LEC, se deberá estar a las disposiciones estatutarias y legales sobre enajenación de acciones o participaciones y, especialmente, a los derechos de adquisición preferente. La ley termina previendo que “A falta de disposiciones especiales, la realización se hará a través de notario o corredor de comercio colegiado”.

<sup>22</sup> HERNÁNDEZ VERGARA, A.: ob. cit., p. 23.

<sup>23</sup> Esta cuestión verá su desarrollo en el siguiente epígrafe.

<sup>24</sup> A ella se refiere BERNABÉU PÉREZ, I.C.: *Las dificultades en la realización de los bienes embargados por persona o entidad especializada*, en “Revista de Derecho Procesal Civil y Mercantil”, La Ley, 2005, núm. 22, p. 45.



directa enajenación de los bienes embargados, relegando a un segundo plano, y sólo por motivos de imposibilidad, la enajenación mediante alguna de las formas contempladas por Ley.

Por último, resta apuntar que los referidos métodos de realización forzosa previstos en el art. 636 LEC, se identifican con el convenio de realización (art. 636.1 LEC); la enajenación por persona o entidad especializada (art. 636.2, 1º LEC); y la subasta judicial (art. 636.2, 2º LEC). Como es obvio, nuestro objeto de estudio sólo va a ser la normativa reguladora de la persona o entidad especializada, cuyo posterior desarrollo se consagra en el art. 641 LEC.

### **1.3.- Vías de realización forzosa previstas en la LEC.**

Frente la inoperatividad del anterior sistema de realización de bienes embargados de la LEC de 1881<sup>25</sup>, la LEC 1/2000 apuesta por la incorporación de un reformado procedimiento de apremio en donde, además de remodelar la tradicional subasta judicial<sup>26</sup>, introduce la opción de otros dos mecanismos, que podrán entrar en funcionamiento de forma alternativa.

---

<sup>25</sup> En cuanto al sistema anterior, FRANCO ARIAS, J.: *Comentarios sobre el...*, ob. cit., p. 581, manifiesta que “la alarmante ineficacia que muchas veces presentan los medios de realización actualmente previstos aconsejan la introducción de medios alternativos de realización como los recogidos en el art. 674 ALEC”.

<sup>26</sup> En relación a las reformas acontecidas en el ámbito de la subasta judicial, FLORES PARADA I.: *El procedimiento de apremio en la ejecución civil*, edit. Tirant lo Blanch, Valencia, 2005, pp. 144 y 145, destaca “la regulación detallada de la subasta de bienes muebles; la supresión de las tres subastas sucesivas para la enajenación judicial de inmuebles, así como la actualización previa de las cargas y gravámenes; el abaratamiento de los costes de publicidad; la facilitación de la garantía de las posturas mediante el uso del aval bancario; la eliminación de los trámites de conformidad del remate o la posibilidad de fraccionar en plazos el pago del precio de remate”.

### 1.3.1.- En la LEC de 1881.

La LEC de 1881 establecía la subasta judicial de los bienes embargados como el sistema habitual de realizar los bienes embargados<sup>27</sup>. Este sistema, que cerraba las puertas a la operatividad de cualquier otra alternativa<sup>28</sup>, adolecía de importantes disfuncionalidades que, afortunadamente, se han visto superadas con la entrada en vigor de la LEC 1/2000, que ha dado entrada a mecanismos desjudicializadores en la ejecución civil. Varios son los factores que han contribuido a este cambio<sup>29</sup>:

a) El monopolio de la realización a manos de un operador jurídico, el juez, que a pesar de efectuar una labor de intermediación, no cuenta con la especialización propia de quienes habitualmente se encargan de la comercialización de los bienes objeto de embargo<sup>30</sup>.

b) El uso de métodos insuficientes para proporcionar la publicidad necesaria relativa a la enajenación del bien embargado. Particularmente las

---

<sup>27</sup> Con carácter general, vid. el profundo estudio de FRANCO ARIAS, J.: *El procedimiento de...*, ob. cit., pp. 97 a 319.

<sup>28</sup> Sobre esta cuestión obsérvese a FRANCO ARIAS, J.: *El procedimiento de...*, ob. cit., pp. 15 y 179. En este mismo orden de cosas, vid. CEDENO HERNÁN, M.: *Formas de realización forzosa alternativas a la subasta judicial*, en "Tribunales de Justicia", 2001, núm. 1, p. 51; MOXICA ROMÁN, J.: ob. cit., p. 267; HERNÁNDEZ VERGARA, A.: ob. cit., p. 23; MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., pp. 243 y 244, reconociendo la existencia de especialidades que suponían una excepción al sistema único de subasta judicial; y MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: *Tratado de proceso de ejecución civil*, T. II, edit., Tirant lo Blanch, Valencia, 2004, p. 1742.

<sup>29</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: ob. cit., pp. 28 a 33. Cabe advertir que aunque la opinión de estos autores vaya dirigida a los bienes inmuebles, la apreciamos extensible también a los muebles, como más adelante se verá reflejado en este trabajo.

<sup>30</sup> A este respecto, GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: ob. cit., p. 28 han manifestado que con la subasta judicial el juez "vela exclusivamente por el cumplimiento de los requisitos que según el derecho amparan el interés de las partes del procedimiento y demás interesados, pero en ningún momento entra a conocer sobre cuestiones extraformales y que son consustanciales al ámbito del comercio". En este mismo orden de ideas SALINAS MOLINA, F.: *El proceso civil*, Vol. VII, edit. Tirant lo Blanch, Valencia, 2001, p. 5423, aprecia que todas aquellas actuaciones relativas a la comercialización del bien embargado, precisan, para ser efectuadas, de una preparación específica de la que no está dotado el órgano jurisdiccional, quedando así excluido de este ámbito de actuación no sujeto a las formalidades del proceso.

lagunas se hacen notar en la publicación a través de edictos, esto es, un sistema que destaca por la escasa difusión de la información de los rasgos característicos del bien embargado.

c) En el ámbito de los bienes inmuebles, el desconocimiento de su estado ocupacional y de conservación. Ello propiciaba que, en ocasiones, el bien embargado y posteriormente adquirido a través de subasta judicial, estuviese ocupado sin que el adquirente tuviese conocimiento de tal situación.

d) A todo ello, cabe añadir la existencia de una normativa laberíntica; el desconocimiento de las cargas u otros posibles gravámenes que de los bienes embargados se pudieran desprender; y, por último, el escollo de la financiación del sujeto adjudicatario para el pago del bien<sup>31</sup>.

La confluencia de todos estos factores no sólo alimentó la complejidad del proceso ejecutivo y su consiguiente dilación<sup>32</sup>, sino que además propició la aparición y apogeo de personas especializadas en enriquecerse gracias a la ineficacia del sistema procesal de ejecución (los denominados “subasteros”<sup>33</sup>), debido a dos factores fundamentales: por un lado, la poca o inexistente afluencia de licitadores en el procedimiento de subasta judicial; y, estrechamente vinculada a la anterior, la realización de bienes embargados por un valor insuficiente y en muchas ocasiones irrisorio<sup>34</sup>.

---

<sup>31</sup> Sobre esta cuestión también se ha pronunciado MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 244.

<sup>32</sup> Buena muestra de estas trabas procesales era la previsión de hasta tres subastas judiciales dentro del mismo procedimiento de apremio, regulado en los derogados arts. 1481 a 1531 LEC de 1881 que, en términos de FLORES PRADA, I.: ob. cit., p. 15, era “caro, lento y sobre todo ineficaz a la hora de garantizar la obtención del mejor rendimiento posible por la venta de los bienes trabados al ejecutado”.

<sup>33</sup> Sujetos a los que específicamente GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: ob. cit., p. 29; MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 244; y MARTÍN DIZ, F.: *La ejecución de la garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles*, edit. Comares, Granada, 2000, p. 383, han querido hacer alusión, poniendo de relieve acertadamente, el último de ellos, que en el argot se emplea peyorativamente el término “buitres” para denominarlos.

<sup>34</sup> Esta realidad es puesta de relieve, en su comparecencia ante la Comisión de Justicia e Interior del Congreso debatiendo sobre el PLEC, recogida en *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos*

Los grandes perjudicados del anterior sistema de ejecución civil eran tanto el deudor ejecutado como el propio acreedor ejecutante, pues mientras que el primero de ellos tenía que conformarse con malvender sus bienes a un precio que en nada se asemejaba al deseado valor de mercado; el segundo, ante la considerable depreciación de los bienes del deudor, en escasas ocasiones veía satisfecha la totalidad de su crédito. Esta evidencia justifica la búsqueda de sistemas de enajenación alternativos a la clásica subasta judicial, que tenía su razón de ser en el siglo XIX para satisfacer unas circunstancias que en absoluto se corresponden con las necesidades actuales. En definitiva, la nueva LEC busca la instauración de herramientas más próximas a la realidad de nuestro tiempo<sup>35</sup>.

### **1.3.2.- En la LEC 1/2000.**

Frente a este deficiente sistema decimonónico, la LEC 1/2000 ha optado por dar carta de naturaleza a una nueva modalidad de realización de bienes en el procedimiento de apremio. Así, poniendo la mirada en el apartado XVII de su EM, advertimos que en materia de apremio las novedades experimentadas son

---

*Parlamentarios*, T. I, publicaciones de las Cortes Generales, Madrid, 2001, pp. 843 y 844, por el Sr. F. FERNÁNDEZ MARTÍN –por aquel entonces juez decano de los Juzgados de Madrid–, quien literalmente lamenta lo siguiente: “Por tanto, estamos vendiendo, en presencia judicial o en presencia del secretario en los casos que eso procede, bienes y, obligado el deudor, por razones que no vienen al caso, a que su bien sirva para la venta, está provocando que delante del juez se esté malbaratando abiertamente ese bien. El acreedor está viendo como nunca consigue cobrar su crédito de forma íntegra, intereses y costas por supuesto, el deudor ve como su bien también se malbarata porque no tiene el precio lo más cercano posible al del mercado, de forma que no obtiene el sobrante que tendría de otra manera, ya que ha tenido la desgracia de perder el bien, o los acreedores posteriores podrían cobrar, y, como digo, el juzgado ve impotente como una flagrante injusticia pasa ante sus ojos e incluso la sanciona, porque así son las leyes”.

<sup>35</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de ejecución forzosa en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Comentarios, jurisprudencia y formularios generales al Libro III (“De la ejecución forzosa”) de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil*, Tomo II, edic. 2ª, edit. Civitas, Cizur Menor, 2007, p. 1040, consciente de la preocupante situación anterior, valora positivamente la adaptación de la actual LEC a la situación real de nuestra sociedad, sobretodo por lo que se refiere a la previsión de personas y empresas profesionales en la venta de ciertos bienes, el resultado de la cual se manifiesta más eficaz que la desarrollada tradicionalmente a través del órgano judicial. En similar sentido, MORAL MORO, M.J.: *La subasta judicial de bienes inmuebles*, edit. Bosch, Barcelona, 2000, pp. 52 y 53.

trascendentes<sup>36</sup>. De entre las variaciones acontecidas destacamos: por una parte, el restablecimiento de la subasta judicial, que sin ostentar un carácter exclusivo, subsiste afectada por reformas considerables que favorecen su desarrollo<sup>37</sup>; y, por otra parte, la puesta en escena de otras dos vías alternativas de realización a la subasta judicial<sup>38</sup> que dan vida al convenio de realización y a la enajenación por

<sup>36</sup> De la relevancia que ha supuesto la novedad en este punto manifestada se han hecho eco MONSERRAT VALERO, A.: *Las novedades de la ejecución hipotecaria en la LEC 2000*, Cuadernos Civitas, Madrid, 2002, p.110; FRAGA MANDIAN, A.: ob. cit., p. 25; GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1040; y, por último ESTÉVEZ, presidente del Consejo General de Procuradores, en la entrevista publicada en <http://www.publicasubasta.com/entrevista%20330.cfm>. En este contexto, FLORES PRADA, I.: ob. cit., p. 51, destaca “la ruptura del monopolio de la subasta” en tanto que novedad estrella del procedimiento de apremio.

<sup>37</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: ob. cit., p.35. Insistiendo en la preservación de la subasta judicial, MARTÍN DIZ, F.: ob. cit., p. 382, incide en la decisión adoptada por el legislador en materia de reforma de la fase de apremio al efecto de ensalzar precisamente la opción de mantener la desgastada institución en tanto que medio de venta forzosa, pero compartiendo tal papel junto con otras dos alternativas.

<sup>38</sup> Según sostiene MARTÍN DIZ, F.: ob. cit., p. 375, la puesta en escena de las vías alternativas de realización, permitirá paliar el descrédito sufrido por la tradicional figura de la subasta judicial en el periodo anterior a la entrada en vigor de la LEC. En este orden de cosas, consciente de la necesidad de mirar hacia nuevos horizontes, la Audiencia Provincial de Córdoba en el AAP de Córdoba núm. 84/2002, de 18 de febrero, Ponente A. Fernández Carrión, f.j. 2º (AC 2002\193), admite la desconfianza generada en torno a la tradicional subasta judicial y la posibilidad de que ésta sea sustituida por otros mecanismos. Para reforzar tal afirmación, la misma resolución se sirve de las líneas que de la citada EM, punto XVII, hemos apuntado.

Referidas a la venta en pública subasta por persona o entidad especializada como forma alternativa de realización forzosa a la subasta judicial, obsérvense también la SAP de Burgos núm. 224/2004, de 19 de mayo, Ponente I. Barcalá Fernández de Palencia, f.j. 1º (JUR 2004\161687), y la SAP de Zaragoza núm. 503/2005, de 11 de octubre, Ponente F. Acín Garós, f.j. 1º (JUR 2006\25164). Asimismo, en el ámbito jurisprudencial se hace necesario destacar la discusión suscitada en el AAP Madrid núm. 867/2005, de 14 de noviembre (Sec. 24ª), Ponente M. de la Fuente García, f.j. 2º (JUR 2006\66651), relativa a la forma de realización más beneficiosa del inmueble de un incapacitado que “solicita que sea en el mercado libre, por ofrecer mayores ventajas que la pública subasta, a ser posible, en la mayor brevedad de tiempo, con el objeto de obtener liquidez suficiente para adquirir una vivienda adecuada al estado físico de aquél”. Partiendo de la primacía del interés del tutelado, esta resolución judicial entiende factible la “enajenación extrajudicial en el libre mercado inmobiliario dentro de un plazo prudencial, aunque sometida a las cautelas y garantías necesarias en interés y beneficio del propio incapacitado”, por lo que el mecanismo de la subasta pública en ningún caso deberá apreciarse como obligatorio, y ello con base a la siguiente argumentación: “Hoy en día, ejecutar la venta del inmueble del incapacitado en subasta pública, acarrea, desde luego, unos inconvenientes, que no se aprecian en la venta extrajudicial del inmueble en el mercado libre, tales como, de un lado, los gastos que se generan por los honorarios de peritos para el avalúo, los derivados de la publicación de edictos y los devengados por el propio procedimiento en sí; de otro lado, supone un incremento en el tiempo para efectuar la venta; y en tercer lugar la práctica demuestra que normalmente se obtiene un precio inferior al que se obtendría en el mercado libre. De otra parte, la subasta pública no supone una mayor garantía de la que se puede otorgar mediante la imposición de determinadas condiciones por el Juez, bajo la

persona o entidad especializada, respectivamente, a las que las partes podrán acceder dejando al margen la subasta judicial<sup>39</sup>. Siendo así las cosas, es evidente que en la actualidad ya no se dispone de una única modalidad para la realización de los bienes, sino que las vías habilitadas al efecto pasan a ser tres, esencialmente encaminadas a combatir los vicios del anterior sistema que suponían un obstáculo insalvable al normal desarrollo del proceso de ejecución y al alcance de un óptimo rendimiento de la realización de los bienes embargados en la fase apremio<sup>40</sup>.

Fijándonos propiamente en los métodos de realización alternativos a la subasta judicial, se hace patente que la función primordial para los que se prevén es la de “revitalizar el tono de la venta forzosa de bienes en el marco de los procesos de ejecución en el panorama procesal civil”<sup>41</sup>. De este modo, en la misma línea que HERNÁNDEZ<sup>42</sup>, nos acogemos a la idea de que la aspiración derivada de estas nuevas alternativas de realización de bienes coincide con el propósito último de la enajenación forzosa en sí misma considerada y que en un momento anterior ya hemos tenido la oportunidad de señalar: la realización de los bienes embargados del deudor por el máximo precio posible –no inferior al determinado por el mercado–. Ello permitirá la posterior liquidación de la total

---

supervisión del Ministerio Fiscal; además, la fijación final de un precio, es situación de libre concurrencia en el mercado inmobiliario, siempre preferible a la rigidez del procedimiento establecido en los arts. 2011 y ss. de la LEC de 1881. En consecuencia, de aplicar estrictamente estos artículos procesales, el resultado final obtenido sería contrario al interés y beneficio del incapacitado, ya que se le estaría perjudicando, (...) Piénsese que la nueva LEC 1/2000 en su EM ve con disfavor la tradicional subasta judicial, especificando en el apartado XVII el literal siguiente: (...)”.

<sup>39</sup> Al respecto, MARTÍN DIZ, F.: ob. cit., p. 389, ha remarcado que nos encontramos ante medios alternativos a la subasta judicial, y no sustitutivos de la misma.

<sup>40</sup> El citado punto XVII de la EM de la LEC detalla que mientras que la subasta judicial aspira a obtener “dentro de lo posible según las reglas del mercado, un resultado más satisfactorio para el deudor ejecutante, procurando, además, reducir el coste económico (...) la Ley abre camino a vías de enajenación forzosa alternativas que, en determinadas circunstancias, permitirán agilizar la realización y mejorar su rendimiento. Así se regulan los convenios de realización entre ejecutante y ejecutado y la posibilidad de que, a instancia del ejecutante o con su conformidad, el Juez acuerde que el bien se enajene por persona o entidad especializada, al margen, por tanto, de la subasta judicial”.

<sup>41</sup> MARTÍN DIZ, F.: ob. cit., p. 384.

<sup>42</sup> HERNÁNDEZ VERGARA, A.: ob. cit., p. 24.

deuda entablada con el acreedor logrando, en última instancia, satisfacer los intereses de ambas posiciones procesales. En definitiva, más eficacia y rentabilidad.

Así las cosas, no dejan de llamar nuestra atención las prioridades que se han ido estableciendo en torno a la utilización de las vías realización forzosa que han logrado transformar el sistema tradicional, lo que ha significado la aparición de distintos órdenes de prelación. De este modo, se pone de manifiesto la concepción de hasta tres posiciones doctrinales distintas:

a) Una primera postura es la sostenida por aquellos que, en la línea de MORENO GARCÍA, confinan la subasta judicial a un último lugar<sup>43</sup>. Los autores que dan cobertura a esta visión, no advierten la existencia de gradación alguna entre las dos figuras alternativas a la subasta judicial por entenderlas situadas en un mismo nivel, siendo en cualquier caso utilizadas con carácter previo a la subasta. Por su parte, la subasta judicial jugará un papel subsidiario, puesto que únicamente entrará en escena en defecto de los mencionados medios alternativos.

b) En segundo término, parte de la doctrina defiende la indiscutible preferencia del convenio de realización frente a cualquier otro sistema de

---

<sup>43</sup> Justificando esta opinión MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 244, asevera que la subasta judicial se regula con carácter subsidiario a los otros dos medios, esto es, el convenio de realización y la realización por persona o entidad especializada. Nada se aprecia respecto la prioridad entre los métodos alternativos, lo cual nos incita a pensar que el autor entiende inexistente la prelación entre dichos métodos.

En este orden de ideas encontramos el AAP de les Illes Balears núm. 3/2004 (Sec. 5ª), de 19 de enero, Ponente S. Oliver Barceló, ff.jj. 3º y 4º (La Ley Juris 1390/2004). Esta resolución judicial, aun reconocer, en materia de división de la cosa común (en este caso un bien inmueble), la operatividad de la subasta judicial, otorga prioridad al uso de acuerdos o convenios para evitar tal vía de realización. Así lo pone de relieve en su f.j. 4º cuando expresa que: “Y, si bien la LEC atribuye preferencia a los acuerdos o convenios de las partes a la subasta judicial, se debe proceder a la realización de todas las diligencias necesarias para este tipo de realización de los bienes hasta que no se llegue a acuerdos o vías alternativas de ejecución a la subasta pública, con aprobación judicial (...)”.

enajenación forzosa<sup>44</sup>. Ello implica que la realización por persona o entidad especializada se halle a un nivel inferior, reservándose un tercer y último escalón a la subasta judicial, y sólo para el caso que los otros dos medios referidos no pudieran efectuarse. O dicho de otro modo, prioritariamente se acudirá al convenio de realización; en su defecto, se pondrá en funcionamiento la realización a través de persona o entidad especializada; y, de no operar el anterior mecanismo, en última instancia será la subasta judicial la vía de realización forzosa a utilizar. Advertimos, en este punto un nexo de conexión con el criterio anteriormente señalado puesto que ambas perspectivas muestran su insistencia en dejar la subasta judicial en última posición.

c) Finalmente, encontramos un sector doctrinal que coincidiendo en parte con la propuesta anterior, hace prevalecer el convenio de realización frente a la enajenación por persona o entidad especializada, pero como contrapartida equipara en un segundo plano dicha enajenación por persona o entidad especializada junto con la realización a través de subasta judicial. Por tanto, los que defienden esta tesis, sitúan en un mismo nivel las figuras de la persona o entidad especializada y la subasta judicial, recordando, pero, que siempre estarán por debajo del convenio realización, cuya primacía ha quedado ya resaltada<sup>45</sup>.

---

<sup>44</sup> En sede de realización por persona o entidad especializada y en conexión con el contenido del art. 636 LEC, GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1041, considera que nos encontramos ante una modalidad subsidiaria al convenio de realización, quedando así constatado el carácter prioritario del convenio frente a la alternativa prevista en el art. 641 LEC. Coincidiendo con esta segunda posición identificamos el criterio de CEDEÑO HERNÁN, M.: ob. cit., p. 53; y de SALINAS MOLINA, F.: *El proceso civil...*, ob. cit., p. 5421.

<sup>45</sup> Así, vid. FERNÁNDEZ-BALLESTEROS M.A.: *La ejecución forzosa y las medidas cautelares en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, edit. Iugurium, Madrid, 2001, p. 372; y GÓMEZ SÁNCHEZ, J.: *La ejecución civil (aspectos teóricos y prácticos del libro tercero de la Ley de Enjuiciamiento Civil)*, edit. Dykinson, Madrid, 2002, p. 108. En el ámbito de la ejecución dineraria laboral, SALINAS MOLINA, F.: *Ejecución dineraria...*, ob. cit., p. 132, aboga asimismo por este último orden de prelación.



Vistas las precedentes opiniones, entendemos que aun siendo la expuesta en último lugar la más ajustada al tenor literal del art. 636 LEC<sup>46</sup>, no por ello es la más acertada. Si bien es cierto que una lectura inicial del contenido del citado precepto nos puede inducir a pensar que efectivamente se produce el orden de prelación manifestado, después de haber ahondado sobre esta cuestión, descubrimos que la realidad puede ser otra. En este sentido, sumándonos al razonamiento de ROBLEDOS<sup>47</sup>, detectamos que ni se deduce un orden de prelación entre las vías que conforman el actual procedimiento de apremio, y menos aún que el recurso a la subasta judicial quede condenado a la subsidiariedad por detrás de los otros dos medios alternativos de enajenación<sup>48</sup>; ni tampoco que de las palabras del legislador pueda desprenderse la necesidad, mas sí la voluntad, de acudir en primer lugar al mecanismo del convenio de realización<sup>49</sup>. Lo que a nuestro parecer nos viene a decir el controvertido art. 636 LEC es que las partes tienen la opción, que no obligación, de acudir al convenio como mecanismo de enajenación, del mismo modo que la posibilidad de decidir entre la enajenación por persona o entidad especializada o bien mostrar su preferencia por la alternativa de la subasta judicial. En definitiva, la Ley regula

---

<sup>46</sup> Así, el apartado segundo del art. 636 LEC, específicamente contempla que “a falta de convenio de realización, la enajenación de los bienes embargados se llevará a cabo mediante alguno de los siguientes procedimientos: 1º enajenación por medio de persona o entidad especializada, en los casos y en la forma previstos en esta Ley. 2º Subasta Judicial.” No se advierte la voluntad del legislador de priorizar la enajenación por persona o entidad especializada sobre el mecanismo de la subasta judicial.

<sup>47</sup> ROBLEDOS VILLAR, A.: ob. cit., p. 897.

<sup>48</sup> En este orden de cosas, FLORES PRADA, I.: ob. cit., pp. 30, 76 a 78, y 143, aun reconocer la inicial preferencia del legislador por el convenio de realización, acaba efectuando una lectura a la inversa de art. 636 LEC que, en último término, le conduce a mantener la subasta judicial en tanto que mecanismo ordinario para la realización forzosa de los bienes embargados, pues a diferencia de los sistemas alternativos, su puesta en funcionamiento es automática. A pesar de ello, este autor no es ajeno a su posible elusión “mediante el pacto entre las partes, que es el sistema preferible”. En este mismo contexto HERRERA CUEVAS, E.: *Manual de la Procura*, edit. Europea de Derecho, Madrid, 2005, pp. 236 y 237, señala que si bien existe un orden de prelación en el que el mecanismo de la subasta judicial queda postergado como “subsidiario de último grado (...), en la realidad práctica, este método subsidiario sigue siendo el más corriente”.

<sup>49</sup> En este mismo sentido, FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, M.A.: ob. cit., p. 373, indica que “parece resultar claro que el convenio entre las partes interesadas aprobado por el Juez es el medio ordinario para la enajenación de cualquier bien y que debe intentarse con preferencia a cualquier otro. Sin embargo, del propio 636.3; del 640.1 y del 641.1, no resulta –más bien lo

tres mecanismos de realización forzosa a un mismo nivel y, por ello, las partes gozarán de total libertad para optar por cualquiera de ellos.

## **2.- La realización forzosa por persona o entidad especializada.**

### **2.1.- Evolución parlamentaria<sup>50</sup>.**

Asentadas las precedentes premisas de orden introductorio y previo examen de la normativa que desarrolla el sistema de realización objeto del presente trabajo –en esencia el actual art. 641 LEC– entendemos ineludible el estudio de su evolución parlamentaria desde el originario PLEC hasta la aprobación del texto definitivo de la LEC. A tal fin, en este epígrafe proponemos el análisis de los distintos estadios que han ido transformando la norma en el Parlamento y, en particular, las enmiendas más relevantes planteadas por los diversos grupos parlamentarios.

Sin embargo, a modo de nota preliminar, debemos destacar la particular evolución del ya referido punto XVII de la EM de la LEC, si bien, por la materia que nos ocupa, no en toda su extensión. De este modo, son de nuestro interés los apartados que ensalzan las modificaciones acontecidas en la fase de apremio y, más concretamente, la nueva incorporación de mecanismos alternativos de realización forzosa de los bienes a la subasta judicial. Al respecto, observamos que la redacción originaria ha permanecido inalterada<sup>51</sup>, por lo que el contenido

---

contrario– que el convenio de realización deba ser, en todo caso intentado, y menos aún, que sea obligación del Juez promover o velar porque las partes intenten un convenio de realización”.

<sup>50</sup> El resultado de la evolución parlamentaria que ha seguido el art. 641 LEC puede consultarse en *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. III, publicaciones de las Cortes Generales, Madrid, 2001, pp. 4310 a 4314. No obstante, el análisis exhaustivo de toda la tramitación parlamentaria deviene íntegramente incorporado en *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, II y III, publicaciones de las Cortes Generales, Madrid, 2001.

<sup>51</sup> En efecto, en todas y cada una de las fases desarrolladas en el Parlamento, el texto *supra* referido del punto XVII de la EM de la LEC reproduce literalmente lo siguiente: “No son pocos los cambios, y sobre todo, el orden y previsión que esta ley introduce en el procedimiento de apremio o fase de realización, previo avalúo, de los bienes afectados a la ejecución, según su diferente naturaleza. Además de colmar numerosas lagunas, se establece una única subasta con

inicialmente previsto en la EM del PLEC es el que se ha mantenido a lo largo de la tramitación parlamentaria aprobándose, con carácter definitivo, en el texto de la LEC<sup>52</sup>.

### **2.1.1.- Proyecto de Ley.**

En su origen, la figura de la realización por persona o entidad especializada viene desarrollada en el art. 677 del PLEC, en atención al cual:

“A petición del ejecutante o del ejecutado con consentimiento del ejecutante y cuando las características del bien embargado así lo aconsejen, el tribunal podrá acordar que el bien lo realice persona especializada y concedora del mercado en que se compran y venden esos bienes y en quien concurren los requisitos legalmente exigidos para operar en el mercado de que se trate.

También podrá acordar el tribunal que el bien se enajene por medio de entidad especializada pública o privada. Cuando así se disponga, la enajenación se acomodará a las reglas y usos de la casa o entidad que subaste o enajene, siempre que no sean incompatibles con el fin de la ejecución y con la adecuada protección de los intereses de ejecutante y ejecutado.”<sup>53</sup>

Esta incipiente regulación, comprendida en un único apartado, al tiempo dividido en dos párrafos separados, refiere tan solo la facultad del tribunal de acordar este mecanismo alternativo de realización forzosa, a instancia de parte

---

disposiciones encaminadas a lograr, dentro de lo posible según las reglas del mercado, un resultado más satisfactorio para el deudor ejecutante, procurando, además, reducir el coste económico. Con independencia de las mejoras introducidas en la regulación de la subasta, la Ley abre camino a vías de enajenación forzosa alternativas que, en determinadas circunstancias, permitirán agilizar la realización y mejorar su rendimiento. Así, se regulan los convenios de realización entre ejecutante y ejecutado y la posibilidad de que, a instancia del ejecutante o con su conformidad, el Juez acuerde que el bien se enajene por persona o entidad especializada, al margen, por tanto, de la subasta judicial”.

<sup>52</sup> En nuestra opinión, esta circunstancia es indicativa de la imperante necesidad de consensuar una renovada fase de apremio, incorporando la regulación de formas alternativas a una renovada subasta judicial capaces de facilitar una realización forzosa de los bienes más rentable y efectiva.

<sup>53</sup> *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., p. 137.

(persona o entidad), cuando concurren los requisitos en el texto señalados<sup>54</sup>. Además, el párrafo segundo, que extiende esta modalidad de realización a entidades públicas o privadas especializadas, determina que podrán acomodarla a sus propias reglas y usos cuando, habiéndolo dispuesto, no mostraran incompatibilidad alguna con el fin de la ejecución ni los intereses de las partes.

En consecuencia, nos encontramos con una regulación poco desarrollada que, en orden a la seguridad jurídica, precisa ahondar en aspectos fundamentales tales como las condiciones de realización; la garantía del cumplimiento adecuado del encargo; la previsión de unos gastos y honorarios a satisfacer a raíz de la enajenación; el establecimiento de un plazo para practicar la realización eludiendo, de este modo, su dilación indebida en el tiempo; o las consecuencias derivadas del cumplimiento o incumplimiento de la encomienda.

### **2.1.2.- Enmiendas presentadas al Proyecto de Ley.**

La vaguedad del art. 677 PLEC origina la ulterior presentación, en el Congreso de los Diputados, de un total de seis enmiendas.

En primer lugar, desde el GP Popular se formula la enmienda número 974<sup>55</sup>, de adición, por observar necesario especificar, no sólo en el ámbito del art. 677 PLEC, sino también en otros preceptos del mismo cuerpo normativo (que escapan al interés del actual análisis), que la resolución judicial por la que el

---

<sup>54</sup> En este punto nos sumamos a la crítica del entonces Decano del Colegio de Abogados de Barcelona, J. ALONSO-CUEVILLAS, en *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., p. 857, sobre los riesgos derivados de la imprecisión del art. 677 PLEC. En particular, ALONSO-CUEVILLAS hace notar, ante la Comisión de Justicia e Interior del Congreso, que “En todo caso hay una previsión muy preocupante (...) que es esa genérica y vaga previsión (artículo 677) de que se pueda encomendar la ejecución a entidades especializadas públicas o privadas, que actúen habitualmente en el mercado. No decimos que sea una mala solución, pero, en todo caso, debería detallarse con mucho más cuidado para evitar los abusos”.

<sup>55</sup> Enmienda número 974: “Especificar en todos esos casos que la resolución del tribunal debe hacerse por medio de providencia”.

tribunal acuerde la modalidad de realización a través de especialista adopte la forma de providencia. A tal fin, este grupo parlamentario alega cuestiones de “mejora técnica”, justificando que “se pretende clarificar la forma que deben revestir las resoluciones dictadas por el órgano jurisdiccional, evitando las colisiones entre autos y providencias”<sup>56</sup>.

En segundo lugar, destacamos la enmienda número 109<sup>57</sup>, asimismo de adición, formulada por el GP Mixto, en virtud de la cual plantea la incorporación de un nuevo apartado inicial que contemple el posible establecimiento, para varios juzgados o tribunales, de órganos facultados para llevar a efecto, de manera exclusiva, la fase de apremio. Se trata de los denominados “Servicios Comunes de ejecución”. Y ello, por entender oportuna, en términos de la propia enmienda, su previsión<sup>58</sup>. Sin embargo, como se verá, la presente enmienda no prospera.

Por su parte, el GP Socialista plantea, en la enmienda número 581<sup>59</sup>, la eliminación del art. 677 PLEC, por entender que su contenido se halla recogido en las enmiendas a los arts. 645 y 646 del mismo texto<sup>60</sup>. A pesar de ello, y del mismo modo que en el caso anterior, la presente enmienda acaba condenada al fracaso.

---

<sup>56</sup> *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., pp. 470 y 471.

<sup>57</sup> Enmienda número 109: “Se propone incluir un apartado inicial del siguiente tenor: Podrán establecerse Servicios Comunes de ejecución para varios Juzgados o Tribunales, a los que se atribuirá en exclusiva la realización de la vía de apremio”.

<sup>58</sup> A mayor abundamiento, es de destacar que en el debate del PLEC acontecido en el Pleno del Congreso de los Diputados, en *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., p. 1432, la Sra. LASAGABASTER arguyó la creación de dichos Servicios Comunes de ejecución en tanto que “estructuras que desde nuestro punto de vista estaban permitiendo modernizar el funcionamiento de la justicia y tenían unos resultados positivos. Creemos que en este proyecto de ley, en concreto en esta materia, podía haber sido factible prever la posibilidad de estos servicios comunes que podrían dar lugar a esa modernización y, sobre todo, al buen funcionamiento y colaboración en la Administración de Justicia”.

<sup>59</sup> Enmienda núm. 581: “Se propone la supresión de este artículo”.

<sup>60</sup> *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., p. 368.

El GP catalán *Convergència i Unió*, mediante la enmienda de adición número 1357<sup>61</sup>, ofrece la inclusión de un nuevo párrafo a continuación de la redacción del art. 677 PLEC, lo que supone una considerable ampliación de su contenido inicial. Con esta propuesta, el citado GP pretende complementar el régimen de la realización por persona o entidad especializada, incidiendo por vez primera en los aspectos relativos a la exigencia de una caución al especialista enajenante que garantice la adecuada ejecución del encargo de realización; las consecuencias de la consumación del encargo y su posterior liquidación y aprobación; y las consecuencias del incumplimiento del encargo en el plazo legalmente previsto<sup>62</sup>.

Asimismo, El GP catalán *Convergència i Unió* plantea la enmienda número 1480<sup>63</sup>, al objeto de adicionar a la redacción del art. 677 PLEC, que la persona o entidad especializada a la que se encomiende la realización del bien

---

<sup>61</sup> Enmienda núm. 1357: “Se añade un último párrafo con la redacción que se propone: En los casos de los dos párrafos anteriores, la persona o entidad especializada deberá prestar caución en la cuantía que el tribunal determine. Tan pronto como se consume la realización de los bienes se procederá por la persona o entidad correspondiente a ingresar en la cuenta de Depósitos y Consignaciones la cantidad obtenida, descontando los gastos efectuados y lo que corresponda a aquéllas por su intervención. El tribunal deberá aprobar la operación o, en su caso, solicitar las justificaciones oportunas sobre la realización y sus circunstancias. Cuando, transcurridos seis meses desde el encargo, la realización no se hubiera llevado a cabo, el tribunal dictará auto revocando el encargo, salvo que se justifique por la persona o entidad a la que se hubiera efectuado éste que la realización no ha sido posible en el plazo indicado por motivos que no le sean imputables y que, por haber desaparecido ya dichos motivos o por ser previsible su pronta desaparición, el encargo podrá cumplimentarse dentro del plazo que se ofrezca y que no podrá exceder de los siguientes seis meses. Transcurrido este último plazo sin que se hubiere cumplido el encargo, se revocará definitivamente éste”.

<sup>62</sup> *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., pp. 575 y 576. A nuestro juicio, esta propuesta opera en beneficio de la seguridad jurídica de quienes, inmersos en un proceso de ejecución forzosa, opten por esta vía alternativa de realización de los bienes.

<sup>63</sup> Enmienda núm. 1480: “A petición del ejecutante o del ejecutado con consentimiento del ejecutante y cuando las características del bien embargado así lo aconsejen, el tribunal podrá acordar que el bien lo realice persona especializada y conocedora del mercado en que se compran y venden esos bienes en posesión, en su caso, del título legal habilitante y en quien concurren los requisitos legalmente exigidos para operar en el mercado de que se trate. También podrá acordar el tribunal que el bien se enajene por medio de entidad especializada pública o privada. Cuando así se disponga, la enajenación se acomodará a las reglas y usos de la casa o entidad que subaste o enajene, siempre que no sean incompatibles con el fin de la ejecución y con la adecuada protección de los intereses de ejecutante y ejecutado”.

“esté en posesión, en su caso, del título legal habilitante”<sup>64</sup>. Con todo, avanzamos, la presente propuesta no verá la luz por su posterior rechazo en el Informe de la Ponencia.

Por último, el GP vasco EAJ-PAN, presenta la enmienda número 1012<sup>65</sup>, de modificación, a partir de la cual interesa añadir un tercer párrafo a los dos que originariamente conforman el art. 677 PLEC<sup>66</sup>. En este sentido, se propone la práctica de la realización forzosa a través de persona o entidad especializada en presencia de fedatario público; y ello de nuevo en aras a la seguridad jurídica. Se trata, en definitiva, de preservar la intervención de un fedatario público que supla las funciones atribuidas a jueces (control) y secretarios judiciales (fe pública judicial) en la fase de ejecución<sup>67</sup>. Sin embargo, de igual modo que en la precedente enmienda, la actual tampoco prospera<sup>68</sup>.

### **2.1.3.- Informe de la Ponencia.**

Tras el debate y posterior votación de las enmiendas en el Congreso, se aprueba el Informe de la Ponencia, de cuyo contenido nos interesa destacar las dos siguientes modificaciones en el texto anterior:

---

<sup>64</sup> *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., pp. 605 y 606.

<sup>65</sup> Enmienda núm. 1012: “Se propone añadir un tercer párrafo con el siguiente contenido: “En todos estos casos la subasta y enajenación se realizará con intervención notarial, o también, tratándose de acciones, participaciones y otros valores, con intervención de corredor de comercio”.

<sup>66</sup> *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., p. 482.

<sup>67</sup> En este orden de cosas, obsérvese la motivación sostenida por el referido GP en *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., p. 482, en atención a la cual razona lo siguiente: “Eliminados de la ejecución el Secretario y el Juez, la seguridad jurídica exige la fehaciencia del acto y su control técnico jurídico”.

<sup>68</sup> Tal y como mantenemos a lo largo de la presente investigación, apreciamos acertada la decisión de no incorporar un fedatario público que supla las funciones de control del tribunal en el acto de la realización, pues con este mecanismo alternativo de realización forzosa para nada quedan suplantadas dichas funciones de control del órgano judicial de quien, en última instancia, se hará depender la viabilidad de la enajenación acontecida.

La primera, de carácter formal, relativa al cambio de ubicación sistemática del art. 677 PLEC, que a partir de este momento pasa a denominarse art. 642 ter<sup>69</sup>.

La segunda, de índole sustancial, concerniente a la transformación y ampliación de la inicial redacción del citado precepto (antiguo 677 PLEC)<sup>70</sup> en el siguiente sentido:

“1. A petición del ejecutante o del ejecutado con consentimiento del ejecutante y cuando las características del bien embargado así lo aconsejen, el tribunal podrá acordar, mediante providencia, que el bien lo realice persona especializada y conoedora del mercado en que se compran y venden esos bienes y en quien concurren los requisitos legalmente exigidos para operar en el mercado de que se trate.

También podrá acordar el tribunal que el bien se enajene por medio de entidad especializada pública o privada. Cuando así se disponga, la enajenación se acomodará a las reglas y usos de la casa o entidad que subaste o enajene, siempre que no sean incompatibles con el fin de la ejecución y con la adecuada protección de los intereses de ejecutante y ejecutado.

2. En los casos del apartado anterior, la persona o entidad especializada deberá prestar caución en la cuantía que el tribunal determine para responder del cumplimiento del encargo. No se exigirá caución cuando la realización se encomiende a una entidad pública.

---

<sup>69</sup> Fijando la mirada en *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., p. 912, apreciamos que los arts. 676, 677 y 678 PLEC “cambian su ubicación sistemática, situándose a continuación del artículo 642. En el Anexo a este Informe se denominan 642 bis, 642 ter y 642 quater, respectivamente”.

<sup>70</sup> Al respecto, conviene señalar que en el Debate previamente mantenido en la Comisión de Justicia e Interior, recogido en *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., p. 1180, el Sr. MORANO MASA del GP Popular elogia el beneficio de las enmiendas propuestas en materia de realización forzosa por el GP catalán de Convergència i Unió y las transacciones alcanzadas con el GP Socialista. En particular, en el ámbito de los mecanismos alternativos a la subasta, destaca la introducción de “una nueva ordenación sistemática de la regulación de los distintos medios de realización forzosa, anteponiendo el convenio de realización y la enajenación por persona o entidad especializada para subrayar las ventajas que se derivan de estos novedosos sistemas ya introducidos en el proyecto respecto de la tradicional y frecuente ineficaz subasta judicial”.



3. Tan pronto como se consume la realización de los bienes se procederá por la persona o entidad correspondiente a ingresar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la cantidad obtenida, descontando los gastos efectuados y lo que corresponda a aquéllas por su intervención. El tribunal deberá aprobar la operación o, en su caso, solicitar las justificaciones oportunas sobre la realización y sus circunstancias. Aprobada la operación, se devolverá la caución que hubiese prestado la persona o entidad a la que se haya encomendado la realización.

4. Cuando, transcurridos seis meses desde el encargo, la realización no se hubiera llevado a cabo, el tribunal dictará auto revocando el encargo, salvo que se justifique por la persona o entidad a la que se hubiera efectuado éste que la realización no ha sido posible en el plazo indicado por motivos que no le sean imputables y que, por haber desaparecido ya dichos motivos o por ser previsible su pronta desaparición, el encargo podrá cumplimentarse dentro del plazo que se ofrezca y que no podrá exceder de los siguientes seis meses. Transcurrido este último plazo sin que se hubiere cumplido el encargo, se revocará definitivamente éste.

Revocado el encargo, la caución se aplicará a los fines de la ejecución, salvo que la persona o entidad que la hubiese prestado acredite que la realización del bien no ha sido posible por causas que no le sean imputables.”<sup>71</sup>

Ahondando en la segunda de las modificaciones apuntadas, podemos afirmar que en este momento de la tramitación parlamentaria no pocas son las variaciones producidas respecto de la originaria regulación de la realización por persona o entidad especializada. Éstas pueden resumirse en las cuatro que a continuación detallamos.

a) En primer término, el Informe opta por respetar la redacción primera del art. 677 PLEC, si bien agrupando los dos párrafos que lo integran –y que se mantienen separados– en un mismo punto que la norma cifra expresamente bajo el número 1. También, en atención a la enmienda núm. 974 propuesta por el GP Popular, en este primer punto matiza que la resolución por la que el tribunal acuerde la realización por medio de especialista adopte forma de providencia.

---

<sup>71</sup> *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., p. 1060.

A todo ello, y de conformidad con la enmienda núm. 1357, planteada por el GP catalán de *Convergència i Unió*, a estas alturas de la exposición se hace ya necesario anotar la incorporación de otros tres apartados, de nueva creación, a saber, los números 2, 3 y 4, objeto de comentario de las letras que siguen.

b) En segundo lugar, tal y como sugería la citada enmienda núm. 1357, el Informe considera necesario introducir en el punto 2 la exigencia de una caución a quien, en tanto que especialista, se comprometa a la realización del encargo. Esta decisión halla su justificación última en la voluntad de garantizar el rigor del encargo aceptado. Ahora bien, es preciso matizar que el Informe de la Ponencia entiende insuficiente el contenido que la enmienda dedica a la caución. Es por este motivo que lo amplía eximiendo de dicha caución a las entidades de carácter público.

c) De nuevo, fijando la atención en la referida enmienda núm. 1357, el punto 3 desarrolla las cuestiones relativas a la efectiva realización del encargo, su posterior liquidación y ulterior aprobación por el órgano judicial. Con todo, más allá de la propuesta de *Convergència i Unió*, el Informe puntualiza la devolución de la caución al especialista tras la aprobación judicial de la operación.

d) Finalmente, el número 4 incorpora al régimen de la realización por medio de especialista los temas concernientes al plazo para consumir el encargo y las consecuencias derivadas de su no realización (que en esencia se traducen en la revocación del encargo); aspectos, ambos que, una vez más, el Informe de la Ponencia calca de la inicial propuesta de *Convergència i Unió* en la enmienda núm. 1357. Ahora bien, en este punto se hace necesario esclarecer que del mismo modo que en el precedente número, el Informe añade un párrafo final especificando el resultado de la revocación del encargo por motivos imputables a la persona o entidad especializada, cual es la pérdida de la caución en beneficio de los fines de la ejecución.

Como se verá a lo largo de la exposición, las modificaciones introducidas en el Informe de la Ponencia del Congreso de los Diputados se mantienen inalteradas hasta la publicación del texto definitivo, salvo lo que se dirá respecto del segundo párrafo del número 1.

#### **2.1.4.- Dictamen de la Comisión.**

Acto seguido al Informe de la Ponencia, el texto es sometido a debate en la Comisión de Justicia e Interior, que finaliza con la redacción de un dictamen<sup>72</sup> que en nada modifica el texto resultante del mentado Informe de la Ponencia.

#### **2.1.5.- Texto aprobado por el Pleno del Congreso.**

Antes de su remisión a la valoración del Senado, el Pleno del Congreso somete a debate el texto procedente de la Comisión (que corrobora la anterior redacción del Informe de la Ponencia) y lo aprueba en su totalidad. No obstante, en esta fase de la tramitación parlamentaria tiene lugar una nueva transformación de la ubicación sistemática, pues a partir de este momento el artículo dedicado a la realización por persona o entidad especializada deja de identificarse con el art. 642 ter, pasando a desarrollarse, con carácter definitivo, bajo el número 641<sup>73</sup>.

Por lo tanto, el texto que inicialmente aprueba el Congreso de los Diputados modifica la original propuesta del art. 677 PLEC en un triple sentido: por un lado, modificando su numeración, que pasa a conocerse como art. 641; por otra parte, englobando su redacción primera bajo un mismo apartado (número 1) en el que, además, se matiza la resolución judicial por la que se acuerda este sistema alternativo de realización forzosa; y, finalmente, ampliando su régimen jurídico por medio de la incorporación de otros tres apartados de nueva creación.

---

<sup>72</sup> *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., pp. 1338 1339.

### **2.1.6.- Enmiendas presentadas al texto del PLEC aprobado por el Congreso en el Senado.**

El texto aprobado por el Pleno del Congreso de los Diputados no cuenta con el apoyo automático del Senado, sino que, de nuevo, suscita la presentación de enmiendas parciales, de entre las que, por su relevancia, destacamos las cuatro siguientes.

En primer lugar, el GP Socialista presenta la enmienda número 152<sup>74</sup>, de sustitución, por cuanto propone variar el contenido íntegro del art. 641 por otro

---

<sup>73</sup> *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., p. 1604.

<sup>74</sup> Enmienda núm. 152: “Se propone la siguiente redacción: Artículo 641. Realización por entidad autorizada o interventor. 1. A petición del ejecutante o del ejecutado con consentimiento del ejecutante y cuando las características del bien embargado así lo aconsejen, el Secretario podrá acordar, mediante providencia, que el bien lo realice persona especializada y conocedora del mercado en que se compran y venden esos bienes y en quien concurren los requisitos legalmente exigidos para operar en el mercado de que se trate.

También podrá acordar el Secretario que el bien se enajene por medio de entidad especializada pública o privada. Cuando así se disponga, la enajenación se acomodará a las reglas y usos de la casa o entidad que subaste o enajene, siempre que no sean incompatibles con el fin de la ejecución y con la adecuada protección de los intereses de ejecutante y ejecutado.

2. La designación se pondrá en conocimiento de la entidad o persona elegida que, de no aceptar en los cinco días siguientes, se entenderá que renuncian al mismo, que habrá de efectuarse de nuevo.

Una vez aceptado el nombramiento se comunicará a las partes y a los terceros que ostenten derechos sobre los bienes, otorgándoles un plazo de tres días para que puedan hacer observaciones sobre la entidad o persona designada, y sobre la existencia de otras más idóneas.

El Secretario resolverá lo oportuno, pudiendo dejar sin efecto la inicial designación en el plazo de los tres días siguientes, sin que de esta remoción deriven derechos a favor del inicialmente designado.

3. En los casos del apartado 1, la persona o entidad especializada deberá prestar caución en la cuantía que el tribunal determine para responder del cumplimiento del encargo. No se exigirá caución cuando la realización se encomiende a una entidad pública.

4. La entidad o persona designada serán, por delegación del Secretario, las encargadas de llevar a efecto todas las actuaciones materiales y jurídicas que comporte la realización de los bienes que se le encomiende, asumiendo, en su caso, la condición de depositarias de los bienes, que se pondrán a su disposición para que puedan conocer e informar de su estado y circunstancias.

5. La actuación de la entidad o persona designada debe ajustarse a los límites y condiciones impuestos al encargo encomendado y a las que exija la naturaleza de los bienes, con la diligencia de un buen comerciante.

Deberán informar a los posibles adquirentes del estado de los bienes, las cargas y gravámenes que consten y que deban quedar subsistentes y efectuar las actuaciones necesarias para garantizar los derechos de adquisición preferente que pudieran ostentar terceros”.

de nueva configuración<sup>75</sup>, en el que adquiere especial protagonismo la figura del secretario judicial; y ello, al objeto de “precisar cuestiones necesarias no previstas por el legislador”<sup>76</sup>. Este afán modificador puede apreciarse ya en el título, pues cambia la originaria “realización por persona o entidad especializada” por “realización por entidad autorizada o por interventor”. Asimismo, la presente enmienda delega en el secretario judicial muchas de las funciones (en esencia de control) en la realización de los bienes a través de especialista que el texto anterior había venido atribuyendo al tribunal, destacando, en el punto número 1, la posibilidad de acordar su solicitud. Además, bajo el número 2 esta enmienda dispone un proceso por el que la persona o entidad designada acepte o rechace el encargo en un espacio de tiempo determinado<sup>77</sup>; también, la posterior notificación de dicha aceptación a las partes y terceros con derechos sobre los bienes afectados por la enajenación; y, tras las precedentes actuaciones, la facultad última del secretario judicial de decidir sobre la viabilidad de la designación. En este contexto, el punto 4 alerta de la intervención de la persona o entidad especializada en la realización de los bienes encomendada por delegación del secretario judicial. Por último, en el apartado 5, llama la atención la exigencia expresa al especialista nombrado de desarrollar el encargo de acuerdo con la diligencia de un buen comerciante, esto es, la de “los que, teniendo capacidad legal para ejercer el comercio, se dedican a él habitualmente” (art. 1.1 CCom.).

---

<sup>75</sup> A pesar de ello, nótese que el punto 3 de la propuesta, en *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. II, ob. cit., 2001, p. 1723, mantiene el requisito de prestar caución a la persona o entidad especializada para hacer frente al cumplimiento del encargo, salvo que se tratase de una entidad pública.

<sup>76</sup> *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. II, ob. cit., p. 1723.

<sup>77</sup> En nuestra opinión, ello evita la frustración de este sistema alternativo de realización de los bienes en caso de rechazo del encargo, permitiendo la designación de un nuevo sujeto especializado.

A su vez, el GP Socialista plantea la enmienda número 153<sup>78</sup>, de adición, que respetando el texto aprobado por el Pleno del Congreso, propone la incorporación de un art. 641 bis, referido a “la forma de efectuar la designación, la obligación de prestar fianza, cómo ha de llevarse a cabo la realización de los bienes, el control del procedimiento a cargo del Secretario, la aprobación de la realización extrajudicial, el percibo de comisiones, y reintegro de gastos, y las responsabilidades en que pueden incidir los encargados de la realización de los bienes, y la forma de exigirla”<sup>79</sup>, por considerar indispensable su regulación.

---

<sup>78</sup> Enmienda núm. 153: “Se propone la siguiente redacción: Artículo 641 bis. Enajenación de los bienes. 1. La entidad o persona designada no podrá enajenar los bienes por precio inferior al ochenta por ciento del justiprecio o, en su caso, al que se le hubiere autorizado; estando habilitados para otorgar los documentos necesarios para la efectividad de la venta.

2. La enajenación ha de concluirse en los plazos fijados o, en su defecto, en el de dos meses desde que se acepte la designación. Transcurridos éstos, la entidad o el interventor designado deberá poner lo no vendido a disposición del Secretario.

3. El Secretario controlará la regularidad del procedimiento de realización extrajudicial utilizado, a cuyo efecto la entidad o interventor actuante deberá formalizar, en el plazo de cinco días siguientes a la conclusión total o parcial del encargo, la rendición de cuentas de la venta, junto con el resguardo del importe obtenido.

4. En todo caso la realización extrajudicial deberá ser aprobada, con audiencia de las partes, en el plazo de tres días. Contra la decisión del Secretario podrá interponerse recurso ante el tribunal.

Aprobada la transmisión se estará a lo dispuesto para la subasta en lo que se refiere a la distribución de las sumas recaudadas, inscripción del derecho del adquirente y mandamiento de cancelación de cargas.

5. La Entidad o persona designada tendrá derecho al reintegro de gastos y al percibo de comisiones dentro de los límites que se establezcan reglamentariamente o, en su defecto, en la normativa por la que se rijan, o los que correspondan conforme a los usos de comercio.

6. Si la venta se anulare por causas imputables a la persona o entidad designadas, sin perjuicio de las demás responsabilidades que proceda, deberán reintegrar el importe de la comisión y de los honorarios que hubieran percibido.

7. La entidad y la persona designada responden personal y objetivamente de la regularidad del procedimiento de realización encomendado. El incumplimiento de sus obligaciones podrá comportar la remoción del encargo y la pérdida total o parcial del derecho al percibo de la comisión y honorarios y a la correspondiente obligación de indemnización de daños y perjuicios, que será exigible en el propio proceso de ejecución y se hará efectiva, en primer lugar, sobre la fianza constituida.

El órgano judicial acordará, si procede, que se reintegre al comprador, de modo inmediato y con carácter previo, el importe del precio que hubiere abonado.”

<sup>79</sup> *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. II, ob. cit., pp. 1723 y 1724.

Sin embargo, ambas enmiendas topan de plano con el rechazo del Informe de la Ponencia del Senado<sup>80</sup>, lo que impide su avance en la tramitación parlamentaria.

En tercer lugar, destacamos la enmienda número 283<sup>81</sup>, de modificación, del GP Popular. A través de esta propuesta, este grupo parlamentario pretende modificar el párrafo segundo del art. 641.1 PLEC, de manera que a continuación de donde el texto indica “también podrá acordar el tribunal”, se concrete “cuando así se solicite en los términos previstos en el párrafo anterior”, cual es el relativo a la persona especializada. Esta matización trata de clarificar que del mismo modo que sucede en el ámbito de la enajenación por medio de persona especializada, la que se encomiende a una entidad deberá asimismo solicitarse a instancia de parte, al margen de cualquier iniciativa oficiosa del órgano judicial<sup>82</sup>.

Para finalizar, el GP Popular presenta en el Senado la enmienda número 284<sup>83</sup>, al objeto de añadir un nuevo apartado, denominado “2 bis”, a la redacción

---

<sup>80</sup> Consúltese *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. II, ob. cit., pp. 1851 y 1852.

<sup>81</sup> Enmienda núm. 283: “El párrafo segundo del apartado 1 del artículo 641 debe quedar redactado en los siguientes términos: También podrá acordar el tribunal, cuando así se solicite en los términos previstos en el párrafo anterior, que el bien se enajene por medio de entidad especializada pública o privada. Cuando así se disponga, la enajenación se acomodará a las reglas y usos de la casa o entidad que subaste o enajene, siempre que no sean incompatibles con el fin de la ejecución y con la adecuada protección de los intereses de ejecutante y ejecutado.”

<sup>82</sup> *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. II, ob. cit., pp. 1760 y 1761.

<sup>83</sup> Enmienda núm. 284: “Añadir un nuevo apartado, que será el tercero (corriendo la numeración de los posteriores), con la siguiente redacción: 2 bis. La realización se encomendará a la persona o entidad designada en la solicitud, siempre que reúna los requisitos legalmente exigidos. En la misma resolución se determinarán las condiciones en que deba efectuarse la realización, de conformidad con lo que las partes hubiesen acordado al respecto. A falta de acuerdo, los bienes no podrán ser enajenados por precio inferior al cincuenta por ciento del avalúo.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando los bienes a realizar sean inmuebles, la determinación de la persona o entidad especializada a la que vaya a confiarse la realización y la de las condiciones en que ésta deba efectuarse, será realizada previa comparecencia a la que serán convocadas las partes y quienes conste en el proceso que pudieran estar interesados. El tribunal resolverá por medio de providencia lo que estime procedente, a la vista de las manifestaciones de quienes asistan a la comparecencia, pero no podrá autorizar que la enajenación se realice por precio inferior al setenta por ciento del valor

del art. 641 aprobada por el pleno del Congreso de los Diputados que, para el caso de ser aceptada, deberá de incorporarse con el número 3, trayendo por causa la modificación de la numeración de los apartados posteriores (que pasarán a ser los números 4 y 5). La incorporación de este nuevo apartado, estructurado en dos párrafos separados, responde a la voluntad de “completar las previsiones del precepto para dotar de mayor seguridad a la enajenación por persona o entidad especializada, velando por los intereses de los acreedores posteriores al ejecutante”<sup>84</sup>.

Concretamente, la instauración de este nuevo apartado distingue el supuesto general de realización forzosa a través de persona o entidad especializada, concerniente a los bienes de naturaleza mueble, del particular de los inmuebles que, a diferencia del anterior, introduce la celebración del acto procesal de la comparecencia en el que, previa autorización judicial, se debatan tanto los aspectos relativos a la designación del especialista como los propios de las condiciones por las que deba seguirse la realización solicitada.

### **2.1.7.- Texto aprobado en el Senado.**

A diferencia de las enmiendas planteadas por el GP Socialista en el Senado, las del GP Popular (números 283 y 284) obtienen el posterior apoyo del pleno del Senado, pasando a formar parte, en idénticos términos en los que fueron formuladas, del texto definitivamente aprobado por el Senado<sup>85</sup>.

---

que se haya dado al inmueble con arreglo a lo previsto en el artículo 666, salvo que conste el acuerdo de las partes y de todos los interesados, hayan asistido o no a la comparecencia”.

<sup>84</sup> *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. II, ob. cit., p. 1761.

<sup>85</sup> El apoyo recibido por las enmiendas números 283 y 284 se mantiene inalterado tanto en el Informe de la ponencia en el Senado, en el Dictamen de la Comisión, como en el texto aprobado por el Senado, todos ellos recogidos en *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. II, ob. cit., pp. 1852, 2046 y 2047; 2339 y 2340; y 2448, 3002 y 3003, respectivamente.



En consecuencia, el texto que resulta del Senado<sup>86</sup> preserva la anterior redacción del art. 641 PLEC, ratificada por el Congreso de los Diputados, si bien incorporando las enmiendas números 283 y 284 propuestas por el GP Popular, que además de transformar el párrafo segundo de su punto 1, incluyen un nuevo apartado (2bis).

### **2.1.8.- Texto definitivamente aprobado por el Congreso de los Diputados.**

Para poner fin a la tramitación parlamentaria, el Senado remite de nuevo al Congreso de los Diputados el texto del art. 641 PLEC, con sus pertinentes variaciones, al objeto de que esta cámara pueda, primero, presentar enmiendas si fuera oportuno y, segundo, someterlo de nuevo a debate.

Sin embargo, el Congreso de los Diputados mantiene intacto el texto previamente aprobado en el Senado, por lo que conservará su redacción. Con todo, en este punto se hace necesario matizar una cuestión de índole sistemática pues, en atención a la observación del GP Popular en la enmienda núm. 284, el referido apartado 2 bis pasa a ser el número 3 en la redacción definitiva. Ello trae por causa que, a su vez, deba modificarse la numeración de los apartados que lo siguen, esto es, los números 3 y 4, que ahora pasan a desarrollarse bajo los números 4 y 5, respectivamente<sup>87-88</sup>.

### **2.2.- Regulación y concepto.**

El mecanismo de realización forzosa por persona o entidad especializada se encuentra previsto, junto con el convenio de realización y la subasta judicial, en el art. 636.2.1º LEC, según el cual:

---

<sup>86</sup> *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. III, ob. cit., pp. 4311 y 4313.

<sup>87</sup> *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. II, ob. cit., p. 3256.

<sup>88</sup> No consideramos pertinente reproducir en este punto la redacción definitiva del art. 641 LEC, por constar incorporada en el epígrafe que sigue, dedicado propiamente al estudio de la regulación y el concepto de realización por persona o entidad especializada.

“A falta de convenio de realización, la enajenación de los bienes embargados se llevará a cabo mediante alguno de los siguientes procedimientos:

1º Enajenación por medio de persona o entidad especializada, en los casos y forma previstos en esta Ley.”

Y, su posterior desarrollo normativo se encuentra en el art. 641 LEC, que establece:

“1. A petición del ejecutante o del ejecutado con consentimiento del ejecutante y cuando las características del bien embargado así lo aconsejen, el tribunal podrá acordar, mediante providencia, que el bien lo realice persona especializada y conocedora del mercado en que se compran y venden esos bienes y en quien concurren los requisitos legalmente exigidos para operar en el mercado de que se trate.

También podrá acordar el tribunal, cuando así se solicite en los términos previstos en el párrafo anterior, que el bien se enajene por medio de entidad especializada pública o privada. Cuando así se disponga, la enajenación se acomodará a las reglas y usos de la casa o entidad que subaste o enajene, siempre que no sean incompatibles con el fin de la ejecución y con la adecuada protección de los intereses de ejecutante y ejecutado.

2. En los casos del apartado anterior, la persona o entidad especializada deberá prestar caución en la cuantía que el tribunal determine para responder del cumplimiento del encargo. No se exigirá caución cuando la realización se encomiende a una entidad pública.

3. La realización se encomendará a la persona o entidad designada en la solicitud, siempre que reúna los requisitos legalmente exigidos. En la misma resolución se determinarán las condiciones en que deba efectuarse la realización, de conformidad con lo que las partes hubiesen acordado al respecto. A falta de acuerdo, los bienes no podrán ser enajenados por precio inferior al cincuenta por ciento del avalúo.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando los bienes a realizar sean inmuebles, la determinación de la persona o entidad especializada a la que vaya a confiarse la realización y la de las condiciones en que ésta deba efectuarse, será realizada previa comparecencia a la que serán convocadas las partes y quienes conste en el proceso que pudieran estar interesados. El tribunal

resolverá por medio de providencia lo que estime procedente, a la vista de las manifestaciones de quienes asistan a la comparecencia, pero no podrá autorizar que la enajenación se realice por precio inferior al setenta por ciento del valor que se haya dado al inmueble con arreglo a lo previsto en el artículo 666, salvo que conste el acuerdo de las partes y de todos los interesados, hayan asistido o no a la comparecencia.

4. Tan pronto como se consume la realización de los bienes se procederá por la persona o entidad correspondiente a ingresar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la cantidad obtenida, descontando los gastos efectuados y lo que corresponda a aquéllas por su intervención. El tribunal deberá aprobar la operación o, en su caso, solicitar las justificaciones oportunas sobre la realización y sus circunstancias. Aprobada la operación, se devolverá la caución que hubiese prestado la persona o entidad a la que se haya encomendado la realización.

5. Cuando, transcurridos seis meses desde el encargo, la realización no se hubiera llevado a cabo, el tribunal dictará auto revocando el encargo, salvo que se justifique por la persona o entidad a la que se hubiera efectuado éste que la realización no ha sido posible en el plazo indicado por motivos que no le sean imputables y que, por haber desaparecido ya dichos motivos o por ser previsible su pronta desaparición, el encargo podrá cumplimentarse dentro del plazo que se ofrezca y que no podrá exceder de los siguientes seis meses. Transcurrido este último plazo sin que se hubiere cumplido el encargo, se revocará definitivamente éste.

Revocado el encargo, la caución se aplicará a los fines de la ejecución, salvo que la persona o entidad que la hubiese prestado acredite que la realización del bien no ha sido posible por causas que no le sean imputables.”

La apuesta del legislador se inclina por la mediación de un profesional ajeno al proceso, especializado y conocedor del mercado en el que se comercializa el bien embargado, al efecto de obtener un resultado más eficaz en la realización de los bienes embargados. Esta opción normativa ha tenido una buena acogida en la doctrina procesal española<sup>89</sup>, que pone de relieve la

---

<sup>89</sup> Al respecto, FRANCO ARIAS, J.: *Comentarios de urgencia...*, ob. cit., p.349, en el marco del anterior procedimiento de apremio, apunta “la posibilidad de introducir la venta extrajudicial como medio de realización forzosa”. De igual modo, vid. también FERRER GUTIÉRREZ, A.: *Procedimiento de apremio*, en “Ley de enjuiciamiento civil. Ley 1/2000”, T. II, coordinado por

presencia de distintos intereses en juego (los del ejecutante, el ejecutado y de terceros interesados), ignorados en el sistema anterior, tal y como posteriormente analizamos en este trabajo.

Una vez delimitado el marco normativo, debemos formular el concepto de la institución objeto de estudio que ahora nos ocupa. Al respecto entendemos que la realización por persona o entidad especializada es aquella modalidad de realización forzosa de los bienes embargados en virtud de la cual una persona o entidad ajena a la ejecución y especializada en el mercado donde acontece la comercialización del bien embargado, previa instancia de parte, procede a su enajenación siempre con la posterior aprobación del órgano judicial<sup>90</sup>.

---

J.M. Martínez-Pardo y D. Loscertales Fuertes, edit. Sepin, Madrid, 2000, p. 1333; PUEBLA POVEDANO, A.: *La ejecución, los procesos hipotecarios y aspectos registrales en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2000, p. 363; ASENCIO MELLADO, J.M.: *Derecho procesal civil. Parte segunda*, edit. Tirant lo Blanch, Valencia, 2001, pp. 84 y 85; CORDÓN MORENO, F.: *Comentario a los artículos 641 y 642 LEC*, en “Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil”, T. II, coordinado por F. Cerdón Moreno, T. Armenta Deu, J.J. Muerza Esparza y A. Tapia Fernández, edit. Aranzadi, Navarra, 2001, p. 419; MONSERRAT VALERO, A.: ob. cit., p. 110; FRAGA MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 25; GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1040; MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 245; y FLORES PRADA, I.: ob. cit., pp. 117 y 118, explicitando éste último que “la venta a través de intermediario especializado no es sólo una novedad dentro del esquema tradicional del procedimiento de apremio, sino también un acierto de la LEC en términos de eficacia, al permitir que determinados bienes puedan ser vendidos a través de personas o entidades conocedoras del mercado donde se compran y venden bienes del género, utilizando además los procedimientos de venta propios de dichos intermediarios a fin de obtener el mejor precio de realización”. Sin embargo, LÓPEZ GARRIDO lamenta, en el debate sobre el PLEC en el Pleno del Congreso de los Diputados, recogido en *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., p. 1432, “la timidez con la que se ha regulado la importante cuestión relativa a las subastas judiciales, ya que atisbamos un peligro en el horizonte y es que una insuficiente regulación pueda llevar a efectos no deseados cuando un juez confíe en una entidad inmobiliaria la realización de esa subasta, que tiene no solamente una importancia procesal, sino una importancia social, porque ahí está una de las bases del acceso a la vivienda de personas, familias, ciudadanos de este país”.

<sup>90</sup> En similares términos, GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles. Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil, con formularios y jurisprudencia*, T.V, edit. Bosch, S.A., Barcelona, 2001, pp. 42 y 43, establece que se trata de una “venta, a petición de parte, de los bienes embargados por persona o entidad pública o privada ajena a la ejecución, especializada y conocedora del mercado en el que tales bienes se van a enajenar”; añadiendo, este autor, la necesidad de aprobación de tal operación por el órgano judicial; e *idem*, con TORRES FERNÁNDEZ DE SEVILLA, J.M., y CASERO LINARES, L.: *El cobro ejecutivo de*

### 2.3.- Notas características.

En función de dicho concepto, observamos que las notas características de la ejecución por persona o entidad especializada son las cinco que a continuación señalamos: 1) venta o enajenación, 2) a petición de parte, 3) realizada por una persona o entidad especializada, 4) alcanza cualquier tipo de bien embargado<sup>91</sup>, y 5) aprobada judicialmente.

Sin perjuicio de analizar posteriormente en profundidad todas estas notas características de la realización por persona o entidad especializada, entendemos necesario precisar ya inicialmente el alcance de las mismas.

#### 2.3.1.- Venta o sistema de enajenación.

La doctrina discute si estamos ante una venta<sup>92</sup> o ante una forma de realización de bienes mediante una subasta (extrajudicial)<sup>93</sup>.

Tras analizar las múltiples aportaciones doctrinales, el resultado alcanzado nos conduce a concluir que en realidad tales atribuciones, individualmente consideradas, gozan de un carácter incompleto, y es por este motivo que precisan de matización. En efecto, el encargo al que en varias ocasiones hace referencia el art. 641 LEC puede adoptar tanto la forma de venta como la de subasta<sup>94</sup>. No se

---

*las deudas en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, T. II, dirigido por J. Garberí Llobregat, edit. Bosch, S.A., Barcelona, 2002, p. 915.

<sup>91</sup> Nótese que el art. 691.5 LEC, redactado en aras de “las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados”, hace extensible también la realización a través de convenio o bien mediante persona o entidad especializada a los bienes hipotecados o pignorados.

<sup>92</sup> Véase FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3279; PUEBLA POVEDANO, A.: ob. cit., p. 362; FRANCO ARIAS, J.: *Algunos aspectos destacables...*, ob. cit., p. 282; GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 42; e *ídem*, con TORRES FERNÁNDEZ DE SEVILLA, J.M., y CASERO LINARES, L.: *El cobro ejecutivo...*, ob. cit., p. 915.

<sup>93</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: ob. cit., p. 27.

<sup>94</sup> A propósito del art. 641 LEC, RAMOS MÉNDEZ, F.: ob. cit., p. 623, refiere la existencia de una fórmula abierta “pues permite todo tipo de alternativas: la venta directa o la subasta”.

trata de opciones excluyentes y, por consiguiente, entendemos no debe prescindirse de ninguna de ellas.

Así las cosas, consideramos que la fórmula idónea para evitar exclusiones injustificadas es la adoptada por el legislador en el desarrollo del art. 641 LEC, porque acoge tanto el supuesto de venta como el de subasta privada. Se trata del término “realización”<sup>95</sup>.

Por lo tanto, el encargo irá particularmente encaminado a la realización o enajenación del bien, y no a la venta dejando excluida la posibilidad de subasta privada, o viceversa. En definitiva, y dependiendo del concreto caso, entendemos que el encargo podrá efectuarse tanto bajo la forma de venta como la de subasta privada, cuestión ésta –la de la forma– que retomaremos en un momento posterior<sup>96</sup>.

### **2.3.2.- A petición de parte.**

Tal y como se infiere del art. 641.1 LEC, la posibilidad de acudir al mecanismo de realización por persona o entidad especializada es únicamente predicable de las partes integrantes de la ejecución<sup>97</sup>, quedando por ello al margen cualquier iniciativa oficiosa del órgano judicial o a petición de un tercero ajeno al proceso. Por tanto, dependerá exclusivamente de la voluntad de las

---

Asimismo, ARMENTA DEU, T. (directora y coordinadora): *La Ley de Enjuiciamiento Civil*, edit. Trivium, S.A., Madrid, 2000, p. 325, ha acentuado la posibilidad de “encargar (a petición de las partes) la enajenación a especialistas en la venta de los bienes a realizar (Agentes de la Propiedad inmobiliaria, etc.) o encargar una subasta a una entidad pública o privada especializada”.

<sup>95</sup> Esta elección se ha visto reflejada en las obras de CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p.419; y de ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., p. 898.

<sup>96</sup> Vid. epígrafe 3.2.2., relativo a la forma de la realización del encargo, del capítulo V.

<sup>97</sup> Como se verá en el siguiente capítulo, cuando nos detengamos en el estudio de la solicitud, en este precepto nada se vislumbra acerca de la presencia de posibles terceros interesados.

partes la petición de esta vía de realización, al objeto de que sea un órgano judicial quien apruebe su posterior puesta en funcionamiento<sup>98</sup>.

Sin embargo, cabe señalar que si bien no existen limitaciones en la petición de la parte ejecutante, esta previsión opera de modo distinto para la ejecutada, ya que su iniciativa estará totalmente condicionada al consentimiento del acreedor ejecutante<sup>99</sup>. En efecto, la solicitud podrá ser, en todo caso, a instancia del acreedor ejecutante; no obstante, si la iniciativa procede del deudor ejecutado, ésta únicamente tendrá opción de prosperar en el caso de que cuente con la aprobación de la parte contraria.

Ahora bien, que sólo sean las partes las únicas que gocen de discrecionalidad para acudir a las vías de realización alternativas, merece una breve consideración puesto que, a nuestro juicio, esta previsión puede llegar a conducir a un resultado contraproducente. Puede suceder que, haciendo uso de la facultad que les ha sido conferida, las partes decidan pasar por alto la petición de realización por persona o entidad especializada y esperar al plazo señalado para la celebración de la subasta judicial que, tal y como revela el art. 636.3 LEC, se practicará si antes no se solicita y se ordena alguna de las formas alternativas de realización. En este contexto, parte de la doctrina<sup>100</sup> ha lamentado que no se haya

---

<sup>98</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1040, lo pone de relieve precisamente en el ámbito del concepto de la enajenación por persona o entidad especializada.

<sup>99</sup> Sin lugar a dudas así se desprende del propio art. 641.1 LEC y de las explicaciones que sobre esta cuestión han realizado determinados autores, entre los cuales MARTÍN DIZ, F.: ob. cit., p. 390, evidencia que “el ejecutante o ejecutado, con el consentimiento del ejecutante, han de ser quienes tomen la iniciativa”. Asimismo, véase FERRER GUTIÉRREZ, A.: ob. cit., p. 1334; REDONDO GARCÍA, F.: *Realización por persona o entidad especializada*, en “Instituciones del nuevo proceso civil. Comentarios sistemáticos a la Ley 1/2000”, coordinado por J. Alonso-Cuevillas Sayrol, Economist & Jurist, Barcelona, 2000, p. 355; y CASTILLEJO MANZANARES, R.: *El procurador en la ejecución*, en “Actualidad Civil”, 2003-1, p. 185.

<sup>100</sup> En particular, PUEBLA POVEDANO, A.: ob. cit., pp. 358 y 359, ha criticado la ausencia de potestad judicial para acudir a las vías alternativas de realización en aquellas situaciones en las que “la naturaleza o entidad de los bienes así lo aconsejen”, pudiendo de este modo sortear todas las trabas, tales como dilaciones o gastos, que se pudieran derivar de la subasta judicial. En esta línea, vid. también SALINAS MOLINA, F.: *Ejecución dineraria...*, ob. cit., p. 139. En nuestra opinión, se hace de esta forma patente que, aun considerar conveniente el recurso a los

habilitado al órgano judicial para, del mismo modo que las partes, inclinarse por esta forma alternativa de realización cuando pudiera vislumbrar una más favorable enajenación que la llevada a cabo a través del mantenido sistema tradicional, quedando, en este sentido, encorsetado a lo que las partes pudieran disponer.

Sin embargo, y de forma aislada, encontramos alguna resolución judicial que flexibiliza la posibilidad judicial de iniciar la realización por persona o entidad especializada. Éste es el caso del AAP de Barcelona –Sec. 18ª– de 23 de abril de 2004<sup>101</sup>. En concreto, nos llama la atención que en el recurso que se le plantea, relativo a la necesidad de enajenar un bien perteneciente a un incapaz, la Audiencia Provincial de Barcelona haya estimado, en su f.j. 2º, que “la subasta pública no garantiza la obtención del mejor resultado económico posible”, decidiendo, por el bien del incapaz y aun no constar expresa instancia de parte, que la enajenación se produzca a través del mecanismo del art. 641 LEC. Para justificar su decisión, motiva esta Audiencia Provincial que “en este supuesto (...), teniendo ante si como principal fin la obtención de la mejor posición y las mejores condiciones posibles en beneficio del incapaz, y compartiendo la opinión vertida por el recurrente de no resultar en cualquier ocasión la subasta pública el medio más adecuado para obtener el mejor rendimiento del objeto sometido a la misma (...), entendemos de aplicación el procedimiento de realización de bienes referido en nuestra LEC vigente, concretamente en la secc. 4ª, del capítulo IV, del título IV, del Libro III, art. 641 y ss., a través de persona o entidad especializada, sistema que garantiza de modo adecuado tanto la fijación del valor del inmueble, el control judicial de todas y cada una de las incidencias de la venta y, al mismo tiempo, la obtención del precio ajustado a las reales condiciones del mercado y no a las circunstancias subjetivas predeterminadas de la subasta. Consideramos que la finalidad perseguida, unida a las funciones y

---

medios alternativos de realización, el órgano judicial no podrá conducir el procedimiento por este camino, excepto que previamente las partes hubieran efectuado la pertinente solicitud.

<sup>101</sup> Ponente M.J. Collado Nuño (JUR 2004\150955).



facultades atribuidas a los Órganos de la Administración de Instancia en defensa de los intereses de los incapaces, legitima la utilización de este sistema aun cuando expresamente no se haya dado petición de parte”.

Instando esta modalidad alternativa de enajenación, la parte solicitante mostrará su intención de no someter la realización de los bienes embargados al mecanismo de la subasta judicial. Se percibe, con esta actuación, la prioridad de la parte por la alternativa contemplada en el art. 641 LEC, dejando de lado la puesta en funcionamiento del sistema tradicional.

### **2.3.3.- Realizada por una persona o entidad especializada.**

El sistema alternativo de realización regulado en el art. 641 LEC implicará la puesta en escena de un nuevo elemento subjetivo al que se le encomienda particularmente la enajenación del bien o bienes embargados que le sean entregados; un sujeto totalmente ajeno al proceso, y evidentemente sin potestad jurisdiccional. Éste viene a aquietar todas aquellas voces, según MARTÍN<sup>102</sup>, procedentes de todos los sectores jurídicos, que unánimemente habían reivindicado presencia privatizadora en los mecanismos de realización forzosa alternativos al tradicional sistema de la subasta judicial.

Sentadas las precedentes premisas, de nuevo es preciso centrar nuestra atención en la dicción del apartado primero del art. 641 LEC al efecto de justificar los rasgos caracterizadores de la persona o entidad encargada de la enajenación. A este respecto, se establece la especialidad y cumplimiento de los requisitos legalmente exigidos para actuar en el mercado de que se trate, es decir, en el lugar donde se comercialicen tales bienes.

---

<sup>102</sup> MARTÍN DIZ, F.: ob. cit., p. 389 refiere la “entrada de aires privatizadores en los mecanismos alternativos a la subasta judicial”.

En primer lugar, nos fijaremos en la nota de la “especialidad”, característica que deberá casar con el necesario conocimiento del mercado donde precisamente se compran y vendan los bienes embargados. Sin ánimo de ahondar sobre esta cuestión, por ser objeto de desarrollo en un epígrafe más avanzado del presente estudio<sup>103</sup>, creemos conveniente puntualizar que el hecho de que el sujeto encargado de enajenar el bien embargado sea especializado, se extiende implícitamente al conocimiento del mercado donde tales bienes se comercialicen. En este orden de ideas, es perceptible que el rasgo de la especialidad precisará asimismo los de la profesionalidad y la experiencia en materia de comercialización de bienes –concretamente en el contexto del bien que se vaya a enajenar–, del sujeto a quien se encomiende el encargo o realización del bien embargado<sup>104</sup>.

Dicho carácter especializado justifica que la realización del bien se lleve a cabo, en términos de PUEBLA<sup>105</sup>, a través de “establecimiento o agente de negociación mediante sus circuitos privados de venta”; actuación a nuestro

---

<sup>103</sup> Nos estamos refiriendo al epígrafe 2, dedicado a los rasgos característicos del destinatario del encargo, del capítulo V.

<sup>104</sup> Sumando las opiniones de PUEBLA POVEDANO, A.: ob. cit., p. 363; BANACLOCHE PALAO, J.: *Comentario al artículo 641 LEC*, en “Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil”, edit. Civitas, Madrid, 2001, p. 1116; y CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 419, concluimos que el hecho de que sea un sujeto profesional, experto en el mercado donde propiamente se enajenan los bienes embargados, quien se encargue de realizar tales bienes, garantizará la obtención de un mejor precio y, por consiguiente, nos permitirá hablar de un mayor rendimiento de la enajenación, cosa que en esta esfera incita a aventurar la superación de los pésimos resultados que en el acto de la anterior subasta judicial se habían venido cosechando. En esta línea, MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1749, además de observar que “esa profesionalidad y especialización habrán de ser, normalmente, garantía de (...) un precio más ventajoso”, no han querido dejar de subrayar que las señaladas virtudes de la persona o entidad especializada, a su vez favorecerán una gestión más rápida. Por lo tanto, es de destacar la voluntad de aprovechar todo lo que de la experiencia del sujeto especializado se pueda desprender, añadiendo ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., p. 899, que ello debe aplicarse a la realización forzosa judicial. A modo de cierre, nos unimos a las palabras de ASENCIO MELLADO, J.M.: ob. cit., p. 84, con base a las cuales destacamos que “prescindir de estos profesionales o entidades carece de sentido”. Así también lo ha confirmado, en su vertiente económica, FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, M.A.: ob. cit., p. 375, en su nota al pie número 20, admitiendo que “sería económicamente ilógico desaprovechar la existencia de estos mercados y de estos profesionales, que son capaces de obtener unos precios de venta mucho más elevados que aquéllos con los que, como se ha podido ver, se conforma el Legislador para las subastas”.

parecer lógica, ya que, en principio –aunque no siempre<sup>106</sup>–, será éste el entorno habitual de trabajo del especialista y, en consecuencia, favorecerá la enajenación del objeto. Se evidencia así un nuevo rasgo del sujeto encargado de enajenar y que ya hemos dejado anotado al inicio de la exposición. Nos estamos refiriendo a la ausencia de vinculación entre el enajenante y el proceso de ejecución en sí mismo considerado. Advertimos, de este modo, que la figura de la persona o entidad especializada no se identifica con una parte más del proceso –quedará por resolver si puede desarrollar el rol de tercero interesado–, sino que precisamente se distingue por su ajenidad al mismo. Su única función radicará en dar cumplimiento a la tarea que se le encargue, pero sólo desde un punto de vista estrictamente profesional<sup>107</sup>. Por tanto, en la medida que la enajenación de los bienes se lleve a efecto fuera de la sede del juzgado, hablaremos de realización extrajudicial<sup>108</sup>.

En cuanto al segundo de los caracteres de la persona o entidad especializada, apreciamos que la ley, además de la nota de la especialidad, reclama que en ella concurren los requisitos legalmente exigidos para que efectivamente pueda actuar en el mercado en donde se compre y venda el bien que se pretende realizar. Del mismo modo que hemos indicado para la

---

<sup>105</sup> PUEBLA POVEDANO, A.: ob. cit., pp. 362 y 363.

<sup>106</sup> Conviene en este punto matizar la presencia, en términos de SALINAS MOLINA, F.: *El proceso civil...*, ob. cit., p. 5425, de “dos grupos de personas o entidades especializadas” que podrán dar cumplimiento a la realización que se les encomiende: por un lado, el que integran aquellos sujetos que aun no dedicarse de manera habitual a la intermediación, reúnen los requisitos exigidos por ley para llevar a efecto la realización de los bienes embargados; y, por otra parte, el conformado por quienes, a demás de congregar dichos requisitos, se dedican a ello, ya no de forma esporádica sino que con carácter específico.

<sup>107</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: ob. cit., p. 27, alertan de esta circunstancia.

<sup>108</sup> Con esta afirmación no debe llegarse a señalar erróneamente que, en última instancia, será la persona o entidad especializada quien acabe por tener atribuida la función de ejecutar los bienes embargados, pues de lo contrario ningún sentido tendrían los mandatos de los arts. 117.3 CE y 2.1 LOPJ. En efecto, la actuación de la persona o entidad especializada en ningún momento supone una amenaza a la función ejecutiva que, con carácter exclusivo, tienen atribuida los órganos jurisdiccionales, sino que responderá a una tarea de colaboración en el ámbito de la ejecución sujeta, en todo caso, a control judicial.

especialidad, esta segunda cuestión es objeto de comentario en un epígrafe posterior del presente trabajo, a cuyo desarrollo nos remitimos<sup>109</sup>.

### **2.3.4.- Alcanza cualquier tipo de bien embargado.**

Desde un punto de vista material, debemos analizar qué bienes embargados en el proceso de ejecución podrán ser realizados por la modalidad del art. 641 LEC.

Como nota preliminar, es menester hacer una sucinta apreciación del principio de embargabilidad de los bienes. Así, siguiendo a CACHÓN, destacamos que aunque este principio no se halle proclamado de forma expresa en el ordenamiento jurídico español, es el contenido del art. 1911 CC el que mejor lo perfila, “con todas sus imprecisiones”, por cuanto revela que “del incumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros”<sup>110</sup>. En consecuencia, y a tenor de lo que dispone este precepto, podemos decir que serán objeto de embargo todos los bienes que integren el patrimonio del deudor, salvo los que estuvieran protegidos por la nota de inembargabilidad<sup>111</sup>.

Dicho esto, es momento de fijar nuestra atención en el ámbito del art. 641 LEC, al objeto de determinar qué bienes efectivamente embargados del patrimonio del ejecutado serán susceptibles de realización por esta modalidad.

---

<sup>109</sup> De nuevo, vid. epígrafe 2 del capítulo V.

<sup>110</sup> CACHÓN CADENAS, M.: *El embargo*, edit. Librería Bosch, Barcelona, 1991, p. 118; e, *idem*: *Del embargo de bienes (Comentario a los arts. 584 a 633)*, en “Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil”, T. III, dirigidos por A.M. Lorca Navarrete, edit. Lex Nova, Valladolid, 2000, p. 3005. En este marco, tal y como refleja GULLÓN BALLESTEROS, A.: *Comentario al artículo 1911 CC*, en “Comentario del Código Civil”, T. II, dirigido por C. Paz-Ares Rodríguez; R. Bercovitz; L. Díez-Picazo Ponce de León; P. Salvador Coderch; Secretaría General Técnica Centro de Publicaciones, Madrid, 1993, pp. 2055 y 2056, es de notar que tras la respuesta a la embargabilidad de los bienes del art. 1911 CC, se consagra el principio de responsabilidad patrimonial universal de todo deudor que incumpla sus obligaciones.

<sup>111</sup> Acerca de los bienes inembargables, obsérvese la Sec. 3ª del Libro III, Título IV, Capítulo III (arts. 605 a 612 LEC).

De la lectura de la norma concluimos que mientras que, con carácter general, apunta a “los bienes embargados”, la nota discordante la marca el contenido del párrafo segundo del tercero de sus apartados, contemplando una regulación específica para la enajenación de los “bienes inmuebles”. Por tanto, se infiere que a través de este mecanismo alternativo de realización forzosa serán enajenables tanto los bienes inmuebles (supuesto especial) como los que no lo son (supuesto general).

Ahora bien, ¿cuál es el verdadero alcance de los bienes referidos en el art. 641 LEC? En principio, en nuestra opinión debe admitirse un sentido amplio del término<sup>112</sup>, y ello debido a la inconcreción que presenta la terminología usada por el legislador. En efecto, siguiendo las reflexiones de CACHÓN en materia de embargo, constatamos que en virtud del contenido del art. 333 CC, donde el legislador define “todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación como bienes muebles o inmuebles”, deviene complejo delimitar el concepto de los bienes sujetos a embargo. A pesar de ello, entendemos que la solución más apropiada a esta ausencia de concreción es precisamente la relatada por dicho autor, quien al margen del criterio general –que defiende el embargo “sobre cosas y derechos”–, sostiene únicamente la embargabilidad de los derechos –entendidos desde una interpretación amplia– personales o de crédito titularidad del ejecutado, así como los que a su vez recaigan sobre cosas u otros elementos patrimoniales de carácter inmaterial<sup>113</sup>.

---

<sup>112</sup> ESCUIN PALOP, C.: *Algunas cuestiones sobre propiedad, expropiación e intervenciones legislativas a la luz de la STC 48/2005, de 3 de marzo, sobre la expropiación para la ampliación de la sede del Parlamento de Canarias*, en “Actualidad Jurídica Aranzadi”, 2005, núm. 681, p. 8, también aboga por un sentido amplio de los bienes, en tanto que objeto del derecho de propiedad, que incluya tanto “los bienes corporales (muebles e inmuebles), derechos incorporales”, como “títulos valores, empresas y en general toda clase de situaciones e intereses patrimoniales que estén vinculados al tráfico jurídico y económico”.

<sup>113</sup> Para el desarrollo de esta cuestión nos remitimos al detallado estudio que a este respecto ha efectuado CACHÓN CADENAS, M.: ob. cit., pp. 118 a 143; e *idem*: *Del embargo de...*, ob. cit. pp. 3004 a 3008.

A mayor abundamiento, los bienes susceptibles de enajenación por persona o entidad especializada, deberán responder a otras dos notas fundamentales: por una parte, su incursión en un proceso de ejecución<sup>114</sup> y, por otro lado, el disfrute de unas determinadas características que delaten una mejor realización mediante el citado mecanismo alternativo de realización<sup>115</sup>.

Haciendo hincapié en el segundo de los parámetros esgrimidos, y en relación con la necesaria profesionalización de la persona o entidad especializada que vaya a llevar a cabo la realización, conviene en este punto incidir en la existencia de ciertos bienes que no gozan de habitual comercialización en cualquier mercado, sino que el tráfico de los mismos precisa ser desplegado en mercados específicos en los que dichas personas o entidades están especializadas por tener como oficio la comercialización de tales bienes en estos mercados específicos<sup>116</sup>.

De esta forma, nos percatamos de que la puesta en funcionamiento de la vía del art. 641 LEC no acontecerá siempre ante cualquier tipo de bien embargado, sino que sólo cuando el mismo, en fase de ejecución, presente “las características adecuadas al efecto”<sup>117</sup>, esto es, disfrute de unos rasgos específicos que alerten resultados más favorables en la enajenación a través de una persona o entidad especializada que los que pudieran derivarse de la acontecida en la subasta judicial. Es destacable, tal y como pone de manifiesto ROBLEDOS<sup>118</sup>, la

---

<sup>114</sup> A esta circunstancia han hecho referencia GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: ob. cit., p. 19.

<sup>115</sup> Esta cuestión será abarcada con más detenimiento en el epígrafe 4, donde se desarrollará en tanto que uno de los presupuestos ineludibles para la puesta en funcionamiento de la mencionada vía de realización.

<sup>116</sup> FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, M.A.: ob. cit., p. 375, mentando en su nota al pie número 20 esta cuestión, ha aportado algunos ejemplos de bienes que precisan ser comercializados en mercados específicos por personas o entidades que profesionalmente se dediquen a ello. Al respecto y, con ánimo clarificador, es de nuestro interés destacar en esta esfera: los objetos de arte, las joyas o las obras de coleccionismo, todos ellos respondiendo a bienes cuya enajenación no podrá ser satisfactoriamente lograda si en la misma no interviene un sujeto experto en la materia. Cabe vincular este punto con lo que ya se ha reseñado en la última de las reflexiones elaboradas en la nota al pie número 104 del presente estudio.

<sup>117</sup> ASECIO MELLADO, J.M.: ob. cit., p. 85.

<sup>118</sup> ROBLEDOS VILLAR, A.: ob. cit., p. 898.

voluntad de rentabilizar la enajenación de los bienes que “por su singularidad o excepcionalidad, requieren conocimiento específico relativo a valoración, mercado, posibles adquirientes que sólo están a disposición de aquellos que habitualmente se dedican a la transmisión de este tipo de bienes”. En definitiva, bienes que por sus peculiares características precisan ser comercializados por sujetos que profesionalmente tengan la tarea de negociar con los mismos y que, en tanto que poseedores de conocimientos específicos, se presumen capaces de propiciar un resultado óptimo.

Por último, centrándonos propiamente en la diversidad de bienes susceptibles de realización por la persona o entidad especializada, observamos comprensible la mencionada reivindicación de sujetos especializados, intermediando en lugar del órgano judicial. Así las cosas, será un especialista diferente y conocedor del mercado donde se negocie el bien en cuestión quien, para cada caso específico, se encargue de su realización. Siguiendo el argumento de MORENO CATENA<sup>119</sup> –que en breve tendremos la oportunidad de retomar cuando nos adentremos en el estudio de la finalidad de la realización por persona o entidad especializada–, en principio esta práctica amparará que el cumplimiento del encargo no sólo se alcance en un menor espacio de tiempo, sino que con el mismo se obtenga el máximo rendimiento de los bienes embargados, esto es, el logro de la máxima suma de dinero que por ellos se pudiera obtener<sup>120</sup>. En definitiva, se alcanzará así “incrementar la eficacia de la ejecución, posibilidad brindada por la Administración de Justicia de la que el legislador no ha querido, con buen criterio, prescindir”<sup>121</sup>.

---

<sup>119</sup> MORENO CATENA, V.: *La ejecución forzosa*, en “La Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil”, T. IV, coordinado por V. Cortés Domínguez y V. Moreno Catena, edit. Tecnos, Madrid, 2000, p. 216.

<sup>120</sup> BANACLOCHE PALAO, J.: ob. cit., p. 1116, más que del precio máximo, ha preferido hablar de enajenación dirigida a la obtención de un precio que convenga a la ejecución. Por tanto, interpretamos que tiene que ser satisfactoria para la conveniencia del ejecutante, ejecutado y terceros que pudieren demostrar algún tipo de interés.

<sup>121</sup> MORENO CATENA, V.: ob. cit., p. 216.

### **2.3.5.- Aprobada judicialmente.**

Con todo, que sea una persona o entidad especializada la encargada de comercializar el bien en el mercado que corresponda y de proceder a su posterior realización, no significa que el órgano judicial reste ajeno a los resultados de su intervención, ni menos aún que ésta ostente carácter definitivo, pues tal y como interpretamos de la lectura del art. 641.4 LEC tan sólo del tribunal dependerá su posterior y última aprobación. En efecto, como analizamos más adelante<sup>122</sup>, puede suceder que a pesar de haber realizado el encargo de enajenación, esta operación no cuente con la ulterior aquiescencia del tribunal, significando ello el fracaso de esta alternativa de realización forzosa.

Por lo tanto, para que la realización forzosa de los bienes embargados a través de una persona o entidad especializada sea válida, cabrá, en cualquier caso, que cuente con la posterior autorización del órgano judicial.

### **3.- Objetivos de la realización por persona o entidad especializada.**

Como hemos tenido ocasión de señalar, la realización por persona o entidad especializada, junto con el resto de modalidades contempladas en el reformado sistema de apremio, tiene como objetivo último “obtener una maximización del precio de los bienes” embargados<sup>123</sup>, lo que permitirá “revitalizar el tono de la venta forzosa de bienes en el marco de los procesos de ejecución en el panorama procesal civil”<sup>124</sup>. Se trata de lograr que la ejecución forzosa de los bienes embargados sea sustanciada de forma tal que conlleve una eficacia mayor de la que se había venido obteniendo con anterioridad a la entrada

---

<sup>122</sup> Al respecto, véase el epígrafe 4.6 del presente capítulo, en el que examinamos la potenciación de la comercialización de los bienes en tanto que ventaja de la nueva regulación del art. 641 LEC, y el punto 4 del capítulo V, dedicado al estudio de los resultados de la intermediación por persona o entidad especializada.

<sup>123</sup> RAMOS MÉNDEZ, F.: ob. cit., p. 622.

<sup>124</sup> MARTÍN DIZ, F.: ob. cit., p. 384.



en vigor de la LEC 1/2000. Es por ello que, en el marco de la institución que nos ocupa, tomamos como objetivo último el ánimo de conseguir la más eficaz realización forzosa de los bienes embargados<sup>125</sup>.

Empero, para experimentar un aumento de la descrita eficacia en la específica esfera de la realización por persona o entidad especializada, convendrá estar a la convergencia de distintos aspectos que en este punto trataremos de sacar a la luz. De este modo, en lo que sigue, analizaremos los fines pretendidos mediante el particular sistema de realización por persona o entidad especializada, y que acabarán repercutiendo en el anhelado incremento de la eficacia de la realización forzosa.

### **3.1.- La superación de los efectos derivados del tradicional sistema de realización.**

El motivo inicial que impulsa la realización por persona o entidad especializada es el de superar la lacra del tradicional sistema de subasta judicial. Como es bien sabido, la laberíntica regulación de la anterior forma de enajenación, más que por sus beneficios, había destacado por una creciente problemática en torno a su desarrollo; una normativa que además de sobresalir por la innecesaria prolongación del proceso, propiciando a su vez el encarecimiento del mismo, llegaba en ocasiones a un grado de deficiencia tal que inevitablemente desembocaba en considerables pérdidas de valor sufridas por los bienes afectos a embargo<sup>126</sup>. Todo ello acababa por frustrar la finalidad pretendida por la ejecución<sup>127</sup>, convirtiéndola en ineficaz.

---

<sup>125</sup> MORENO CATENA, V.: ob. cit., p. 216, destaca la actividad de los profesionales concededores de específicos mercados donde se comercializan bienes asimismo específicos, para “incrementar la eficacia de la ejecución forzosa”. En aras de la eficacia, vid. también FLORES PRADA, I.: ob. cit., p. 14.

<sup>126</sup> La voluntad de aniquilar las trabas nacidas del hoy superado sistema tradicional de subasta judicial viene doctrinalmente reconocida. Así, destacamos a FERRER GUTIÉRREZ, A.: ob. cit., p. 1333; MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1749; y MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 264, el último de los cuales –refiriéndose a la realización por persona o entidad especializada– no muestra dudas en explicitar que “la finalidad de esta forma alternativa de realización de los bienes pretende evitar el encarecimiento y la dilación, *por tanto*,

Esta situación, en múltiples ocasiones condenaba al deudor ya no a pensar en la posible existencia de remanente, sino a estar en perpetuo vínculo con el acreedor por la permanencia de una responsabilidad que, de haber contado con un adecuado precio de realización, podría haberse extinguido en su totalidad.

No obstante, para vencer el sistema decimonónico de realización, el actual fija su atención en el alcance de dos metas fundamentales<sup>128</sup>: en primer lugar, en la obtención del “máximo grado de satisfacción e indemnizatorio de la obligación incumplida”<sup>129</sup>, y que se traduce en el fin de la pendencia de la obligación incumplida por el ejecutado, viendo la parte ejecutante completadas lo antes posible todas sus expectativas de cobro. Y, en segundo lugar, en “no dilapidar, mediante una venta infructuosa y malbaratante, el patrimonio que cubre la Responsabilidad del deudor”<sup>130</sup>. La consecución de dichas metas permitirá la realización de los bienes embargados por un precio equiparado al máximo al de

---

*los obstáculos apuntados*, del proceso de ejecución de los bienes embargados a través de subasta judicial” (la cursiva es nuestra). En el marco jurisprudencial, las referidas disfuncionalidades han sido objeto de reflexión del AAP de Córdoba núm. 84/2002, de 18 de febrero, Ponente A. Fernández Carrión, f.j. 3º (AC 2002\193), advirtiendo, en el concreto terreno de la venta de bienes inmuebles y en materia de incapacidad, lo siguiente: “Es claro que la venta de un bien inmueble en pública subasta, acarrea unos gastos, y una dilación en el tiempo e incluso por regla general la obtención de un precio inferior al normal en el mercado que inexcusablemente repercute en un perjuicio para el incapaz cuyo interés debe ser el único a defender y nadie duda que ésa era la intención del legislador de 1881 (...) pero el transcurso de 120 años la ha dejado obsoleta y aún vigente debe hacerse una justa interpretación a tenor de lo dispuesto en el art. 3 del Código Civil. (...) acordándose que la venta del inmueble del incapaz podrá efectuarse por cualquiera de las formas establecidas en el art. 636 de la nueva ley de Enjuiciamiento Civil”.

<sup>127</sup> Con relación a esta finalidad, al amparo de la conexión habida entre de los arts. 117.3 y 24.2 CE, es menester atender al hecho de dar cumplimiento al contenido –de condena– de la sentencia producto del proceso declarativo acontecido con anterioridad y, en último extremo, al derecho a obtener una tutela judicial efectiva haciendo, el órgano judicial, ejecutar lo que con carácter previo ha sido juzgado. En esta línea, ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., p. 896, ha matizado que “el interés primordial de la ejecución forzosa es la íntegra satisfacción del derecho lesionado”.

<sup>128</sup> Siguiendo a MARTÍN DIZ, F.: ob. cit., pp. 375, 383 y 390.

<sup>129</sup> A ella se han referido también, entre otros, SALINAS MOLINA, F.: *Ejecución dineraria...*, ob. cit., p. 138; y FLORES PRADA, I.: ob. cit., p. 74.

<sup>130</sup> La mención de este segundo resultado nos incita a pensar en el intento de erradicar la corrompida figura del subastero.

su valor de mercado<sup>131</sup> y, por ende, la erradicación del despilfarro que había venido padeciendo el patrimonio del deudor ejecutado.

### 3.2.- Los intereses en juego.

Sin apartarnos del hilo que conduce la explicación, conviene apuntar que la obtención de los resultados que se han señalado como óptimos, producto de una correcta actuación del profesional especializado conocedor del mercado en el que se comercializa el bien embargado, permitirá, en ciertos casos, dar satisfacción a la existencia de distintos intereses en juego<sup>132</sup>. A este respecto, cabrá estar a las cantidades resultantes tanto del valor conseguido con la realización del bien embargado como las derivadas de la deuda a cubrir y, al remanente que, una vez compensadas dichas cantidades, pudiera sobrar.

A propósito de estos intereses en juego cabe destacar que aunque algún autor se haya conformado con el reconocimiento de dos intereses únicos y esenciales: el del acreedor y el del deudor; ésta no ha sido la tendencia seguida por la mayoría de la doctrina. En efecto, la opinión doctrinal mayoritaria, aun sumarse a la presencia de los intereses indicados, no ha querido obviar la existencia de un tercer interés que, opinamos, goza de entidad suficiente para dedicarle nuestra atención.

---

<sup>131</sup> Sobre esta cuestión tomamos en consideración los pronunciamientos efectuados por FERRER GUTIÉRREZ, A.: ob. cit., p. 1334, señalando que “en definitiva se trata de equiparar en lo posible las ventas forzosas a las transmisiones de mercado”; MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 264, apuntando que por esta vía se pretende “obtener un precio de los bienes embargados más acorde con los precios de mercado”; MARTÍN DIZ, F.: ob. cit., p. 400, destacando que “(...) todo ello viene condicionado por el precio de salida del bien que estaría muy ajustado a su valor de mercado”; y ARMENTA DEU, T. (directora y coordinadora): *Ley de Enjuiciamiento...*, ob. cit., p. 325, concluyendo con la voluntad de “dar mayor publicidad a la enajenación y lograr una venta a un precio de mercado”.

<sup>132</sup> FRANCO ARIAS, J.: *Comentarios sobre el...*, ob. cit., p. 580, pone ya de relieve la necesidad de “salvaguardar los intereses de las partes”.

En cuanto a la concurrencia de dos únicos intereses, en primer lugar hallamos la reflexión de ASECIO, quien sólo se hace eco del interés de la parte acreedora, en tanto que ambiciona “cobrar lo que se le adeuda”, y del sujeto deudor, que aspira a “una ejecución que no le suponga un gravamen superior al estrictamente necesario”<sup>133</sup>.

Sin embargo, otros autores ponen de relieve la necesidad de añadir un tercer interés en juego<sup>134</sup>. Consideración que merece nuestro total respaldo puesto que entendemos que en determinados casos, junto con las partes ejecutante y ejecutada, permanece latente la posible confluencia de otros intereses (en el caso que los hubiera, de terceros) que, a pesar de no ocupar en aquel preciso instante alguna de las posiciones definidas, podrán verse afectados por el resultado que derive de la realización del bien embargado. En definitiva, advertimos que los intereses en juego son:

a) En primer lugar, los del acreedor ejecutante, quien podrá ver plenamente compensado su derecho al cumplimiento de una determinada obligación dineraria, que implicará el cobro tanto del crédito como de las responsabilidades derivadas del impago del mismo, es decir, las costas procesales e intereses generados<sup>135</sup>.

---

<sup>133</sup> ASECIO MELLADO, J.M.: ob. cit., p. 84.

<sup>134</sup> Cfr. FRANCO ARIAS, J.: *Comentarios sobre el...*, ob. cit., pp. 580 y 581, quien además de la “adecuada protección de los intereses del ejecutante y del ejecutado”, mantiene que “también deberían quedar suficientemente protegidos los intereses legítimos de terceros”. En esta línea de opinión, vid. también ARROYO GARCÍA, S.: *Comentario al artículo 641 LEC*, en “Comentarios prácticos a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil”, coordinado por J.C. Cabañas García, edit. Trivium, Madrid, 2000, p. 594; ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., p. 896; SÁNCHEZ GARCÍA, J.C.: *Intervención de los colegios de Procuradores como entidad especializada en la realización de bienes*, en “Tribunales de Justicia”, 2003-II, núm. 7, p. 13; y GLOVER, H.: *Subastas judiciales. Puntos oscuros de la regulación por la LEC*, en “Iuris”, 2004, núm. 88, p. 18.

<sup>135</sup> En este sentido vid. ARROYO GARCÍA, S.: ob. cit., p. 595; ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., p. 896; y SÁNCHEZ GARCÍA, J.C.: ob. cit., p. 13.

b) En segundo lugar, los del deudor ejecutado, puesto que una adecuada realización de los bienes conllevará la inmediata liberación, sea en todo, sea en parte<sup>136</sup>, de la deuda contraída con el ejecutante, al margen de recuperar el máximo del dinero sobrante de la ejecución<sup>137</sup>.

c) Y, por último, los de otros sujetos. Si con carácter ulterior a la realización forzosa de los bienes embargados existiese todavía remanente en beneficio del deudor, tomarán en este momento protagonismo los intereses de terceros, entendidos en tanto que “titulares de cargas o gravámenes posteriores del ejecutado”<sup>138</sup>, que asimismo podrán ver resarcidos sus créditos con mayor rapidez.

Una adecuada mediación de la persona o entidad especializada, esto es, un profesional conocedor del mercado donde se lleva a cabo la negociación de los bienes objeto de embargo, nos aventura a diagnosticar la superación de las trabas antaño habidas en materia de ejecución, traducidas en dilación, insatisfacción y encarecimiento del proceso. De acuerdo con lo previsto en el ya citado apartado XVII de la EM de la LEC<sup>139</sup>, todo ello redundará, en última instancia, en la

---

<sup>136</sup> ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., p. 896, subraya esta puntualización.

<sup>137</sup> Cfr. ARROYO GARCÍA, S.: ob. cit., pp. 594 y 595; y GLOVER, H.: ob. cit., p. 18.

<sup>138</sup> ARROYO GARCÍA, S.: ob. cit., p. 595.

<sup>139</sup> A este respecto y con carácter general, es de destacar que el citado apartado de la EM se está refiriendo a las nuevas vías alternativas de enajenación forzosa. No obstante, y atendiendo al objeto del trabajo que acontece, en este punto conviene ceñir la apreciación efectuada al estricto plano de la realización por persona o entidad especializada, en tanto que mecanismo alternativo de enajenación, dejando para otra ocasión el análisis de los otros sistemas. Todavía cabe añadir que el AAP de Córdoba núm. 84/2002, de 18 de febrero, Ponente A. Fernández Carrión, f.j. 3º (AC 2002\193), tomando en consideración la desconfianza de la nueva LEC hacia la tradicional subasta judicial, reproduce el señalado apartado de la EM, cuya plasmación no hemos querido ignorar: “Con independencia de las mejoras introducidas en la regulación de la subasta, la Ley abre camino a vías de enajenación forzosa alternativas que, en determinadas circunstancias, permitirán agilizar la realización y mejorar su rendimiento. Así, se regulan los convenios de realización entre ejecutante y ejecutado y la posibilidad de que, a instancia del ejecutante o con su conformidad, el juez acuerde que este bien se enajene por persona o entidad especializada, al margen, por tanto, de la subasta judicial”.

apuesta tanto por una más ágil realización forzosa de los bienes embargados, como por un mejor rendimiento económico de los mismos<sup>140</sup>.

### 3.3.- La concreción del objetivo último.

Llegados a este punto de la exposición, es momento de retomar la idea originariamente planteada –el logro de una mayor eficacia de la realización forzosa de los bienes embargados– para percatarnos de que el alcance del tan codiciado objetivo último, no será posible sin antes contar con unas sólidas bases que faciliten su consecución. A este respecto, se han formulado distintas aportaciones doctrinales<sup>141</sup>.

Así, las principales bases para alcanzar la realización más favorable posible son: una mayor sencillez en la realización<sup>142</sup>; el devengo de unos costes razonables; el respeto de los derechos de las partes ejecutante y ejecutada, así como los de posibles terceros<sup>143</sup>; la obtención de un buen precio en la

---

<sup>140</sup> Así, vid. ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., p. 896; RUIZ DE ALEGRÍA MARTÍN, C.: *Comentario al artículo 641 LEC*, en “Comentarios a la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil”, dirigido por P. Sesema de Luis, J.R. San Román Moreno, y M. M. Zorrilla Ruiz, edit. Dykinson, Madrid, 2000, pp. 611 y 612; y GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: ob. cit., pp. 20, 48, 72 y 73, y 128. En similar sentido, MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1749, han apreciado que “esa profesionalidad y especialización de la persona o entidad especializada designada, habrá de ser normalmente garantía de prontitud en la gestión y de obtención de un precio ventajoso. Se trata de aprovechar la iniciativa y la experiencia de determinados agentes que operan en ámbitos concretos del comercio (...) para lograr de la manera más satisfactoria posible el objetivo que se persigue con la realización forzosa” (la cursiva es nuestra).

<sup>141</sup> Vid. al respecto, GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 43; y BONET NAVARRO, J.: *Ejecución de prestaciones dinerarias*, en “Derecho Procesal Civil”, coordinado por M. Ortells Ramos, edic. 7ª, edit., Aranzadi, S.A., Elcano (Navarra), 2007, p. 806. Estos autores se muestran unánimes en sus respectivos planteamientos.

<sup>142</sup> Al respecto, FONOLL PUEYO, M.: *Consideraciones sobre el nuevo régimen jurídico de la subasta y su aplicación supletoria*, en “Revista del Poder Judicial”, 2001/1, núm. 61, p. 291, divide el logro de una mayor facilidad en la realización en un doble propósito: en primer lugar, “facilitar la conversión de determinados bienes –o derechos–”, y en segundo lugar, “conseguir más rápidamente que en la subasta judicial su traducción en numerario”.

<sup>143</sup> CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 419, ha puesto especial énfasis en torno a esta cuestión. En este orden de cosas, FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, M.A.: ob. cit., p. 375, ha querido puntualizar que el objetivo de “salvaguardar en todo caso el interés público en la satisfacción del acreedor y en el respeto a los derechos del ejecutado y de los terceros”. Por último, FRAGA

enajenación; y la puesta en funcionamiento de un amplio mecanismo de publicidad que potencie la máxima intervención de interesados en la adquisición del bien embargado<sup>144</sup>. A todo ello, cabe atribuir al órgano judicial –como así lo hace expresamente la Ley– la tarea de controlar que ciertamente todos y cada uno de los puntos destacados sean cumplidos. De esta forma, la falta de concurrencia de alguno de los parámetros reseñados, traerá probablemente la ineficacia de la realización forzosa por persona o entidad especializada.

#### **4.- Ventajas de la nueva regulación frente al tradicional sistema de subasta judicial.**

Tras examinar los objetivos de la enajenación a través de especialista, debemos plantearnos cuáles son los beneficios de este nuevo mecanismo de realización forzosa de los bienes embargados respecto del sistema anterior. A este particular notamos, al menos en el plano teórico, que las ventajas son múltiples. De este modo, por la relevancia que suponen en la remodelación del decimonónico procedimiento de apremio, en este epígrafe nos detenemos a analizar las mejoras más significativas de la nueva regulación del sistema de realización objeto de nuestro estudio.

##### **4.1.- Garantiza un resultado mínimo en la realización.**

Las partes podrán conocer, de antemano, el precio mínimo por el que se realizará el bien embargado<sup>145</sup> que, como se verá en un momento más avanzado

---

MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 25, refiere una vez más –aunque atendiendo a ambas alternativas de realización a la subasta judicial– la idea de protección de los derechos de los sujetos ejecutante, ejecutado y terceros interesados.

<sup>144</sup> ARMENTA DEU, T. (directora y coordinadora): *La Ley de...*, ob. cit., p. 325. Como destaca HERRERA CUEVAS, E.: ob. cit., p. 240, el recurso a un sistema de publicidad más amplio “asegura la venta de un bien de la forma más hábil y transparente, y con mayores beneficios”.

<sup>145</sup> Así, vid. GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *Aspectos prácticos sobre la intervención de persona o entidad especializada en el Procedimiento de Apremio*, en [http://www.rechtspfleger.org/esp/valenciaaprem\\_esp.html](http://www.rechtspfleger.org/esp/valenciaaprem_esp.html). En este mismo orden de cosas, si bien sólo con relación a la parte ejecutante, *ídem*: *La subasta por...*, ob. cit., p. 82, añadiendo

de la exposición, es el cincuenta por ciento de su avalúo para los bienes muebles, y el setenta por ciento (descontadas todas las cargas y derechos anteriores, si los hubiere) para los inmuebles (art. 641.3.I y II LEC, respectivamente). Por lo tanto, podemos afirmar que el sistema de realización de bienes a través de especialista garantiza, en último término, la consecución de un resultado mínimo<sup>146</sup>, por debajo del cual (salvo pacto) no procederá dicha realización, lo que propicia la seguridad jurídica a las partes.

Sin embargo, esta posición, a la que nos sumamos, no cuenta con el apoyo unánime de la doctrina, por lo que es preciso que nos refiramos también a la presencia de un criterio divergente<sup>147</sup> según el cual más que un beneficio, la restricción del precio de realización refleja la “desconfianza” del legislador por este mecanismo alternativo de enajenación. En nuestra opinión, esta segunda interpretación no es de todo acertada pues en la línea de quienes entienden la limitación del precio en tanto que beneficio, consideramos que esta opción de la LEC evita que, en última instancia, los bienes embargados puedan acabar malvendándose como en ocasiones sucede en la subasta judicial.

#### **4.2.- Amplía el sistema de publicidad de los bienes en beneficio de la transparencia y la competitividad.**

De forma paralela al ineficaz sistema de publicación edictal, la LEC 1/2000 regula la posibilidad de utilizar medios privados de difusión del bien que pretende enajenarse –y que entendemos extrapolables a los mecanismos de

---

respecto de esta parte procesal que, a su vez, quedará asegurada “la adjudicación a un tercero evitando que el bien entre en su patrimonio y por lo tanto evitando nuevos costes derivados de la titularidad y administración del bien, y no se arriesgará a percibir menos importe que el indicado, supuesto que sí es posible en la venta por subasta judicial (artículo 670)”. En definitiva, el ejecutante que aspira a la satisfacción de su crédito ya no se verá forzado a quedarse con el bien embargado al deudor ejecutado.

<sup>146</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 82.

<sup>147</sup> Vid. por todos, PARDO IRANZO, V.: *Principales innovaciones de la nueva LEC en materia de ejecución*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principaleds%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principaleds%20innovaciones).



realización alternativos a la subasta judicial– en sus arts. 645.1.II, 645.2 y 646.2. A pesar de ello, se trata de una facultad que distintas fuentes doctrinales reconocen infrecuente en la cotidianeidad práctica de la subasta judicial<sup>148-149</sup>.

En cambio, la utilización de medios privados de publicidad adquiere especial trascendencia en el sistema de realización por persona o entidad especializada por cuanto amplía el ámbito de difusión<sup>150</sup>. En esta ocasión, a diferencia de lo que ocurre con la subasta judicial (tutelada en su integridad por el órgano judicial), la actividad publicitaria es esencial en la labor comercializadora del especialista que se compromete a gestionar (desde que acepta la realización del encargo hasta su efectiva consumación) la enajenación del bien, al objeto de obtener el máximo beneficio<sup>151</sup>. A todo ello, no podemos dejar de tener presente que por su condición de profesional, dispondrá de un

---

<sup>148</sup> En esta línea se manifiestan GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 131; e, *idem*: *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principales%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principales%20innovaciones).

<sup>149</sup> Fijando su atención en la reformada subasta judicial, ESTÉVEZ, presidente del Consejo General de Procuradores de España, en la entrevista publicada en <http://www.publicasubasta.com/entrevista%20330.cfm>, critica su falta de publicidad. A este respecto revela que si bien “en el ánimo del legislador ha presidido el espíritu de abaratar los costes, suprimiendo la necesidad de acudir a Boletines Oficiales para dar publicidad a la convocatoria de la subasta judicial (...) deja reducida la información al tablón de anuncios del Juzgado o Tribunal”. De esta misma opinión, GLOVER, H.: ob. cit., p. 18.

<sup>150</sup> CONDE, M.A. y GONZÁLEZ, M.: *Procedimiento judicial privado*, en “Las nuevas subastas públicas. Cómo comprar en una subasta”, coordinado por M. J. Cacho, Gesinar Servicios Inmobiliarios, Madrid, 2001, p. 79.

<sup>151</sup> En este punto de la exposición queremos sumarnos a la opinión de ESTÉVEZ, presidente del Consejo General de Procuradores, publicada en <http://www.publicasubasta.com/entrevista%20330.cfm> para quien la publicidad es fundamental para que la adecuada “simbiosis entre la oferta y la demanda se cumpla plenamente”, indicando que si bien la publicación en la subasta judicial es importante, para el caso de la subasta privada “es imprescindible”. Sin embargo, no podemos dejar de considerar la opinión de CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 200, quien a pesar de admitir la importancia que supone dar publicidad a la enajenación que va a acontecer, en último término critica el contenido de la LEC, por protagonizar éste un nuevo episodio de vacío legal. Ante tal ausencia y, a modo de solución, la autora no aprecia más opción que la de hacer remisión a lo que el propio texto procesal prevé, en materia de publicidad, para la subasta judicial, esto es, la tan ineficaz publicación edictal. En nuestra opinión, entendemos que la solución ofrecida por CASTILLEJO no es la más adecuada, puesto que acaba condenando el sistema de enajenación por persona o entidad especializada al mismo destino que el de la subasta judicial. Es por ello que advertimos conveniente buscar otras alternativas de publicidad como las que destacamos en la siguiente nota al pie.

margen de maniobra más extenso, pudiendo acceder a aquellos sectores en los que pudiera resultar atractiva la adquisición del bien embargado, lo que potencia su negociación<sup>152</sup>.

Siendo así las cosas, apreciamos que el recurso a un sistema de publicidad privada, liderado por la persona o entidad especializada designada, debería originar: en primer lugar, el aumento del público asistente al acto de realización, revelador, a su vez, de un precio final más competitivo y, en definitiva, cercano al del valor de mercado, en beneficio tanto del acreedor ejecutante como del deudor ejecutado, e incluso otros sujetos con interés acreditado<sup>153</sup>. Y, este acercamiento de la realización al público nos permite empezar a pensar, en segundo lugar, en la erradicación de la fraudulenta intervención de los denominados “subasteros”, que tradicionalmente han venido manipulando el sistema de ejecución de bienes<sup>154</sup>.

---

<sup>152</sup> En cuanto a las principales vías de difusión, más allá del tablón de anuncios, GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 131, ponen de relieve: la prensa general y especializada, el mailing personalizado a la cartera de clientes y la puesta en funcionamiento de una página web; vías a las que *idem*: *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principaleds%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principaleds%20innovaciones), añaden la utilización de catálogos y dípticos. Siguiendo esta tónica, ESTÉVEZ, presidente del Consejo General de Procuradores de España, en la entrevista publicada en <http://www.publicasubasta.com/entrevista%20330.cfm>, enfatiza que los medios privados de publicidad –de entre los que destaca la revista especializada Pública Subasta– evitan que la información relativa a la enajenación quede reducida al tablón de anuncios del juzgado o tribunal, llegando a la mayor parte posible del mercado.

<sup>153</sup> De igual modo, HERRERA CUEVAS, E.: ob. cit., p. 238; y GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principaleds%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principaleds%20innovaciones).

<sup>154</sup> A este anhelado resultado han hecho especial hincapié [http://www.expocasa.es/reportajes/vivienda/index.cfm?pagina=reportajes\\_vivienda\\_1](http://www.expocasa.es/reportajes/vivienda/index.cfm?pagina=reportajes_vivienda_1); y GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principaleds%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principaleds%20innovaciones), llegando a concluir que “el único malparado con la nueva ley ha sido el subastero, un personaje cuyo modo de trabajar ha estado teñido de intereses pseudomafiosos, además de la tramitación poco ortodoxa en la adjudicación de las viviendas subastadas”, y que “el tradicional monopolio de los

### 4.3.- Propicia la obtención de mayores precios de realización.

Asimismo, este mecanismo alternativo de realización forzosa de los bienes embargados facilita la obtención de precios más elevados<sup>155</sup>, lo que indirectamente redundará en la consecución de los antes referidos intereses en juego<sup>156</sup>. Siguiendo el razonamiento de GONZÁLEZ y SÁNCHEZ<sup>157</sup>, observamos que mientras que el art. 641.3 LEC limita en cualquier caso –tanto para los bienes muebles como para los inmuebles– el precio mínimo de enajenación (salvo acuerdo), por debajo del cual no podrá prosperar enajenación alguna, esto no sucede en la realización a través de subasta judicial para la que la misma norma, y con independencia de la naturaleza del bien objeto de la traba, ofrece la posibilidad de rebajar dicha restricción<sup>158</sup>, llegando en ocasiones a rozar el extremo del malbaratamiento.

### 4.4.- Agiliza la tramitación procedimental.

Este beneficio es debido a la concurrencia de los siguientes factores: una regulación libre de obstáculos dilatorios, y la posibilidad de adaptar la forma de realización de los bienes a las circunstancias del caso concreto<sup>159</sup>.

---

subasteros en las subastas judiciales, ha motivado que el público no acceda a las subastas que se celebran en los Juzgados”, respectivamente.

<sup>155</sup> Así lo han notado CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 193; GLOVER, H.: ob. cit., p. 19; GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 129 y 130; y HERRERA CUEVAS, E.: ob. cit., p. 238.

<sup>156</sup> Dichos intereses en juego son objeto de estudio en el epígrafe 3.2 del presente capítulo.

<sup>157</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 130; *idem*, *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principales%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principales%20innovaciones).

<sup>158</sup> Así se desprende de los arts. 650.4 LEC, redactado en aras de la subasta judicial de bienes muebles, y 670.4 LEC, relativo a la subasta de bienes inmuebles.

<sup>159</sup> CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 193, en su nota al pie núm. 21; y GLOVER, H.: ob. cit., p. 19, lo han indicado expresamente. Asimismo, RAMOS MÉNDEZ, F.: ob. cit., p. 623, mantiene que con las nuevas formas de realización de bienes embargados “se soslayan parte de las complejas reglas que rigen las subastas judiciales”. Además, fijándose en las experiencias piloto de Madrid, en las que se escogieron 33 lotes, CASTILLEJO ratifica el aumento de celeridad alegando que “el anuncio de las subastas provocó que once deudores pagaran las deudas antes de que se celebrara, ya que la agilización del proceso no les permitió

Por un lado, desde el punto de vista de la regulación, conviene inicialmente destacar que esta simplicidad procedimental se infiere únicamente respecto de lo que la Ley concibe como norma general, dejando al margen el supuesto particular de los bienes inmuebles<sup>160</sup>. Es decir, sólo en la realización de bienes muebles el art. 641 LEC da carta de naturaleza a una actuación rápida y sencilla en la que tras la admisión judicial de la solicitud y una vez ratificada la aceptación del encargo por el especialista designado (haciendo efectiva la pertinente caución, salvo entidad pública), se procederá sin más a la realización del bien. Sin embargo, ello no es trasladable a la enajenación de inmuebles, máxime por la exigencia legal de un acto procesal dilatorio –el de la comparecencia– en el que las partes y demás interesados que asistan deben debatir los aspectos relativos a la designación y condiciones de realización para que, en última instancia, sea el órgano judicial quien acabe decidiendo lo que estime oportuno<sup>161</sup>.

Y por otra parte, la referida agilidad procedimental se ve asimismo acrecentada al percibirse –pese no constar expresa en la LEC– las distintas formas de realización de los bienes, destacando la venta directa y la subasta privada<sup>162</sup>. De este modo, la persona o entidad especializada podrá optar por la forma de realización que mejor convenga al encargo que se le plantee.

---

demorar el pago por más tiempo para no perder su propiedad. Los 22 inmuebles restantes se adjudicaron con gran rapidez”.

<sup>160</sup> Sobre esta problemática incidiremos de nuevo cuando abordemos el procedimiento de aprobación judicial de la petición de parte, concretamente en el epígrafe 3 del capítulo IV.

<sup>161</sup> Esta cuestión es objeto de análisis en el epígrafe 6.4. del capítulo V, que señala el acto de la comparecencia como una de las circunstancias justificativas de la inoperatividad práctica de la realización por persona o entidad especializada, al cual nos remitimos. A mayor abundamiento, BERNABÉU PÉREZ, I.C.: ob. cit., p. 47, añade que en la práctica forense la forma de realización prevista en el art. 641 LEC sólo adquiere sentido en la enajenación de bienes tales como “joyas, antigüedades u obras de arte” –esto es, bienes de naturaleza mueble–, puesto que del resto de bienes (los inmuebles) se hacen cargo las inmobiliarias por la vía de la subasta judicial. En nuestra opinión esta última apreciación es equivocada, pues la práctica demuestra que la realización a través de especialista también opera en los bienes inmuebles. A título de ejemplo destacamos los 63 procedimientos –de los que 57 se desarrollaron a través de subasta privada, y los 6 restantes mediante adjudicación directa– seguidos en 2005 bajo la supervisión de RESER (Obsérvese Anexo II).

<sup>162</sup> Efectuamos el estudio de estas formas de realización en el epígrafe 3.2.2. del capítulo V.

#### **4.5.- Asegura una mayor transparencia al público que asiste al acto de la realización<sup>163</sup>.**

En conexión con el recurso a medios de publicidad privados, garantes de una mayor difusión de la enajenación que se pretende, la libre concurrencia de interesados en la adquisición del bien objeto de enajenación proporcionará un marco negociador más amplio y competitivo, capaz de poner fin a la opaca y casi monopolística intervención de los subasteros.

#### **4.6.- Potencia la comercialización de los bienes.**

En este contexto, se experimenta también una comercialización de los bienes más activa y eficaz, auspiciada fundamentalmente por las notas de especialización y profesionalización del sujeto enajenante. Se trata de aprovechar la experiencia y conocimientos de la persona o entidad especializada en el concreto mercado al objeto de obtener el máximo rendimiento de la realización.

Para abordar esta cuestión, se hace necesario tomar como punto de partida el protagonismo que jueces y tribunales adquieren en la enajenación a través de subasta judicial. Como es bien sabido, esta forma de realizar bienes deviene íntegramente desarrollada ante el órgano judicial quien, aun ser experto en materia procesal, por lo general es lego en lo relativo a la comercialización de los bienes en el mercado que se trate. Es obvio que esta carencia redundará negativamente en el terreno de la publicidad, trayendo por causa una escasa difusión del bien objeto de la traba que, por extensión, irá en detrimento de la afluencia de público a la realización, y a favor de la concurrencia de los temidos subasteros<sup>164</sup>.

---

<sup>163</sup> Así lo reconocen CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 193; y HERRERA CUEVAS, E.: ob. cit., p. 238.

<sup>164</sup> En similar sentido, cfr. GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 132; e, *idem: Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principaleds%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principaleds%20innovaciones).

Afortunadamente, esta circunstancia no se advierte en el mecanismo alternativo del art. 641 LEC. A diferencia de lo previsto para la subasta judicial, en la realización por persona o entidad especializada cobra especial relevancia el desarrollo de una fase de comercialización o negociación. De este modo, se abre la posibilidad a que un sujeto ajeno al proceso y motivado por la obtención de una contraprestación económica (art. 641.4 LEC) lleve a cabo una tarea comercializadora que por ser inherente a su habitual actividad profesional favorecerá la competitividad del producto en el mercado y, por ende, el precio último de realización<sup>165</sup>.

Sin embargo, no podemos ignorar la presencia de un reducido sector doctrinal, del que discrepamos, que ha criticado la falta de vinculación judicial en el sistema de realización que nos ocupa por dejar en manos del especialista “el monopolio de la realización”. Y ello por considerar que “durante todo el procedimiento de enajenación el órgano judicial queda al margen y a expensas del resultado que pueda obtenerse”<sup>166</sup>. Como se defiende en el desarrollo de la presente investigación<sup>167</sup>, en nuestra opinión no es posible mantener que la intervención del especialista signifique la total desvinculación del órgano judicial hasta el extremo de preponderar la decisión última del especialista por encima de la del tribunal. Si bien existe flexibilidad en torno a la comercialización del bien, pues ésta se llevará a efecto de forma extrajudicial por el especialista a quien se

---

<sup>165</sup> En este contexto, SALINAS MOLINA, F.: *El proceso civil...*, ob. cit., pp. 5422 y 5423 destaca la influencia que ejercen los medios de difusión en la comunicación de los datos relativos al bien, más aún ante la posibilidad de que los consumidores interesados necesiten que “alguien les explique las características del bien concreto, se les enseñe, (...)”. Esta realidad evidencia el papel fundamental de la persona o entidad especializada, pues en términos del autor, “estas actuaciones extrajudiciales no deben ni están preparadas para efectuarlas los Juzgados”.

<sup>166</sup> ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., p. 907.

<sup>167</sup> Al respecto consúltense los epígrafes: 2.3.3 del presente capítulo, relativo a la nota de realización por persona o entidad especializada; 5.2.2.2., también del capítulo actual, en el que en aras de la idoneidad del bien embargado, en tanto que presupuesto legal de la realización a través de especialista, analizamos la doctrina favorable a una interpretación amplia del art. 641 LEC; 3.2.2.2. del capítulo V, dedicado al estudio de la subasta privada y de sus garantías mínimas; y 4.1., también desarrollado en el marco del capítulo V, en el que examinamos las consecuencias de la consumación del encargo.

encomiende la gestión y consumación de la realización, no podemos ignorar que la intervención de este sujeto no podrá escapar a la posterior fiscalización del órgano judicial (art. 641.4 LEC) quien, en virtud del control que tiene conferido en el proceso de ejecución (art. 117.3 CE), en último término será el único facultado para decidir sobre la realización practicada y su posterior aprobación.

#### **4.7.- Descarga de trabajo a los órganos judiciales.**

El buen funcionamiento de la realización a través de especialista significará que juzgados y tribunales dejen de asumir parte de la tramitación del proceso de ejecución –en particular, aquella que excede de lo estrictamente procesal–. En cambio, ello no sucede en el sistema de la subasta judicial, en el que estos operadores jurídicos siguen viéndose obligados a seguir desarrollándolo en su totalidad<sup>168</sup>.

Concretamente, y a tenor de la regulación del art. 641 LEC, observamos que una vez autorizada esta vía alternativa de realización forzosa, el tribunal no volverá a intervenir hasta que se haya consumado el encargo, es decir, tras la realización del bien y posterior liquidación de la operación por parte del especialista. Esto implica que toda la labor comercializadora del bien hasta su posterior enajenación se efectúe extrajudicialmente, lo que no significa, como se ha indicado, que quede exenta de una posterior supervisión judicial que la avale (art. 641.4 LEC).

---

<sup>168</sup> Esta ventaja ha sido puesta de relieve por GLOVER, H.: ob. cit., p. 19; y GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principaleds%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principaleds%20innovaciones).

## **5.- Presupuestos.**

### **5.1.- Introducción.**

Para la puesta en funcionamiento del sistema de realización mediante persona o entidad especializada es indispensable la concurrencia de determinados presupuestos legales, respecto de los cuales la doctrina da un diverso contenido. Así las cosas, en primer lugar será preciso realizar una tarea clarificadora de los presupuestos que efectivamente se infieren de la dicción del art. 641 LEC. Resuelta esta cuestión, sólo restará incidir en el análisis de cada uno de tales presupuestos.

El estudio de la doctrina nos conduce a la evidente conclusión de la falta de unanimidad en los presupuestos necesarios para decretar la realización por persona o entidad especializada.

Al respecto, encontramos dos posiciones doctrinales: por un lado, la de los partidarios de la existencia de tres inexcusables presupuestos; y, por otra parte, la que sostiene la necesidad de sólo dos.

Lo que a continuación proponemos es una aproximación al contenido de estas dos posiciones, en la que al margen de exponer las opiniones suscitadas en el seno doctrinal, nos permita ofrecer un criterio fundamentado que esclarezca la confusión generada.

Como hemos indicado, la primera posición doctrinal entiende necesaria la concurrencia de tres presupuestos, en concreto: la solicitud de enajenación por el mecanismo previsto en el art. 641 LEC a instancia de parte; que las características del bien embargado aconsejen esta modalidad de realización; y la necesidad de que la persona o entidad especializada, no sólo sea conocedora del



mercado donde tales bienes embargados sean comercializados, sino que además reúna los requisitos legalmente exigidos para operar en dicho mercado<sup>169</sup>.

La segunda de las posturas viene a destacar la exclusiva necesidad de los dos primeros presupuestos anteriormente indicados, esto es, la petición a instancia de parte y la idoneidad del bien embargado, no considerando el tercero (el de la especialización y concurrencia de los requisitos legales exigidos en el especialista a quien se encomiende el encargo) como un presupuesto de la realización por persona o entidad especializada<sup>170</sup>. A nuestro parecer, esta postura es la que responde de forma más fidedigna al mandato del art. 641.1 LEC, por lo que entendemos que tan sólo la petición de parte<sup>171</sup> y la idoneidad del bien embargado para que pueda ser realizado por esta vía<sup>172</sup> serán las dos premisas que merecerán propiamente la denominación de presupuesto.

Cuestión distinta es la referente a los requisitos que deba reunir el sujeto que pretenda designarse para operar efectivamente en la realización de los bienes

---

<sup>169</sup> Así vid. CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 197; BONET NAVARRO, J.: ob. cit., pp. 806 y 807; y MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1751.

<sup>170</sup> Así, destaca FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3280, que “para que el tribunal admita este tipo de venta no sólo es preciso la oportuna solicitud, sino también que las características del bien así lo aconsejen”. En la misma línea, cfr. MARTÍN DIZ, F.: ob. cit., pp. 390 y 391; PUEBLA POVEDANO, A.: ob. cit., pp. 363 y 364; PAZ RUBIO, J.M., y otros: *La Ley de Enjuiciamiento Civil. Comentada y con Jurisprudencia*, edit. La Ley-Actualidad, S.A., Madrid, 2000, p. 997; ASECIO MELLADO, J.M.: ob. cit., pp. 84 y 85; FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, M.A.: ob. cit., p. 375; CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 185; y FRAGA MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 28.

<sup>171</sup> Si bien es cierto que hasta este momento únicamente hemos fijado la mirada en el estricto entorno doctrinal, creemos conveniente en este punto atender a los escasos pronunciamientos de la jurisprudencia “menor”. En concreto, el AAP de las Islas Baleares (Sec. 5ª) de 19 de enero de 2004, Ponente S. Oliver Barceló, f.j. 4º (La Ley Juris 1390/2004) destaca, en materia de acuerdos o convenios entre las partes, el presupuesto de la instancia de parte. Obvio es que tal forma de realización no configura el objeto del presente estudio, pero entendemos que el presupuesto advertido en la misma, en tanto que barrera a la instancia de oficio y sin entrar en discusiones acerca de las partes, sí es extrapolable al contexto ahora desarrollado. En particular y en conexión con dichos acuerdos, manifiesta esta resolución que “debe partir de la iniciativa de las partes”, a fin de evitar el sistema de la subasta pública –igualmente perseguido con la enajenación mediante persona o entidad especializada–.

<sup>172</sup> Nótese la regulación del primer apartado del art. 641 LEC, que literalmente prevé la realización por persona o entidad especializada cuando la solicitud sea instada “a petición del

embargados. Al respecto, la primera de las posiciones indicadas ha venido incluyéndolos, según nuestro modo de ver equivocadamente, bajo la forma de lo que con anterioridad hemos denominando tercer presupuesto<sup>173</sup>. Éste ha sido descartado con acierto por el segundo de los sectores doctrinales, por entender que en ningún caso deberá interpretarse como necesario para dar lugar a esta vía de enajenación.

En este orden de cosas, opinamos que el acceso al mecanismo de realización por persona o entidad especializada no debe depender del cumplimiento, por parte del sujeto designado, de los requisitos legalmente exigidos para intervenir en el mercado donde se comercialice el bien embargado. Y ello porque consideramos que en un primer momento convendrá que el órgano judicial verifique la viabilidad de la modalidad de realización escogida, esto es, la concurrencia de los presupuestos legales requeridos, y sólo después corrobore que el especialista designado para perpetrar el encargo reúne los referidos requisitos legales. Para el caso que no los cumpliera, entendemos que ello no podría dar lugar a la denegación de un nuevo especialista que efectivamente reuniera las exigencias legales<sup>174</sup>.

## **5.2.- Análisis específico de los presupuestos.**

Los presupuestos necesarios para la efectiva apertura del sistema de realización de bienes embargados son dos: la instancia de parte, y la idoneidad del bien embargado para ser enajenado.

---

ejecutante o del ejecutado con consentimiento del ejecutante y cuando las características del bien embargado así lo aconsejen”.

<sup>173</sup> Nos estamos refiriendo a que la persona o entidad especializada que vaya a cumplir el encargo de enajenación, conozca el mercado de negociación de los bienes embargados y que, además, reúna los requisitos legalmente exigidos para operar en dicho mercado.

<sup>174</sup> Esta solución viene ratificada por BONET NAVARRO, J.: ob. cit., p. 807 quien, a pesar de tratar este asunto en tanto que presupuesto –opción declinada en este mismo epígrafe–, reconoce que por lo que a la persona o entidad especializada se refiere, “en caso de que no se acreditasen los requisitos, cabrá la posibilidad de designar otra persona debidamente habilitada”.

A efectos metodológicos debemos advertir que para evitar futuras e innecesarias reiteraciones, lo que a continuación proponemos es, por un lado, una breve reflexión alrededor del primero de los presupuestos, ya que volverá a ser motivo de discusión en un momento posterior<sup>175</sup>, y por otro, un detenido estudio del segundo presupuesto.

### **5.2.1.- La instancia de parte.**

El proceso de ejecución está regido por el principio dispositivo, que también inspira por tal motivo la enajenación por persona o entidad especializada<sup>176</sup>.

Esta petición de parte se encuentra libre de obstáculos que le impidan alcanzar la meta deseada, incluso cuando no contare con la aprobación del deudor ejecutado. Ello no sucede, en cambio, cuando la iniciativa surge del ejecutado, puesto que siempre precisará del consentimiento de la parte ejecutante<sup>177</sup>.

Sin embargo, cuando la negativa del ejecutante no responda a razón alguna, esto es, sea totalmente injustificada, denotando su actuación una vulneración de la buena fe procesal, o dicho en otros términos, cuando se acredite el abuso de derecho (arts. 247 LEC y 11 LOPJ), podrá acordarse igualmente la

---

<sup>175</sup> En particular, en el capítulo II, dedicado al estudio de la solicitud.

<sup>176</sup> Así lo refieren también GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 35. Se vislumbra, de este modo, la repercusión de dicho principio en el normal desarrollo del proceso civil de ejecución; un principio que, como es sabido, condiciona la tutela jurisdiccional a la petición del interesado (MONTERO AROCA, J.: *Derecho Jurisdiccional I. Parte General*, edic. 15ª, edit. Tirant lo Blanch, Valencia, 2007, pp. 337 y 338).

<sup>177</sup> BANACLOCHE PALAO, J.: ob. cit., p. 1116, admite esta realidad estableciendo que se “requiere necesariamente la aquiescencia del ejecutante, bien porque sea él quien tome la iniciativa y solicite su puesta en marcha al tribunal, bien porque acepte la propuesta realizada por el deudor ejecutado (...). La opinión del ejecutado no es, pues, en este caso, y a diferencia de lo que sucedía con el sistema regulado en el art. 640, determinante”.

realización por persona o entidad especializada<sup>178</sup>. Por ello entendemos con SALINAS que ante esta circunstancia, bastaría con la solicitud de la parte ejecutada junto con la concurrencia del segundo de los presupuestos exigidos, esto es, “que las características del bien embargado aconsejen la enajenación por la vía del art. 641 LEC”, para advertir totalmente legítima la potestad del tribunal al efecto de acordar el sistema de realización interesado<sup>179</sup>.

Ahora bien, ello sólo puede suceder como excepción a la regla general, pues el tenor literal del art. 641.1 LEC no contiene ningún margen de duda acerca de la expresa solicitud de parte, ni lo hace tampoco con relación a la preponderancia de la parte ejecutante en este plano. Así las cosas, queremos insistir en la relevancia de la propuesta reflejada, el contenido de la cual debería, como mínimo, ser ponderado por el órgano judicial. Esto evitaría, a nuestro modo de ver, que motivos ajenos a la estricta ejecución de los bienes embargados –alimentados por la desconfianza o celos hacia la figura del ejecutado–, condujeran al fracaso de un mecanismo de realización que pudiera resultar más beneficioso, no sólo para el sujeto ejecutado, sino también para el ejecutante y posibles terceros interesados.

## **5.2.2.- La idoneidad del bien embargado.**

### **5.2.2.1.- Introducción.**

Una vez instada la realización del bien embargado por una de las partes, la puesta en marcha de este mecanismo no habrá hecho más que comenzar. Precisamente, para que esta modalidad opere en toda su extensión, acto seguido deberá examinarse la concurrencia del segundo presupuesto: la idoneidad del

---

<sup>178</sup> En este sentido, PICÓ I JUNOY destaca como uno de los efectos de la mala fe procesal, la denegación del acto procesal maliciosamente realizado (*El principio de la buena fe procesal*, edit. J.M. Bosch editor, Barcelona, 2003, p. 266).

<sup>179</sup> SALINAS MOLINA, F.: *El proceso civil...*, ob. cit., p. 5424.

bien embargado o, dicho de otro modo, que las características de dicho bien aconsejen su enajenación por la vía que se pretende, es decir, la del art. 641 LEC. Resulta evidente, pues, que la solicitud de parte no revestirá un carácter autosuficiente para el inmediato inicio de la enajenación por persona o entidad especializada, requiriéndose de manera inescindible la idoneidad del bien embargado.

Se planea aquí el problema de determinar quién examinará la concurrencia de este presupuesto y qué criterios deberá tomar en consideración.

Dando respuesta a la primera de las dudas suscitadas, entendemos que será el órgano judicial quien a su libre arbitrio decida si el bien que pretende realizarse reúne los rasgos convenientes para ello<sup>180</sup>. Atendiendo a la literalidad del art. 641 LEC, consideramos que ello debe ser así, pues a pesar de que esta solución no se desprenda expresamente de su contenido, sí puede intuirse. Dicho lo cual, se pone de manifiesto la discrecionalidad del órgano judicial para examinar y decidir acerca de la idoneidad de los bienes embargados<sup>181</sup>.

En un intento de otorgar una satisfactoria resolución al segundo de los puntos de reflexión planteados, esto es, los criterios a considerar para permitir esta realización forzosa de bienes embargados, si acudimos al texto del art. 641.1 LEC observamos que no se desprende ninguno de ellos. Ante esta laguna legal, la

---

<sup>180</sup> Ahondando sobre el libre arbitrio judicial, HOYA COROMINA, J.: *Comentario al artículo 641 LEC* en “Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Artículo 556 al 827”, T.III, coordinado por M.A. Fernández-Ballesteros, J.M. Rifá Soler y J.F. Valls Gombau, Atelier Editorial, S.L., Barcelona, 2000, p. 3004, propugna que el fundamento del mismo deberá hallarse en los siguientes pilares: “la existencia de un mercado que permita su realización por este medio; o según las reglas de experiencia o alegaciones de los interesados que permitan al Juez entender que este medio de realización resultará adecuado para la venta del bien.”

<sup>181</sup> A esta misma conclusión han llegado también ASENSIO MELLADO, J.M.: ob. cit., p. 85; BANACLOCHE PALAO, J.: ob. cit., p. 1116; CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., pp. 419 y 420; SALINAS MOLINA, F.: *El proceso civil...*, ob. cit., p. 5424; MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 268; y FLORES PRADA, I.: ob. cit., p. 125.

doctrina se divide en dos criterios hermenéuticos distintos: uno amplio y otro estricto, que seguidamente pasamos a analizar<sup>182</sup>.

### 5.2.2.2.- Doctrina favorable a una interpretación amplia del art. 641 LEC.

Efectuando una lectura amplia del art. 641 LEC encontramos a GARBERÍ y FERRER<sup>183</sup>. Ambos autores son conscientes de la diversidad interpretativa que plantea la idoneidad de los bienes embargados, pero a pesar de ello optan por rechazar las opiniones restrictivas que sólo permiten la aplicación del art. 641 LEC a supuestos muy singulares<sup>184</sup>.

---

<sup>182</sup> La indeterminación de la Ley ha sido puesta de relieve por PUEBLA POVEDANO, A.: ob. cit., pp. 363 y 364; y BONET NAVARRO, J.: ob. cit., p. 806, advirtiendo además que “no parece que haya modo de establecer criterios *a priori* que permitan discernir cuando las características del bien puedan aconsejar este modo de realización”. En este contexto, el primero de los autores añade que aun no precisar la norma a qué deben responder las eludidas características, éstas quedarán sujetas a discrecionalidad judicial; una discrecionalidad que deberá atender a la posibilidad de lograr “una mayor rentabilidad” que si al sistema de subasta judicial se acudiera. Siguiendo esta línea argumental, el autor entiende totalmente prescindible el hecho de hacer mención en la Ley de unas características específicas que deben derivar del bien embargado o, lo que él ha denominado “apostilla legal”.

<sup>183</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 43; y FERRER GUTIÉRREZ, A.: ob. cit., p. 1334. En esta línea, vid. también BONET NAVARRO, J.: ob. cit., pp. 806 y 807; y DAZA VELÁZQUEZ DE CASTRO, R.: ob. cit., p. 329, quien destaca la necesidad de que los bienes a enajenar se integren en un mercado especializado como es el de las “joyas, alhajas de valor u otros bienes, sean muebles o inmuebles, que requieran ciertos conocimientos especiales en orden a la determinación del valor por el que pueden ser vendidos (...)”.

<sup>184</sup> Puntualizando este aspecto, y con relación al reconocimiento de pareceres restrictivos, GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 43, ha revelado que los mismos se muestran favorables a la enajenación por persona o entidad especializada en casos muy singulares, quedando fuera –creemos que por su falta de especialidad–, bienes tales como los inmuebles –apuntando el autor a título de ejemplo los pisos o solares–, la ejecución de los cuales ha venido siendo la más habitual, materializada a través del mítico sistema de subasta judicial. Acerca de esta cuestión, FERRER GUTIÉRREZ, A.: ob. cit., p. 1334, ha destacado la inicial posibilidad de apelar a una interpretación restrictiva cuando se entendiera que este modo de realización se preservara únicamente a bienes que, en términos del autor “por su singularidad requerirán un mercado específico o la intervención de especialistas”. Este autor, incluye en su explicación, a modo de ejemplo, la referencia a bienes tales como obras de arte o antigüedades; bienes que desde su prisma “por desgracia por la falta de preparación de los Juzgados para efectuar este tipo de ventas sufrirán unas muy importantes depreciaciones”. Con todo, cabe concluir que a pesar de haber tomado en consideración la existencia de la vía restrictiva, ambas opiniones han optado por sostener una interpretación amplia.

La apuesta por una interpretación amplia tomará como piedra angular la voluntad de las partes materializada en la solicitud de realización alternativa a la subasta judicial. Una petición que, más que atender a la especialidad del bien, pretende la mayor rentabilidad posible de su enajenación. En consecuencia, se estima que, con independencia del carácter –especial o no– de los rasgos que perfilen el bien embargado, cuando la realización permita lograr los fines pretendidos –que ya hemos tenido la oportunidad de examinar–, esta modalidad de realización debe gozar de cobertura legal para que proceda su admisión.

Sumándonos a la reflexión de FERRER<sup>185</sup>, y por lo tanto, anticipando nuestra opinión favorable hacia una lectura extensa de la cuestión que ahora nos ocupa, apreciamos fundamental abrir las puertas a la posibilidad de que cualquier tipo de bien embargado sea realizado por la vía del art. 641 LEC, siempre y cuando se constate una más eficaz ejecución de los bienes y, a su vez, tal y como indica el propio precepto, sean respetados tanto el fin de la ejecución como los intereses del ejecutante y del ejecutado. De lo contrario, entendemos que este mecanismo de realización acabaría operando de forma absolutamente residual y sólo para supuestos de muy específica consideración, cuando, en realidad, y como ya hemos dejado notar a lo largo de este trabajo, su función principal<sup>186</sup> es ofrecer una forma alternativa a la realización por subasta judicial que, en el caso de prosperar, adquirirá fuerza suficiente para lograr una ejecución, en principio, más rentable y al margen de la referida subasta<sup>187</sup>.

Por último, antes de poner punto y final al debate manifestado por esta primera posición, cabe añadir otras dos consideraciones. Por un lado, debemos destacar en este contexto el impacto ejercido por el necesario control judicial,

---

<sup>185</sup> FERRER GUTIÉRREZ, A.: ob. cit., p. 1334.

<sup>186</sup> Así se desprende del ya referido apartado XVII de la EM de la LEC.

<sup>187</sup> Reforzando notablemente la apreciación expuesta, el propio FERRER GUTIÉRREZ, A.: ob. cit., p. 1334 afirma que “siendo consecuentes con la importancia que se atribuye a la voluntad de las partes y la intención de romper con el sistema de subastas, como sistema unitario de

pues nunca será posible sustraer al juez ejecutor el control que deba hacer respecto a la concurrencia de los presupuestos legales requeridos y, en particular en el supuesto que aquí nos concierne, para decidir si el bien embargado goza efectivamente de idoneidad. Así lo deducimos del propio contenido del apartado primero del art. 641 LEC, cuando le atribuye la facultad de aprobar o rechazar la petición instada por alguna de las partes. En suma, la denegación de esta modalidad sólo debería prosperar en el supuesto que el tribunal advirtiera que a través de la misma no fuera factible la realización del bien embargado. Finalmente, debemos apuntar que aunque hayamos descartado como presupuesto que en el sujeto designado concurren los requisitos legales para operar en el mercado de que se trate, ello no debe significar que una vez autorizada la modalidad de realización del art. 641 LEC, dicho sujeto esté exento de reunirlos. En efecto, el especialista deberá cumplirlos, pues de no ser así, tendrá vetada la posibilidad de mediar en esta forma de realización, pudiéndose designar otro sujeto que sí se ajuste a tales exigencias legales.

### **5.2.2.3.- Doctrina contraria a una interpretación amplia del art. 641 LEC.**

En la doctrina encontramos también opiniones que propugnan una interpretación restrictiva de los bienes realizables por la vía del art. 641 LEC. Así, por ejemplo, ROBLEDO mantiene que “esta posibilidad queda circunscrita a bienes concretos y excepcionales”. A mayor abundamiento, la presencia de “algunos colectivos profesionales que ansiaban monopolizar las enajenaciones de todos los bienes inmuebles basándose en su especialidad como gestores privados de las compraventas” es, a su vez, tildada de insuficiente para dar respuesta a la finalidad pretendida mediante la modalidad aquí analizada<sup>188</sup>.

---

realización de bienes, que en principio podrá referirse a cualquier tipo de bienes si a los intereses de la ejecución conviene”.

<sup>188</sup> ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., pp. 907 y 908.



Esta corriente de opinión se acoge al carácter concreto y excepcional de los bienes para justificar la utilización residual de la realización por persona o entidad especializada, favoreciendo el habitual recurso a la subasta judicial, lo que a nuestro modo de ver opera en detrimento de la voluntad del legislador manifestada en la EM de la LEC.

Amparándose en la prudencia que debe proceder en la adopción de instituciones de nueva creación, esta opinión doctrinal entiende que es recomendable ceñir su uso a exclusivos “supuestos en los que otras formas de realización más conocidas no puedan garantizar unos mínimos resultados”<sup>189</sup>. Con base a la precedente afirmación, se deja entrever la voluntad de relegar a un segundo plano la utilización de los modelos alternativos de realización de bienes en beneficio de otras formas mucho más conocidas como la subasta judicial. Es por este motivo, que los mecanismos alternativos de realización “deberán adoptarse con extrema cautela y cuando las verdaderas características del bien aconsejen la introducción de profesionales especializados”<sup>190</sup>. En definitiva, sólo podrá acudir a ellos cuando el sistema de subasta judicial no cumpla las expectativas, en palabras de ROBLEDO, de “garantizar unos mínimos resultados”.

No obstante, como hemos indicado, con la mirada puesta en el apartado XVII de la EM de la LEC y en el propio contenido del artículo 636.2 LEC –cuyo análisis ya hemos tenido oportunidad de realizar–, entendemos sostenible una lectura de signo distinto al aquí expuesto. En nuestra opinión, con la reforma del procedimiento de apremio, el legislador ha tenido la voluntad de abrir camino a formas de enajenación forzosa alternativas a la subasta judicial; unos mecanismos que se implantan con ánimo de “agilizar la realización y mejorar su rendimiento”, esto es, para ser puestos en escena siempre y cuando se divise una más ágil y eficaz realización y, por consiguiente, no únicamente cuando la

---

<sup>189</sup> ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., p. 907.

tradicional forma de la subasta judicial sea incapaz de ofrecer un mínimo resultado.

---

<sup>190</sup> ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., pp. 907 y 908.

## CAPÍTULO II. LA SOLICITUD

Una vez analizados los aspectos generales de la realización forzosa por persona o entidad especializada, debemos entrar a examinar su concreto régimen jurídico previsto en los arts. 641 y 642 LEC. De esta forma tendremos ocasión de abordar los distintos problemas que plantean su solicitud, la comparecencia de las partes, la autorización judicial para su práctica, la persona o entidad especializada que deberá realizar el bien y los resultados de su intermediación; tarea, ésta, que llevaremos a término a lo largo de los capítulos que siguen.

En éste, dedicado al estudio de la solicitud, examinaremos, en primer lugar, el sujeto facultado para instar esta vía de realización de bienes embargados; a continuación, la determinación del tiempo disponible para su formulación; y finalmente, su contenido.

### 1.- Legitimación.

#### 1.1.- El acreedor ejecutante y el deudor ejecutado.

Como ya hemos tenido oportunidad de señalar, a tenor de lo dispuesto en el apartado primero del art. 641 LEC, la posibilidad de acudir al mecanismo de realización por persona o entidad especializada es únicamente predicable de las partes integrantes de la ejecución, quedando por ello al margen cualquier iniciativa oficiosa del órgano judicial o de terceros ajenos al proceso<sup>191</sup>. En

---

<sup>191</sup> La mayoría de la doctrina, casi sin excepciones, se adhiere a la necesaria instancia de parte de los mecanismos alternativos de realización de los bienes, restringiendo el acceso a esta vía a instancia del órgano judicial, el cual, solamente y en ausencia de las mentadas modalidades alternativas de realización –sea por falta de instancia de parte, sea por no prosperar la misma– podrá tramitar de oficio el mecanismo de la subasta judicial. Así, vid. por todos ROBLEDOS VILLAR, A.: ob. cit., p. 899, para quien: “A tenor del contenido de la nueva Ley es absolutamente imprescindible para la realización de bienes sujetos a la ejecución mediante modos distintos a la subasta, que su adopción esté motivada por la solicitud de parte procesal (...). *A sensu contrario* al órgano judicial le está vetada su adopción de oficio y, ante la ausencia

consecuencia, no debe confundirse la admisión judicial de esta modalidad de realización con la legitimación para solicitarla.

Respecto de las partes, debemos indicar que la legitimación para instar esta realización de bienes no opera a igual nivel. Al menos así lo deducimos de las discrepancias surgidas a raíz de los distintos pronunciamientos doctrinales que interpretan el alcance del art. 641.1 LEC. En efecto, aunque pudiera parecer que la petición para acceder al mecanismo alternativo de realización por persona o entidad especializada procede de cualquiera de los sujetos mencionados en el art. 641.1 LEC, esto es, ejecutante y ejecutado, ello no debe entenderse en este sentido, pues cuando la iniciativa surja del acreedor ejecutante, en ningún caso podrá verse impedida por la oposición del deudor ejecutado<sup>192</sup>. En cambio, para que la iniciativa del ejecutado pueda prosperar, deberá contar con el ineludible consentimiento del ejecutante<sup>193</sup>, haciéndose de este modo patente la preponderancia de esta última posición<sup>194-195</sup>. En suma, si bien es cierto que de

---

de instancia alguna, deberá proceder a la realización única y exclusivamente por los trámites previstos para la subasta judicial”.

<sup>192</sup> No obstante, y de forma excepcional, GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.rechtspfleger.org/esp/valenciaaprem\\_esp.html](http://www.rechtspfleger.org/esp/valenciaaprem_esp.html), reconocen que en la práctica algunos juzgados han tomado en consideración la oposición – incluso sin fundamentar– del deudor ejecutado.

<sup>193</sup> Ahora bien, tal y como indica CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 419, en ningún momento se advierte que la aquiescencia del ejecutante deba constar expresamente formulada. Siendo esto así, entendemos que el consentimiento del ejecutante podrá presentarse tanto de forma expresa como tácitamente, “derivado este último de la no oposición” del ejecutante. Ello nos conduce a interpretar que tan sólo será necesaria la expresa manifestación de la parte ejecutante en el supuesto que ésta desapruere la iniciativa del deudor ejecutado. En caso contrario, la solicitud a instancia de la ejecutada podrá presentarse ante el órgano judicial al efecto de que éste decida sobre su continuidad. Se evita, de este modo, que la actitud pasiva del acreedor ejecutante pueda llegar a frustrar una vía de realización de los bienes embargados probablemente más beneficiosa que la tradicionalmente utilizada. En esta misma línea, cfr. SALINAS MOLINA, F.: *Ejecución dineraria...*, ob. cit., p.139.

<sup>194</sup> Así lo han notado ROBLEDÓ VILLAR, A.: ob. cit. pp. 899 y 900; y BANACLOCHE PALAO, J.: ob. cit., p. 1116, quien destaca que “la opinión del ejecutado no es, pues, en este caso, y a diferencia de lo que sucede con el sistema regulado en el art. 640, determinante: se puede utilizar este medio de realización forzosa aun en contra de su voluntad, siempre que conste la solicitud del acreedor y la aprobación del tribunal”. En esta misma línea de opinión, vid. SALINAS MOLINA, F.: *El proceso civil...*, ob. cit., p. 5424, alertando del riesgo de tener que abandonar esta modalidad de realización forzosa cuando, aun ser la alternativa más fructífera, el acreedor ejecutante insista en no conceder su aprobación.

manera incipiente pudiéramos pensar que, en virtud de lo dispuesto en el art. 641.1 LEC, la nota de legitimación avala tanto la parte ejecutante como la ejecutada, un estudio más reposado de la norma nos conduce a afirmar que la sustanciación de la solicitud de parte para que el órgano judicial apruebe la puesta en funcionamiento la modalidad de realización aquí analizada estará, en última instancia, a expensas de la voluntad del acreedor ejecutante<sup>196</sup>, pues cuando la solicitud sea instada por el ejecutado, además deberá superar un obstáculo añadido: obtener el consentimiento del ejecutante<sup>197</sup>. Ello puede generar alguna situación injusta para el ejecutado que puede desear la eficaz venta de sus bienes por persona especializada en oposición al ejecutante que, de forma injustificada, pretenda sólo perjudicar al máximo al deudor ejecutado.

---

<sup>195</sup> En el plano jurisprudencial, la referida primacía del ejecutante encuentra claro reflejo en distintas resoluciones de la jurisprudencia “menor”: así en el AAP de Barcelona núm. 329/2005, de 7 de noviembre (Sec. 13ª), Ponente V. Domingo Loren, ff.jj. 1º y 2º (JUR 2006\49518), ante la solicitud de algunos integrantes de la parte ejecutada (“Los SÍNDICOS DE MODELAN” y “VIMONDE S.A.”) de llevar a efecto la venta de la finca objeto de realización a través de persona o entidad especializada, de conformidad con lo regulado en el art. 641 LEC, se pronuncia en sentido negativo al considerar que dicho precepto exige “ineludiblemente (...) el consentimiento de la parte ejecutante, que no existe en el caso de autos”; y en la SAP de Zaragoza núm. 503/2005, de 11 de octubre, Ponente F. Acín Garós, f.j. 1º (JUR 2006\25164), resolviendo sobre la petición surgida de la parte actora de venta de una finca común a través del sistema de realización por persona o entidad especializada del art. 641 LEC, entiende debe proceder frente a la petición de venta en pública subasta solicitada por la contraria.

<sup>196</sup> CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 419 se hace eco del distinto grado de legitimación entre ejecutante y ejecutado, al señalar que “en definitiva, la Ley deja también esta forma de realización en manos del acreedor ejecutante”

<sup>197</sup> De entre la pluralidad de autores que han puesto de relieve esta dificultad añadida, es de nuestro interés destacar FERRER GUTIÉRREZ, A.: ob. cit., p. 1334, quien haciendo alusión a la parte ejecutada clarividencia la legitimación que de ésta se infiere para instar la realización por persona o entidad especializada “pero sólo si cuenta con el consentimiento del acreedor”. Siguiendo esta misma línea, GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1042, llega a plantear, sin falta de razón, que en el extremo de que el deudor ejecutado solicitase la realización por persona o entidad especializada, sin previo sometimiento al beneplácito del ejecutante, “el tribunal no podría dar curso a la misma, debiendo denegarla sobre la base de lo dispuesto en el art. 641.1 LECiv”. Finalmente, BANACLOCHE PALAO, J.: ob. cit., p. 1116, más que reconocer la imperante necesidad de contar con la aquiescencia del acreedor ejecutante, ha preferido hablar del posible acuerdo entre las partes para efectuar la realización por medio de persona o entidad especializada. Un convenio, sin embargo, que el propio autor acaba rechazando como “requisito *sine qua non*”, reforzando con ello la supeditación de la petición del ejecutado al consentimiento del ejecutante.

No obstante, aunque en este punto parezca clara la literalidad de la Ley y, siendo además conscientes de que coincidiendo con la interpretación *supra* expuesta yace el favor de la mayor parte de la dogmática –que en breve tendremos la oportunidad de examinar–, es de destacar que en algún caso concreto la doctrina ha lamentado la ratificada exclusión judicial, llegando incluso en un supuesto aislado al extremo de eliminar dicha exclusión. Supuesto, este último, que avanzamos no compartimos.

## 1.2.- Los terceros interesados.

Como ya hemos apuntado, partiendo de la previsión del art. 641.1.I LEC, se hace patente la legitimación única de las partes ejecutante y ejecutada para solicitar esta peculiar realización de bienes embargados, obviándose en esta norma la posible concurrencia de terceros sujetos que pudieran acreditar algún tipo de interés en la ejecución. Siguiendo este orden de ideas, muchos han sido los autores que han abogado por una legitimación ceñida únicamente al acreedor ejecutante y al deudor ejecutado, sin llegar a cuestionarse sobre la posible existencia de otros intervinientes que pudieran justificar su interés en la realización, y que no se identifican con ninguna de las partes destacadas<sup>198</sup>.

Con la mirada puesta en los parámetros establecidos en la Ley, parte de la doctrina sólo afirma con rotundidad la legitimación de las partes ejecutante y ejecutada para solicitar que la realización sea efectuada por persona o entidad especializada, eludiendo en este punto el posible interés que hacia la enajenación pudiera presentar un sujeto distinto a los contemplados.

---

<sup>198</sup> Expresión de la señalada faceta doctrinal es la aportación de FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3280; RUIZ DE ALEGRÍA MARTÍN, C.: ob. cit., pp. 612 y 613; ASECIO MELLADO, J.M.: ob. cit., p. 85; GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 44; FRAGA MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 27; IZQUIERDO CARBONERO, F.J.: *El procedimiento de apremio en la nueva LEC (II parte)*, en “Procuradores”, Abril, 2003, p. 40; SÁNCHEZ GARCÍA, J.C.: ob. cit., p. 15; y GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 55.

Sin apartarnos demasiado de la precedente corriente doctrinal, encontramos las tesis de otros autores que aun tomar en consideración la posible existencia de terceros interesados en la enajenación que acrediten su interés directo, no reconocen su intervención<sup>199</sup>.

En nuestra opinión, no es posible admitir la iniciativa de terceras personas atendiendo a la voluntad del legislador: así, a diferencia de lo que sucede para el convenio privado de realización de bienes, en el que expresamente se ha dejado constancia de la legitimación de “quien acredite interés directo en la ejecución”<sup>200-201</sup>, en la regulación del art. 641 LEC no se ha hecho esta previsión, por lo que es muy difícil sostener que estamos ante una laguna legal, sino más bien, ante una expresa voluntad legislativa.

Sin embargo, llegados a este punto de la exposición, creemos conveniente buscar nuevas perspectivas que, a más de favorecer la legitimación de las partes ejecutante y ejecutada, ofrezcan cobertura a la intervención de terceros cuando, habiendo acreditado sus intereses en la ejecución, pudieran advertir una mejor realización de los bienes embargados por la vía de la persona o entidad especializada.

Esta tercera posición, a la cual nos sumamos, no pretende ir en contra del dictado de la Ley, sino que se resiste a aceptar que la opción del legislador sea producto de un acto predeterminado, por lo que en realidad estamos ante un mero descuido o laguna legal que debe ser debidamente integrada.

Para justificar nuestra postura, en primer lugar advertimos oportuno acudir a la propia dicción del art. 641.1 LEC. Al respecto, apreciamos que si bien es

---

<sup>199</sup> Así lo han hecho constar GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1042; y BONET NAVARRO, J.: ob. cit., p. 806.

<sup>200</sup> Véase art. 640.1 LEC.

<sup>201</sup> De igual modo, vid. PAZ RUBIO, J.M., y otros: ob. cit., p. 997; MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., pp. 264 y 265; ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., pp. 899 y 900; y FLORES PRADA, I.: ob. cit., p. 122, quien añade que la opinión de estos sujetos “únicamente se recabará por el tribunal cuando se trate de venta de bienes inmuebles”, exclusión del legislador que acaba tildando de incomprensible.

cierta la existencia de la legitimación de las partes ejecutante y ejecutada, para nada revela esta norma la expresa exclusión de posibles terceros interesados. Simplemente no prevé esta hipótesis, esto es, estamos ante un vacío normativo. Un silencio que, siguiendo a PEDRAZ<sup>202</sup>, parece debe atribuirse al olvido del legislador. Es por ello que, aun no constar expresamente dicha legitimación, los intereses de un tercero podrán ser puestos de relieve ante el órgano decisor para, con posterioridad, ser tomados en consideración en la resolución relativa a la admisión de la petición de esta forma de realización de bienes embargados.

De igual modo, MONTERO y FLORS<sup>203</sup> entienden que en el supuesto de que un tercero interesado en la ejecución desvelara, por ser más ventajosa, la conveniencia de realizar los bienes embargados por el sistema de la persona o entidad especializada, aunque la iniciativa no fuera originaria de las partes ejecutante o ejecutada, la adopción de dicho sistema no debería ser abortada de inmediato, puesto que podría resultar viable siempre y cuando el sujeto hubiera actuado “previa audiencia y con el consentimiento expreso del ejecutante”. Por lo tanto, de conformidad con esta última aportación, entendemos justificado que los terceros, siempre que tengan un interés acreditado, puedan manifestar las ventajas de esta forma de realización de bienes. Así, ante la ausencia de solicitud de las partes, el tercero interesado que se percate de los beneficios de la modalidad alternativa del art. 641 LEC, podrá hacer oír su voz. En este supuesto, cabe añadir que para que la manifestación produzca efecto, tendrá que contar con la expresa ratificación de la parte ejecutante (de quien en última instancia dependerá que la solicitud se lleve a efecto).

Finalmente, y reforzando la versión apoyada por esta última perspectiva, debemos destacar las opiniones de CORDÓN y SALINAS<sup>204</sup>, quienes advierten que resulta incomprensible que el legislador haya descuidado la participación de

---

<sup>202</sup> PEDRAZ PENALVA, E.: *Proceso Civil Práctico*, T. VIII (artículos 634 a 747), dirigido por V. Gimeno Sendra, edit. La Ley, Madrid, 2002, p. 1-83.

<sup>203</sup> MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1750.

<sup>204</sup> CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 419; y SALINAS MOLINA, F.: *El proceso civil...*, ob. cit., p. 5423.



terceros interesados en la modalidad de realización contenida en el art. 641 LEC cuando, en un momento posterior del mismo precepto legal, no ha dudado en darles protagonismo para que asistan a la comparecencia que, como veremos (al menos cuando de realizar bienes inmuebles se trate), deberá acontecer a efectos de designación del enajenante y de establecimiento de las condiciones rectoras de la realización.

## **2.- El veto a la instancia de oficio.**

La posibilidad de acudir al mecanismo de realización por persona o entidad especializada, como hemos indicado, se prevé únicamente para las partes integrantes de la ejecución –o terceros con interés legítimo– quedando al margen de esta opción cualquier iniciativa oficiosa del órgano judicial<sup>205</sup>.

La vigencia del principio dispositivo en el proceso de ejecución ha conducido al legislador a prever esta forma de realización privada de bienes a la exclusiva voluntad de las partes.

Sin embargo, esta solución, que cuenta con la aceptación mayoritaria de la doctrina, en determinadas ocasiones se ha visto cuestionada por opiniones que no admiten la opción legal, y que a continuación pasamos a analizar.

Así, en primer lugar encontramos el planteamiento de PUEBLA quien, consciente de la “discrecionalidad de las partes” para acudir a los mecanismos alternativos de realización forzosa, lamenta que el legislador no haya aprovechado también “la oportunidad para dejar al arbitrio judicial la posibilidad de su utilización”. Con esta llamada de atención, que consideramos del todo

---

<sup>205</sup> A pesar de ello, en su comparecencia ante la Comisión de Justicia e Interior del Congreso debatiendo sobre el PLEC, recogida en *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., pp. 843 y 844, el Sr. F. FERNÁNDEZ MARTÍN –por aquel entonces juez decano de los Juzgados de Madrid–, advirtió que debería ser factible su puesta en funcionamiento a través del órgano judicial cuando, a su juicio, resultase oportuno.

justificada, más que discutir la supremacía de la solicitud de parte, este autor ha querido criticar abiertamente que el nuevo texto procesal no haya dado cabida a la iniciativa del juez, “al menos cuando la naturaleza o entidad de los bienes así lo aconseje”. De haberse colmado tal laguna legal, no se hubiera vetado al órgano judicial la utilización de los medios alternativos de realización, que justamente “tienen su justificación en el fracaso de la subasta judicial”, cuando las partes no hicieran uso de su facultad para instar alguna de las vías alternativas de realización más favorables a la ejecución<sup>206</sup>.

Y, en segundo lugar, debemos destacar la opinión de FONOLL<sup>207</sup>, que distingue según la enajenación venga dada por una persona o una entidad especializada, pues en este último caso entiende que sí es posible la iniciativa de oficio del juez. Así, haciendo alusión al contenido del párrafo segundo del art. 641.1 LEC, que establece la posible intervención de una entidad –ya no persona– especializada, afirma que “esta medida *de realización* puede acordarse de oficio por el juzgado” (la cursiva es nuestra). Es decir, advierte factible que sea el órgano judicial quien, de oficio, vislumbre que la realización tenga que sustanciarse a través del mecanismo alternativo regulado en el art. 641 LEC, cuando el sujeto que tenga que cumplir el encargo responda al perfil de una entidad, y ya no persona, especializada. Al respecto, y con independencia de la distinción existente entre los términos persona y entidad especializada –que será debidamente tratada en un momento ulterior del presente estudio<sup>208</sup>–, queremos hacer constar nuestra disconformidad, puesto que advertimos que el razonamiento en torno al párrafo segundo del art. 641.1 LEC ha sido efectuado de forma equivocada. En nuestra opinión, la interpretación del art. 641.1.II LEC

---

<sup>206</sup> PUEBLA POVEDANO, A.: ob. cit., pp. 358 y 360, no replica que entre las exigencias para acceder a los mecanismos alternativos de realización forzosa, en particular a la enajenación por persona o entidad especializada, se encuentre “la instancia de parte sin que (...) puedan ser acordados de oficio por el Juez”, pero añade que ello “no está exento de críticas”. Críticas como la que él mismo esgrime en torno a la posibilidad de evitar “gastos, dilaciones y demás inconvenientes que la subasta judicial lleva consigo” cuando resulte evidente que la naturaleza de los bienes aconseja su realización a través de mecanismos alternativos.

<sup>207</sup> FONOLL PUEYO, J.M.: ob. cit., p. 291.

no puede llevarse a cabo –como intuimos ha hecho el autor– sin tomar en consideración el término “también”<sup>209</sup> en la siguiente frase: “también podrá acordar el tribunal, cuando así se solicite en los términos previstos en el párrafo anterior, *o sea, el art. 641.1.I LEC*, que el bien se enajene por medio de entidad especializada pública o privada” (la cursiva es nuestra). En este contexto, entendemos que cuando el art. 641.1.II LEC se refiere a la concreta posibilidad de que el tribunal acuerde, no lo está facultando para poner en funcionamiento, de oficio, el sistema de realización privada. En realidad, este segundo párrafo viene a establecer que, de igual modo que el primer apartado lo prevé para las personas especializadas, cuando se trate de una entidad, asimismo especializada, el tribunal también podrá acordar dicho sistema de realización si así se solicita en los términos previstos en el párrafo anterior (art. 641.1.I LEC), es decir, cuando la petición surja del acreedor ejecutante o del deudor ejecutado y, además, así lo aconsejen las características del bien embargado<sup>210</sup>.

### 3.- El plazo para efectuar la solicitud.

La LEC no establece un plazo para solicitar este modo de realización de bienes embargados. Parece ser que, una vez más, el legislador ha omitido en la regulación del art. 641 LEC otro relevante aspecto procedimental.

---

<sup>208</sup> Epígrafe 1 del capítulo V.

<sup>209</sup> A este respecto tenemos que indicar que el referido término sí viene expresamente previsto en el art. 641.1.II LEC.

<sup>210</sup> La posición aquí defendida halla sostén en la enmienda núm. 283 al PLEC del GP Popular en el Senado, recogida en *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., pp. 1760 y 1761, que prosperó manteniéndose inalterada en el texto definitivo del art. 641 LEC. A este particular, el GP Popular propuso modificar el párrafo segundo del primer apartado del art. 641, de modo que especificase que, además de una persona, la realización también pudiera efectuarse a través de entidad especializada “cuando así se solicite en los términos previstos en el párrafo anterior”. Con ello, este GP pretendía “aclarar que la realización por entidad especializada también requiere instancia de parte, *y no de oficio*, en los mismos términos que la realización por persona concedora del mercado” (la cursiva es nuestra).

A pesar de esta realidad, criticada doctrinalmente<sup>211</sup>, entendemos que dicho plazo puede inferirse, de manera indirecta, del art. 636.3 LEC<sup>212</sup>, según el cual:

“Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, una vez embargados los bienes, se practicarán las actuaciones precisas para la subasta judicial de los mismos, que se producirá en el día señalado si antes no se solicita y se ordena, con arreglo a lo previsto en esta Ley, que la realización forzosa se lleve a cabo de manera diferente”

Una primera aproximación a esta norma, nos permite encontrar dos momentos fundamentales para que pueda llevarse a término la solicitud: uno inicial, que coincide con la apertura de la fase de apremio, una vez los bienes hayan sido embargados; y, otro final, que concluye con el día de celebración de la subasta judicial<sup>213</sup>.

Sin embargo, esta primera aproximación requiere de mayor estudio respecto a los *dies a quo* y *ad quem* del plazo.

### **3.1.- *Dies a quo*.**

A tenor de lo que dispone el apartado tercero del art. 636 LEC deducimos que *el dies a quo*, o término inicial para presentar la solicitud, coincide con el

---

<sup>211</sup> Así, a modo de ejemplo, vid. ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., p. 901; CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 419; GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1042; BONET NAVARRO, J.: ob. cit., p. 806; y MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1750.

<sup>212</sup> A este precepto legal han hecho, directa o indirectamente, remisión los autores citados en la precedente nota al pie para llenar el silencio que de manera inicial había sido advertido en torno a la concreción del momento para efectuar la solicitud.

<sup>213</sup> Así lo ha indicado también FRAGA MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 27.

mismo momento en el que se inicien las actuaciones procesales de la vía de apremio<sup>214</sup>.

En efecto, el referido precepto establece que “sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores” (arts. 634 y 635 LEC), tras el embargo de los bienes se llevarán a cabo las actuaciones necesarias para que la subasta judicial de los mismos proceda si, llegado el día convocado para su celebración, ninguna otra vía de realización hubiera sido solicitada y aprobada. De aquí resulta que, justo en el mismo momento en que se materialice el embargo de los bienes y se dé posterior trámite a la vía de apremio<sup>215</sup>, el legitimado tendrá la posibilidad de instar la pertinente solicitud al efecto de su realización por una persona o entidad especializada. Creemos que esto es así porque de forma paralela, y como indica la propia Ley, se pondrán automáticamente en funcionamiento “las actuaciones precisas” para que otra de las formas de realización previstas por la LEC, en concreto la subasta judicial, sea efectuada –de manera ordinaria– en defecto de solicitud de un mecanismo alternativo.

Finalmente, entendemos oportuno formular dos últimas puntualizaciones: por un lado, la determinación del momento inicial no operará para el caso de los bienes hipotecados o pignorados pues, aun ser realizables por alguna de las modalidades alternativas previstas por la Ley en virtud de lo que dispone el art. 691.5 LEC<sup>216</sup>, en estas circunstancias no podemos hablar de embargo<sup>217</sup>. Y, por

---

<sup>214</sup> En este sentido lo han observado CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 419; GARBERÍ LLOBREGAT, J: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1042; *idem*, (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., pp. 44 y 45; y FRAGA MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 27.

<sup>215</sup> Al respecto convenimos hacer hincapié en las palabras que MONTERO AROCA, J.: *Derecho Jurisdiccional II...*, ob. cit., p. 627, ha formulado. En particular este autor señala que una vez “practicado el embargo ejecutivo, con sus medidas de garantía, puede pasarse a la fase de realización forzosa de los bienes embargados, que la LEC/2000, manteniendo la denominación tradicional, llama procedimiento de apremio, por medio del cual se pretende la obtención de dinero con el que efectuar el pago al acreedor ejecutante”.

<sup>216</sup> El art. 691 LEC, relativo a la “convocatoria de la subasta de bienes hipotecados. Publicidad de la convocatoria”, establece, en su apartado quinto, que “en los procesos de ejecución a que se refiere este Capítulo podrán utilizarse también la realización mediante convenio y la realización

otra parte, que junto al embargo será necesario también proceder al avalúo del bien embargado<sup>218</sup>.

### **3.2.- *Dies ad quem*.**

Más conflictiva se perfila la determinación del *dies ad quem* o término final para solicitar que la realización del bien embargado sea materializada a través de persona o entidad especializada.

De manera genérica, suele afirmarse únicamente como plazo final el día señalado para la celebración de la subasta judicial<sup>219</sup>.

Sin embargo, a pesar de la puesta en funcionamiento de las actuaciones necesarias para la realización de los bienes a través de subasta judicial, en ningún caso tales actividades obstruirán la posible adopción de cualquiera de los mecanismos de realización forzosa alternativos a la subasta judicial y que, recordemos, únicamente operará en ausencia de los mismos. Por tanto, entendemos que los actos preparativos de la subasta judicial son compatibles con la solicitud de los medios alternativos de realización de los bienes embargados.

Ahora bien, mientras perduren los actos preparatorios de la subasta judicial, ¿hasta que momento se admitirá la petición de su realización por persona o entidad especializada? Al respecto, parece que una precipitada solución pudiera hallar rápida cobertura en el momento de celebración de la subasta judicial propiciando, tal acontecimiento, el cierre a las vías alternativas

---

por medio de persona o entidad especializada reguladas en las Secciones 3ª y 4ª del Capítulo IV del presente Título”.

<sup>217</sup> En este sentido vid. MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1751.

<sup>218</sup> Así, vid. BONET NAVARRO, J.: ob. cit., p. 806. En esta misma línea se ha pronunciado ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., p. 901 quien, atendiendo a la “sistemática seguida por el legislador en el denominado procedimiento de apremio” concluye que “tras el embargo y la valoración de los bienes podrán admitirse las vías alternativas a la subasta”.

de realización. Mas, como ya hemos empezado a desvelar, creemos que ésta no deja de ser una respuesta incompleta que requiere de una más elaborada configuración.

Que el art. 636.3 LEC matice su redacción con la expresión “si antes no se solicita y se ordena”, nos conduce a afirmar que la voluntad del legislador en este punto reside en trasladar el límite máximo de presentación a un momento anterior en el tiempo, suficiente para contar con la pertinente autorización judicial llegada la fecha acordada para la práctica de la subasta. Se hace patente, de este modo, que la mera petición de parte no significará la instantánea adopción del mecanismo instado, sino que para ello será imprescindible que, a su vez, se haya alcanzado la ulterior aprobación del órgano judicial.

A mayor abundamiento, y a pesar de que la Ley no lo contemple expresamente, tampoco supondrá dicha petición la suspensión de las actuaciones que, con carácter ejecutivo, se inicien encauzadas a la consecución de la subasta judicial. Es por ello que, si llegado el día acordado para la celebración de dicha subasta, no se hubiera obtenido una respuesta sobre la aceptación de la solicitud instada, inevitablemente se procederá a la realización a través del ordinario sistema de la subasta judicial<sup>220</sup>.

En definitiva, convendrá que la petición de parte logre asimismo la ulterior aprobación del órgano judicial acordando la efectiva enajenación por persona o entidad especializada. Sólo tras su obtención procederá la suspensión de las actuaciones dirigidas a una realización mediante subasta judicial “para evitar los problemas que podrían generarse como consecuencia de una doble actividad de enajenación”<sup>221</sup>.

---

<sup>219</sup> Cfr. GARBERÍ LLOBREBGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1042; *idem*, (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 45; y FRAGA MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 27.

<sup>220</sup> También destacan esta no suspensión de la ejecución MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., pp. 1750 y 1751.

<sup>221</sup> Así, BANACLOCHE PALAO, J.: ob. cit., p. 1117. En esta misma línea, haciendo patente además la falta de previsión legal en materia de suspensión de las actuaciones ejecutivas a las que se refiere el art. 636.3 LEC, vid. VEGAS TORRES, J.: *La realización forzosa (II)*, en “Derecho Procesal Civil. Ejecución forzosa. Procesos especiales”, coordinado por A. de la Oliva Santos, I. Díez-Picazo Giménez y J. Vegas Torres, edit. Centro de Estudios Ramón Areces, S.A., Madrid, 2005, p. 265; e IZQUIERDO CARBONERO, F.J.: ob. cit., p. 40.

Por todo ello coincidimos con la opinión de CORDÓN y ROBLEDO<sup>222</sup>, según la cual resulta lógico requerir que los sujetos legitimados pidan la realización por persona o entidad especializada no sólo con anterioridad al día señalado para el desarrollo de la subasta judicial, sino con la antelación suficiente para que tal solicitud llegue a manos del órgano judicial y éste decida sobre su admisión; resolución que creemos deberá sustanciarse, a más pedir, justo antes del momento señalado para la materialización de la subasta judicial. En su defecto, y a pesar de haber instado la pertinente petición, ya nada podrá hacerse para evitar la práctica de la subasta judicial.

#### **4.- Determinación de su contenido.**

La lectura del art. 641 LEC pone en evidencia la ausencia de un contenido mínimo de la solicitud. A pesar de ello, entendemos que no puede hablarse de un “silencio legal”, como hace CASTILLEJO<sup>223</sup>, sino que resulta más apropiado hablar, en la línea de MORENO GARCÍA<sup>224</sup>, de una falta de exigencia legal de forma específica y concreta de la solicitud. En definitiva, entendemos que la no expresa determinación legal del contenido de la solicitud, en absoluto deberá presuponer una implícita desregularización de la misma, pues éste puede deducirse de las normas dedicadas a la realización por persona o entidad especializada, y en especial, del párrafo primero del art. 641.3 LEC.

---

<sup>222</sup> ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., p. 902; y CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 419. En este orden de ideas y partiendo del hecho de que “para el momento final, el art. 636.3 recoge un argumento definitivo pero que admite matizaciones”, el segundo de los citados ha destacado que el tiempo para pedir la realización por persona o entidad especializada no concluirá el día previsto para la celebración de la subasta judicial, sino que se hallará sometido a dos trascendentales condicionantes: en primer lugar, a que la referida solicitud se lleve a efecto “antes de la fecha prevista para la subasta”, y además, en segundo lugar, con la antelación suficiente para que “la resolución judicial sobre su admisión recaiga con anterioridad a la misma”. A este último respecto, vid. también MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1751.

<sup>223</sup> CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 197.

<sup>224</sup> MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 265.



Una aproximación a este precepto nos permite identificar la presencia de dos ejes básicos en el contenido de la solicitud (la designación y las condiciones de la realización)<sup>225</sup> más un tercer elemento que, si no aparece expresamente citado, en ningún caso podemos olvidar, y es el de la plasmación del pacto (si lo hubiere) entre ejecutante y ejecutado acordando las condiciones rectoras de la realización<sup>226</sup>.

El primer elemento básico de la solicitud es la designación de la persona o entidad que se encargará de la realización de los bienes embargados. Así, el punto primero del art. 641.3 LEC indica que “la realización se encomendará a la persona o entidad designada en la solicitud...”. Ello se traduce en la necesaria designación en la petición de la persona o entidad especializada a la que los solicitantes pretenden que, en el caso de ser aprobada, el órgano judicial encomiende la realización de los bienes embargados. En definitiva, del texto legal se infiere que la primera de las premisas integrantes del contenido de toda solicitud será dicha designación.

Ahora bien, que en este punto la norma se exprese como si tan sólo pudiera designarse un único y concreto especialista, origina la necesidad de plantearnos las dos siguientes cuestiones, no resueltas en el articulado de la LEC:

---

<sup>225</sup> Del artículo de GLOVER, H.: ob. cit., p. 20, deducimos también estos dos ejes configuradores del contenido de la solicitud, si bien la autora más que el término “condiciones” prefiere señalar la necesidad de englobar “desde una completa información de la persona o entidad especializada y su aceptación hasta los plazos, forma de realización del encargo, propuesta de caución, para terminar con las condiciones o reglas y usos de la entidad (...)”. En resumen, las condiciones para enajenar.

<sup>226</sup> Con relación a los parámetros señalados, GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 55, han avanzado que la solicitud “suele contener”: en primer lugar, “la petición de realización del bien por persona o entidad especializada identificada”, esto es, la designación; en segundo lugar, “un acuerdo entre el ejecutante y la persona o entidad especializada (...) en donde se reflejan las condiciones”; y, en tercer lugar, las “condiciones en base a las que la persona o entidad especializada se compromete a realizar el encargo de realización de los bienes”. Perspectiva que, como se verá, compartimos en parte, ya que por lo que al segundo de los elementos destacados respecta, entendemos que si bien es plausible la posible intervención del sujeto designado en la negociación de las condiciones de la realización, tampoco debe excluirse la presencia de la parte ejecutada, cuya opinión, en este momento, comprendemos fundamental.

por un lado, la posibilidad de una designación genérica; y, por otro, la designación de una pluralidad de personas o entidades especializadas.

En nuestra opinión, la designación genérica de persona o entidad especializada es del todo factible (así, por ejemplo, designar a una entidad privada de Tarragona –sin determinar cuál– que conozca especialmente el mercado inmobiliario de tiendas de ferretería). Y ello por entender que si bien en este supuesto no consta especificado *ab initio* el sujeto que debe asumir la realización del bien para el caso de aceptar el encargo, existe una inicial designación que puede concretarse con la posterior aceptación de cualquiera de las entidades que cumplan con los requisitos genéricos exigidos para la realización del encargo. A nuestro juicio esta opción amplía la posibilidad de aceptación del encargo, pues el carácter genérico de la designación permite remitir el encargo de realización a un mayor número de especialistas interesados en su aceptación.

Además, aunque la Ley tampoco lo contemple, consideramos asimismo viable la designación plural de personas o entidades especializadas en la solicitud, y ello al objeto también de facilitar la aceptación de la realización. En esta línea, la designación podría indicarse bien de forma subsidiaria, por si la persona o entidad precedente no aceptase el encargo de modo que la designada con posterioridad pudiera hacerlo, y así sucesivamente<sup>227</sup>; bien de forma principal, esto es, condicionándola a la oferta de mejores condiciones para la enajenación (por ejemplo, una menor comisión en su realización) que pudiera resultar de las distintas personas o entidades especializadas designadas.

La determinación del segundo elemento básico de la solicitud plantea mayores problemas. Siguiendo la dicción del artículo que nos ocupa, llama la atención que el legislador continúe su exposición poniendo de manifiesto que “en la misma resolución se determinarán las condiciones en que deba efectuarse la realización de conformidad con lo que hubieran pactado las partes”. Si bien es

---

<sup>227</sup> En este mismo sentido, vid. GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1043.

cierto que el precedente fragmento pudiera, de forma errónea, inducir a pensar que el legislador únicamente ha mostrado interés en el exclusivo contenido de la resolución judicial que admite o deniega la solicitud instada (dejando al margen el contenido de la solicitud), entendemos que en realidad ello no sucede. Una detenida interpretación del indicado fragmento nos permite creer que, desde un punto de vista terminológico, la intención del legislador ha ido encaminada a economizar el uso del vocabulario, sobreentendiéndose, de esta suerte, que donde se advierte “en la misma resolución se determinarán las condiciones”, debiera comprenderse “en la misma resolución *donde se designe la persona o entidad especializada también se determinarán las condiciones acordadas*” (la cursiva es nuestra). En suma, unas condiciones que, del mismo modo que sucede con la designación del sujeto, deducimos deberán constar en la solicitud, siempre y cuando hubieran sido previamente negociadas por las partes al efecto de que, con posterioridad y en caso de resultar aprobada la petición, el órgano judicial proceda en su resolución a acordarlas respetando, por consiguiente, lo que las partes hubieran podido pactar<sup>228</sup>.

El tercer elemento que, según nuestro criterio, debiera aparecer en el contenido de la solicitud, responde a la necesaria constatación del acuerdo logrado entre las partes de la ejecución (si lo hubiera) en donde se fijan las condiciones rectoras del desarrollo de la enajenación para el caso de ser aprobada

---

<sup>228</sup> Para reforzar este razonamiento, véase MORENO CATENA, V.: ob. cit., pp.: 216 y 217; y CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 419. Este último autor advierte expresamente, de acuerdo con la regulación del art. 641.3 LEC, la necesaria concurrencia de la designación y las condiciones de la realización. No obstante, y aun reconocer que la ley nada advierte con relación a “la conveniencia de incluir en la misma los razonamientos oportunos tendentes a justificar que las características del bien embargado aconsejan esta forma de realización”, considera también necesaria la convergencia de este tercer elemento justificando que “la Ley condiciona a este dato la decisión del tribunal de acordarla (art. 641.1)”. Al respecto, resulta evidente que esta última apreciación pueda constar en la solicitud con la finalidad de facilitar el convencimiento del órgano judicial pero, en nuestra opinión, ello no debiera entenderse como un elemento imprescindible del contenido de la solicitud puesto que, la no constancia del mismo no impedirá al órgano judicial apreciar, para decidir a su juicio, si efectivamente es recomendable una realización por el mecanismo ahora interesado. Este último particular también ha sido referido por MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1751.

por el órgano judicial<sup>229</sup>. Así, como a continuación razonamos, este elemento entendemos resulta del ya apuntado art. 641.3 LEC. Tomando en consideración el argumento relativo a las condiciones de enajenación es nuestro interés destacar la predilección del legislador para que, en principio, éstas sean pactadas por las partes al objeto de ser las definitivamente recogidas en la resolución judicial que apruebe la solicitud. Ahora bien, la letra del art. 641.3.I LEC también contempla la posibilidad de que el deseado acuerdo entre las partes termine por no sustanciarse; circunstancia que no impedirá que la resolución judicial –en caso de pronunciarse en sentido favorable– contenga, en tanto que condición ineludible, el precio mínimo por el que, con carácter general, pueda efectuarse la enajenación de los bienes embargados. En cuanto al resto de condiciones no pactadas, cabe destacar su posterior determinación judicial en la resolución que autorice la modalidad de realización solicitada<sup>230</sup>. Sobre ello volveremos cuando nos adentremos en el análisis específico de las condiciones.

Junto a estos tres elementos, otros autores amplían el contenido mínimo de la solicitud “al compromiso, por parte de la entidad o persona especializada que se proponga para la realización de los bienes de aceptar el cargo de realización; al importe de la caución a prestar por dicha entidad a fin de garantizar el

---

<sup>229</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 46, confirma que el acuerdo al que las partes hubieran podido llegar con relación a las condiciones en que debiera efectuarse la realización tiene que constar en la solicitud “al no preverse trámite alguno para hacerlo posible”. No obstante, este extremo esencial del contenido de la solicitud no siempre ha sido contemplado del modo aquí reseñado. En ciertas ocasiones tan sólo se percibe la huella de su inexistencia. Muestra de este último particular son las posiciones de MORENO CATENA, V.: ob. cit., pp. 216 y 217; CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 419; MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., pp. 265 y 266; o MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1751.

<sup>230</sup> Esta realidad ha sido puesta de relieve por GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1044, quien, haciéndose eco de la necesaria confluencia, no sólo del consentimiento del ejecutante, sino también del ejecutado, llega a una doble conclusión: por un lado, advierte que la falta de consenso en la determinación de las condiciones “permite que el tribunal pueda apartarse de la solicitud del ejecutante en lo que considere improcedente (...) y, en particular, le permite imponer de oficio la prohibición de enajenar los bienes por precio inferior al 50 por 100 del avalúo”. Por otra parte, destaca que en caso contrario, es decir, cuando se haya logrado y acreditado el acuerdo entre las partes en la fijación de las condiciones, “el tribunal no podrá separarse de las condiciones pactadas por ambos, ni imponer límite alguno en la determinación del precio límite de enajenación”. En este orden de ideas obsérvese también CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 199.

cumplimento del encargo; al plazo y forma en la que se va a realizar la enajenación (...); al importe de los honorarios a percibir en su caso por parte de la encargada de la realización (...) y un presupuesto aproximado de los gastos; y las normas de la entidad o persona especializada a través de las cuales se va a proceder a la realización del encargo<sup>231</sup>, y a la fijación del mínimo precio por el que se pueda llevar a cabo la enajenación<sup>232</sup>. A nuestro parecer, estos elementos resultan íntegramente incardinables en el seno de las condiciones de realización.

Y cierta doctrina destaca también la conveniencia de otros elementos, como la identificación del sujeto solicitante, la necesaria legitimación activa del solicitante, la no extemporaneidad de la petición, la delimitación de los bienes embargados que se pretendan enajenar, y la identidad y domicilio de la persona o entidad que tenga que cumplir el encargo de enajenación<sup>233</sup>. Al respecto, conviene indicar que si bien dichos elementos son imprescindibles para la admisión de la solicitud, en la medida que son objeto de estudio en otros apartados de este trabajo, no vamos aquí a examinarlos<sup>234</sup>.

En el supuesto de admitirse la solicitud, el contenido de la misma marcará las líneas posteriores sobre las que deba apoyarse la realización por persona o entidad especializada y que se concentrarán en la resolución del órgano judicial. Un contenido que vendrá definido por los siguientes elementos: la designación del sujeto a quien deba encomendarse el encargo, las condiciones de enajenación y, en caso de existir, la constancia del acuerdo de las partes aprobando las condiciones.

---

<sup>231</sup> MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., pp. 265 y 266.

<sup>232</sup> CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., pp. 198 y 199.

<sup>233</sup> En esta línea, GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., pp. 1042 y 1043; y MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1751, añaden la acreditación del consentimiento del ejecutante cuando la solicitud hubiera surgido a instancias de la parte ejecutada.

<sup>234</sup> Respecto de la identificación del sujeto solicitante, vid. epígrafe 1 del presente capítulo; con relación a la extemporaneidad de la petición, nos remitimos al punto 3 de este mismo capítulo; y finalmente, en cuanto a la identidad y domicilio de la persona o entidad que tenga que cumplir el encargo, vid. capítulo V, dedicado al particular estudio de la persona o entidad especializada.

Finalmente debemos efectuar una última matización sobre el alcance del art. 641.3 LEC. Si bien es cierto que el apartado primero del citado precepto legal contiene una previsión general (referida a “los bienes”), ésta no se mantiene en el segundo de sus apartados, donde se contempla una regulación especial para los bienes inmuebles<sup>235</sup>. De este modo, y a diferencia de lo previsto en el supuesto general, cuando se trate de enajenar inmuebles, la determinación tanto del sujeto que deba designarse para que se encargue de la realización, como de las condiciones que deban regir la misma actividad, ya no dependerá de lo que pudiera constar en la solicitud, sino que, tal y como exige la Ley, la fijación de estos extremos se determinará en una comparecencia “a la que serán convocadas las partes y quienes conste en el proceso que pudieran estar interesados”, y al resultado de la cual deberá estar el tribunal para resolver sobre la admisión de la solicitud instada.

#### **4.1.- La designación.**

Como ya hemos indicado, la LEC distingue entre la realización por persona o entidad especializada de los bienes no inmuebles, como supuesto general (art. 641.3.I LEC), de la de los bienes inmuebles, como supuesto especial. Así las cosas, vamos a abordar la cuestión que ahora nos ocupa desde una óptica general, dejando el estudio de las cuestiones previstas con un carácter más particular (bienes inmuebles) para una ocasión posterior, en el análisis de la comparecencia. En consecuencia, y aún ser conscientes de su trascendental relevancia práctica, ahora no creemos conveniente plantear las cuestiones relativas a la realización de bienes inmuebles, contempladas en la Ley de forma separada (art. 641.3.II LEC) de lo que, con carácter general, prevé el art. 641.3.I LEC para la realización de los bienes.

---

<sup>235</sup> Así, el art. 641.3.II LEC matiza que “no obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando los bienes a realizar sean inmuebles, la determinación de la persona o entidad a la que vaya a confiarse la realización y la de las condiciones en que ésta deba efectuarse, será realizada previa comparecencia”.

#### 4.1.1.- Potestad para nombrar.

Corresponde a las partes de la ejecución la tarea de designar –en la solicitud– a la persona o entidad especializada a fin de que sea ésta la que cumpla con el encargo de realizar los bienes embargados del deudor ejecutado<sup>236</sup>. En este orden de ideas, RUIZ, GONZÁLEZ y SÁNCHEZ, han destacado que el hecho de que recaiga sobre la figura del ejecutante o del ejecutado la potestad para designar, significará, implícitamente, la imposibilidad de que exista una iniciativa judicial de oficio<sup>237</sup>. En consecuencia, dando cobertura a la reseñada perspectiva, puede afirmarse que el órgano judicial no podrá llevar a efecto la designación del sujeto especializado al que deba encargarse la práctica de la realización.

No obstante, como hemos tenido ocasión de indicar, puede suceder que las partes, aun permanecer interesadas en la materialización del modo de realización ahora destacado, tengan dudas en la determinación de la persona o entidad especializada. En atención a esta cuestión, GONZÁLEZ y SÁNCHEZ<sup>238</sup> han defendido, con buen criterio, la viabilidad de extrapolar tal circunstancia al tribunal bajo la forma de solicitud para que sea el mismo órgano judicial quien proponga, que no designe, personas o entidades especializadas “que han prestado

---

<sup>236</sup> Proclives a la conveniencia de incluir la designación en la solicitud nacida de las partes se han pronunciado FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3280; VEGAS TORRES, J.: ob. cit., p. 264; SALINAS MOLINA, F.: *El proceso civil...*, ob. cit., pp. 5424 y 5425; *Consulta LEC Sepin* en “LEC Forum”, 2001, núm. 7, p. 85; y MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., 266, destacándola como regla general surgida del art. 641.3 LEC. En esta misma línea, vid. también FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, M.A.: ob. cit., p. 375, quien asevera la exclusiva facultad para designar a “quien solicite el recurso a este mecanismo”, esto es, la parte solicitante.

<sup>237</sup> En particular, sosteniendo de manera clara que “en ningún caso podrá ser *la persona o entidad especializada* designada por el tribunal” (la cursiva es nuestra), RUIZ DE ALEGRÍA MARTÍN, C.: ob. cit., p. 613, entiende que ello debe ser así “porque tal potestad, conllevará suspicacias y favoritismos dado que la actividad generará un lucro para la persona o entidad especializada que lo realice”. En similar sentido, GONZÁLEZ LÓPEZ, J. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 54 y 55, quienes, amparándose en la previsión legal efectuada, no han dudado en afirmar que la designación quedará en manos de las partes “sin que el tribunal quede facultado para proceder a la designación de oficio”.

<sup>238</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, J. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 55.

esta clase de servicios con anterioridad” al objeto de facilitar la tarea designadora a las partes. De igual modo, CASTILLEJO entiende que cuando las partes ignoren a quien nombrar pero pretendan la realización mediante la intervención de un sujeto especializado, puede “solicitarse al Tribunal que sea que les indique la persona/s o entidad/es que han prestado sus servicios con anterioridad”<sup>239</sup>. Una opción que, en nuestra opinión, deviene del todo factible sin perturbar, en última instancia, la libertad de las partes en la designación de la persona o entidad especializada, aunque para ello hayan precisado de la orientación del órgano judicial.

Sin embargo, somos conscientes que existe doctrina que mantiene, quizás de forma excesivamente estricta, la inexcusable necesidad de que exista en la solicitud la designación de la persona o entidad especializada a la que se pretende encomendar la enajenación de los bienes embargados<sup>240</sup>.

#### **4.1.2.- El papel del órgano judicial.**

De conformidad con lo indicado hasta el momento, parece evidente que la potestad para designar reside única y exclusivamente en las partes ejecutante y ejecutada quedando, de esta suerte, relegada a un segundo plano cualquier iniciativa del órgano judicial.

Sin embargo, existen autores que, si bien admiten como punto de origen la indicación de la persona o entidad especializada por alguna de las partes de la ejecución en la solicitud, defienden que, en última instancia, recaerá sobre el

---

<sup>239</sup> CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p.198. A este auxilio judicial se ha referido también RIVERA FERNÁNDEZ, M.: *La ejecución de la hipoteca inmobiliaria*, edit. Diles, S.L., Madrid, 2004, p.427.

<sup>240</sup> Así vid. HOYA COROMINA, J.: ob. cit., p. 3004; y ARMENTA DEU, T.: *Lecciones de Derecho Procesal Civil. Proceso de declaración, proceso de ejecución y procesos especiales*, edic. 3ª, edit. Marcial Pons, Madrid, Barcelona, Buenos Aires, 2007, p. 443.



órgano judicial la potestad de designar<sup>241</sup>. Postura que, como a continuación pasamos a analizar, no resta exenta de críticas.

A nuestro modo de ver, esta controversia viene resuelta en el art. 641.3.I LEC, del cual se infiere que el hecho de que sea el órgano judicial quien, como se dirá, tenga que pronunciarse sobre la admisión de la solicitud no debe confundirse con la potestad designadora del mismo. Es decir, cuando el órgano judicial opte por aceptar la solicitud instando la vía alternativa de realización, en la resolución donde efectivamente materialice tal decisión, entre otros datos, deberá hacer constar la persona o entidad especializada a quien tenga que atribuirse el encargo y que deberá corresponderse con la que previamente fuera designada en la solicitud. En este sentido, acogiéndonos al argumento esgrimido por FERRER<sup>242</sup>, no podemos ignorar la vinculación del órgano judicial a la indicación de la petición inicial pues, en caso de prosperar, deberá poner la mirada en el sujeto propuesto por las partes con el fin de que efectivamente asuma el encargo para el que fue designado.

Siendo así las cosas, conviene clarificar que el papel del órgano judicial no estribará en designar el sujeto especializado que deba llevar a efecto la realización, sino que su único cometido consistirá en dilucidar si acepta o deniega la petición solicitando la modalidad de realización que ahora nos ocupa<sup>243</sup>. Se da, de este modo, cumplimiento a lo preceptuado por el art. 641.3.I LEC, esto es, a que la mentada realización se encomiende a “la persona o entidad designada en la solicitud” por las partes. Por lo tanto, será el sujeto inicialmente

---

<sup>241</sup> Participe del referido sector doctrinal se muestra ASECIO MELLADO, J.M.: ob. cit., p. 85, para quien: “Tratándose de bienes muebles, en la petición se indicará la persona o entidad a la que se ha de hacer el encargo, la cual se designará por el Juez si reúne los requisitos legalmente exigidos”.

<sup>242</sup> FERRER GUTIÉRREZ, A.: ob. cit., p. 1335.

<sup>243</sup> Atendiendo a las reflexiones de SALINAS MOLINA, F.: *El proceso civil...*, ob. cit., p. 5424 y 5425 sobre el contenido del art. 641.3.I LEC, es apreciable que puede denegarse la solicitud cuando la persona o entidad designada en la solicitud “no reuniera los requisitos legales exigidos”. En idéntica línea obsérvese también a SÁNCHEZ GARCÍA, J.C.: ob. cit., p. 15.

designado en la solicitud a quien el órgano judicial, en caso de aprobarla, deba encomendar la realización de los bienes embargados<sup>244</sup>.

En conclusión, el órgano judicial podrá o no aceptar la solicitud, mas en ningún caso tendrá atribuida la potestad de designar a la persona o entidad especializada a la que deba encargarse la realización, ni puede cambiar la inicial propuesta de las partes por otra designación propia a favor de otra entidad o persona especializada<sup>245</sup>.

#### 4.1.3.- Concreción de las partes.

Una vez constatada la potestad única de las partes para designar a la persona o entidad especializada a la que se encargará la enajenación de los bienes embargados, se hace necesario centrar el objeto del debate en el esclarecimiento de las partes que efectivamente desarrollan dicha potestad. Para ello, y en defecto de previsión legal, la doctrina se pronuncia en diversas direcciones.

Una primera corriente de opinión<sup>246</sup>, defiende la potestad de las partes de la ejecución, esto es, el acreedor ejecutante y el deudor ejecutado. Empero, la repercusión de esta tesis no se ha deducido, por el momento, como la más significativa.

Otra línea de pensamiento aboga por la absoluta potestad del acreedor ejecutante para formular la designación. En esta línea destaca el criterio

---

<sup>244</sup> Esta afirmación se sostiene en las palabras de MONSERRAT VALERO, A.: ob. cit., p. 22.

<sup>245</sup> De igual modo, BANACLOCHE PALAO, J.: ob. cit., p. 1116, quien, si bien en un principio apela a la facultad del tribunal para llevar a cabo la designación del sujeto especializado que debe cumplir con el encargo, acaba admitiendo que tal actuación judicial deberá realizarse “de acuerdo con lo pedido en la solicitud”, puesto que “corresponde en última instancia al ejecutante y *no al órgano judicial* (...) decidir quien se va a encargar de vender el bien” (la cursiva es nuestra).

<sup>246</sup> RUIZ DE ALEGRÍA MARTÍN, C.: ob. cit., p. 613.

sostenido por BANACLOCHE<sup>247</sup>, quien con la mirada puesta en el reconocimiento de la potestad designadora de las partes, razona que si bien es cierto que corresponde al tribunal atender “a lo pedido en la solicitud” para designar en su resolución el sujeto al que deba encomendarse la realización instada, ello no debe perturbar el reconocimiento último de tal facultad a las partes puesto que, en definitiva, son ellas las que llevan a cabo la designación en la solicitud. Consciente de tal realidad el autor, que no se conforma con el resultado alcanzado, ahonda un poco más sobre esta cuestión llegando a la conclusión de que, en última instancia, la mentada facultad de designar, atribuida con carácter general a las partes, no resulta de forma idéntica para todos y cada uno de los intervinientes, sino que acaba predominando, una vez más, en la posición ejecutante. De hecho, así lo deducimos de la siguiente manifestación: “corresponde, en última instancia, al ejecutante (bien porque lo solicite él, bien porque no se oponga a la elección hecha por el deudor) decidir quien se va a encargar de vender el bien”<sup>248</sup>. Por lo tanto, desde esta segunda óptica, la relatada preponderancia del acreedor ejecutante en la instancia de la solicitud<sup>249</sup> se extiende también a la designación del sujeto especializado al que deba encomendarse el encargo<sup>250</sup>.

---

<sup>247</sup> BANACLOCHE PALAO, J.: ob. cit., p. 1116.

<sup>248</sup> BANACLOCHE PALAO, J.: ob. cit., p. 1116.

<sup>249</sup> Es preciso recordar en este punto que, tal y como se desprende del ya referido del art. 641.1.I LEC, cuando sea la parte ejecutante la que adopte la iniciativa de solicitar que la realización de los bienes embargados del deudor ejecutado a través de persona o entidad especializada, nada podrá hacer la parte ejecutada para evitar que dicha solicitud llegue al órgano judicial para que resuelva sobre su la puesta en funcionamiento. En cambio, cuando tal petición surja de la parte ejecutada, la continuación de la misma hasta llegar a manos del órgano judicial dependerá única y exclusivamente de la no oposición del acreedor ejecutante.

<sup>250</sup> GLOVER, H.: ob. cit., p. 20; y GONZÁLEZ LOPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta* por..., ob. cit. pp. 54 y 55, siguen esta segunda postura. En particular, a pesar de admitir la capacidad designadora de las partes, en la línea de lo revelado, la primera de los destacados ha reconocido un “mayor protagonismo para el ejecutante”. En una dinámica parecida, los autores citados en segundo lugar han puesto el acento en las dos vertientes señaladas en materia de designación y que, en nuestra opinión, acaban mostrando un buen resumen de lo que viene a ser la segunda de las posiciones resaltadas: por un lado, el reconocimiento de la facultad de designar a las partes de la ejecución; y, por otro lado, el ineludible consentimiento del ejecutante.

Una tercera interpretación doctrinal nos la aporta SALINAS<sup>251</sup>, para quien la potestad para designar al especialista debe atribuirse de igual modo a ambas partes procesales. Y ello por no compartir que el necesario consentimiento inicialmente prestado por la parte ejecutante, cuando la solicitud fuera instada por el deudor ejecutado, deba extenderse “hasta el límite de imponer la persona a designar”<sup>252</sup>. Para este autor una cosa será el momento inicial de la solicitud, en el que será imprescindible contar, en cualquier caso, con el consentimiento del ejecutante; y, otra distinta, la capacidad de designar a la persona o entidad especializada en la solicitud instada que, como se ha dicho, radicará en cualquiera de las partes. Además, previendo la probable falta de concordancia entre ejecutante y ejecutada a la hora de determinar la designación, este autor apunta, al amparo del párrafo segundo del mentado art. 641.3 LEC, la posibilidad de acudir al órgano judicial para que, de forma análoga a lo que sucede en la realización de los bienes inmuebles, sea éste quien “resuelva sobre este extremo lo que estime procedente”.

A pesar del sólido razonamiento de SALINAS, consideramos más acertado el punto de vista de BANACLOCHE, manteniendo que el predominio del ejecutante cuando la solicitud sea instada por el ejecutado, se hará extensible a la designación. A este resultado llegamos poniendo en conexión los arts. 641.1 y 641.3.I LEC, que revelan la estrecha vinculación entre la solicitud y la designación del especialista. Como hemos comentado anteriormente, tanto las condiciones de realización (si se hubieran pactado) como la designación de la persona o entidad especializada son parte integrante del contenido de la solicitud. Ello significa que para el supuesto que el ejecutante no se muestre conforme con la designación efectuada en la solicitud del ejecutado, podrá denegar su consentimiento a esta forma de realización, quedando irremediamente frustrada.

---

<sup>251</sup> SALINAS MOLINA, F.: *El proceso civil...*, ob. cit., pp. 5424 y 5425.

Una vez examinados los planteamientos doctrinales relativos al nombramiento del sujeto especializado al que se pretenda encargar la enajenación, llegamos a las dos siguientes conclusiones: en primer lugar, la indiscutible potestad de parte para designar; y, en segundo lugar, la falta de comunión doctrinal en la especificación de las partes facultadas para llevar a cabo la designación.

#### **4.2.- Las condiciones de realización.**

Del mismo modo que apuntábamos en el análisis de la designación, el estudio de las condiciones por las que debe seguirse la realización mediante especialista precisa iniciarse tomando en consideración la distinción legal habida según los bienes a enajenar sean de naturaleza mueble o inmueble (art. 641.3 LEC). En este contexto, y amparándonos asimismo en los motivos reflejados para la designación, centraremos la explicación en la regulación prevista para el supuesto general<sup>253</sup>, esto es, el relativo a los bienes muebles (art. 641.3.I LEC), dejando el examen de lo concerniente a los inmuebles para cuando –junto con la designación– nos centremos en el desarrollo de la comparecencia.

Efectuada la precedente puntualización, cabe señalar que para el análisis que ahora nos proponemos será preciso, una vez más, fijar el punto de partida en la regulación del texto procesal para, con posterioridad, ponerlo en conexión con las distintas opiniones doctrinales que se han pronunciado con relación a esta cuestión. Ello nos permitirá adentrarnos en el examen de las condiciones rectoras de la realización de los bienes embargados desde una doble perspectiva: la de las partes, cuando de las mismas resulte la obtención de un acuerdo; y la del tribunal,

---

<sup>252</sup> SALINAS MOLINA, F.: *El proceso civil...*, ob. cit., p. 5425.

<sup>253</sup> Con relación a la referida regulación general, conviene atender a la apreciación puesta de relieve en la obra de PEDRAZ PENALVA, E.: ob. cit., p. 1-84, en donde advierte que “aunque este párrafo sólo habla de bienes sin especificar la clase de los mismos, habrá que entender que son bienes muebles. Esto lo confirma el párrafo siguiente, *esto es, el art. 641.3.II LEC*, del citado artículo” (la cursiva es nuestra).

en caso de acuerdo fallido. Y, de esta suerte, llegaremos a la conclusión de que tras del análisis del art. 641.3.I LEC se descubre una clara voluntad hacia la negociación, por las partes, de las condiciones de la realización. Con todo, no debemos ignorar que la previsión contenida en el mismo precepto legal *in fine*<sup>254</sup>, contempla la posibilidad de que la sustanciación del anhelado pacto entre las partes no llegue a ver la luz. En este punto, a diferencia de lo manifestado con relación a la designación, es perceptible que a pesar del deseo del legislador de obtener unas condiciones de enajenación pactadas, ello no deja de responder a una mera facultad de las partes, admitiendo la propia norma la posibilidad de que tal acuerdo no llegue nunca a hacerse efectivo.

#### **4.2.1.- Potestad para determinar las condiciones.**

Las condiciones se determinarán en la resolución judicial donde se apruebe la realización por persona o entidad especializada instada “de conformidad con lo que las partes hubiesen acordado al respecto”. Se hace de este modo evidente que la regulación del art. 641.3.I LEC apunta, como primera opción, a la obtención de unas condiciones dimanantes del acuerdo logrado entre las partes. Pero, ¿a qué partes se refiere el citado precepto legal? Aunque la norma no llegue a detallar su identidad, intuimos que éstas deben ser asimiladas a los protagonistas del proceso de ejecución, es decir, al acreedor ejecutante y al deudor ejecutado.

Así, la adopción de un acuerdo en materia de condiciones resultará ser, más que una obligación, una potestad de las partes<sup>255</sup> pues en el caso de que no

---

<sup>254</sup> Consciente de la posible carencia de pacto, la literalidad del contenido destacado prevé que “a falta de acuerdo, los bienes no podrán ser enajenados por precio inferior al cincuenta por ciento del avalúo”.

<sup>255</sup> En este orden de ideas, MONSERRAT VALERO, A.: ob. cit., p. 112 se ha referido “a la posibilidad de que las partes acuerden las condiciones” descartando explícitamente la “necesidad” de alcanzar dicho acuerdo.

llegare a producirse –acogiéndonos al contenido del art. 641.3.I *in fine* LEC–, ello no comprometerá la modalidad de enajenación instada.

Sin embargo, no podemos ignorar que aun tratarse de una mera facultad, tanto la voluntad del legislador como la de las consensuadas manifestaciones generadas en el ámbito doctrinal, evidencian la tendencia hacia la consecución de un acuerdo que, en caso de ser alcanzado, será el que prioritariamente marque “las condiciones en que deba efectuarse la realización”. De hecho, así lo constatamos de la misma literalidad del art. 641.3.I LEC<sup>256</sup>.

Ahora bien, como alerta la LEC, puede suceder que dicha potestad negociadora de las partes termine por no surtir efecto en la práctica. En este sentido, por más que el legislador promueva una negociación de las condiciones derivada del pacto de ambas partes, cabe tomar consciencia de que el logro de esta finalidad dependerá única y exclusivamente de la “concordancia de voluntades” de las partes<sup>257</sup>. Es por ello que, en caso de desacuerdo, la determinación de las condiciones dejará de estar a lo que de las partes pudiera emanar.

Dicho lo cual debemos plantearnos acerca de los motivos que pudieran provocar la falta de acuerdo. A nuestro modo de ver, éstos se reducen básicamente a la falta de consenso en la negociación de las condiciones<sup>258</sup>.

---

<sup>256</sup> Dando cobertura a tal afirmación, obsérvese a FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3280. De igual modo, vid. SALINAS MOLINA, F.: *Ejecución dineraria...*, ob. cit., p. 139; PUEBLA POVEDANO, A.: ob. cit., p. 366; ASECIO MELLADO, J.M.: ob. cit., p. 85; BANACLOCHE PALAO, J.: ob. cit., p. 1116; PEDRAZ PENALVA, E.: ob. cit., p. 1-84; y GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1044.

<sup>257</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1044.

<sup>258</sup> Al respecto, ASECIO MELLADO, J.M.: ob. cit., p. 85, ha estimado que únicamente se hablará de desacuerdo cuando se hubiera intentado un pacto entre las partes pero el mismo no se hubiera podido llegar a materializar.

Una vez determinada la potestad, que no obligación, de pactar las condiciones, nos planteamos las dos siguientes cuestiones fundamentales: por un lado, determinar a quién, en particular, corresponderá acordar las condiciones rectoras de la enajenación, y en qué lugar deberá hacerlas constar; y, por otro, dilucidar las consecuencias derivadas de la ausencia de negociación de tales condiciones.

#### **4.2.1.1.- El acuerdo de las partes.**

La determinación de las condiciones que deberán seguirse en la enajenación estará, en primer término, a los posibles pactos que las partes de la ejecución hubieran podido lograr (art. 641.3.I LEC). Esta decisión del legislador trata de potenciar la autonomía de la voluntad de las partes, dotándolas de un amplio margen de maniobra para que, en caso de entendimiento, puedan adoptar los acuerdos que estimen convenientes.

No obstante esta prioridad negociadora de las partes, cabe tomar en consideración la posibilidad de que junto al pacto de algunas de las cuestiones concernientes a la enajenación, permanezcan puntos discordantes, esto es, que queden sin consensuar. En cuanto a los extremos no pactados, SALINAS<sup>259</sup> propone, “acudir, por analogía, a lo que se establece *en el art. 641.3.II LEC* cuando los bienes a realizar sean inmuebles” (la cursiva es nuestra), contemplando factible que sea el tribunal quien, en última instancia, “resuelva sobre los otros extremos de discrepancia lo que estime procedente”. En definitiva, que para todo aquello que las partes no hubieran pactado, intervenga el tribunal.

Así las cosas, tenemos que descartar, en principio, tanto la adopción de las condiciones por el órgano judicial eludiendo las efectivamente pactadas con



anterioridad por las partes, como la asunción de cualquier tipo de acuerdo entre sujetos que no respondan en calidad de “parte” en el proceso de ejecución. En concreto, atendiendo a la primera de las cuestiones indicadas, cabe apreciar que aun resultar innegable la potestad última del órgano judicial para fijar las condiciones en la resolución en donde apruebe la realización por persona o entidad especializada, ello no debe conducirnos erróneamente a concluir que, en última instancia, el establecimiento de dichas condiciones se concentra en manos del órgano judicial. Por lo menos no de entrada. En el caso de existir un pacto (total o parcial) entre las partes, la actuación del órgano judicial deberá ceñirse a lo que las partes hubieran acordado<sup>260</sup>.

En cuanto al segundo de los puntos señalados, esto es, el relativo a las partes, en tanto que únicos sujetos facultados para el logro de un acuerdo en materia de condiciones, destacamos la falta de concreción legal. En efecto, si bien parece indiscutible la voluntad del legislador para que en todo caso sean “las partes” quienes lleguen a un acuerdo en el establecimiento de las condiciones rectoras de la enajenación, nada detalla al respecto. A nuestro entender, más que una falta de precisión normativa, cabe presumir que el legislador da por sentada la remisión a las figuras del acreedor ejecutante y del deudor ejecutado<sup>261</sup>.

Sin embargo, con relación a la intervención de terceros en la fijación de las condiciones, entendemos, de igual modo que argumentábamos en el tratamiento de las partes legitimadas para solicitar esta modalidad de realización, que el legislador deja la negociación de las condiciones a manos de las partes (ejecutante y ejecutada) sin hacer referencia –estimamos que conscientemente– a la posible intervención de terceros con interés acreditado en esta cuestión.

---

<sup>259</sup> SALINAS MOLINA, F.: *El proceso civil...*, ob. cit., p. 5426. De esta misma opinión, FLORES PARADA, I.: ob. cit., p. 131.

<sup>260</sup> De igual modo, vid. MORENO CATENA, V.: ob. cit., pp. 216 y 217, y HOYA COROMINA, J.: ob. cit., pp. 3004 y 3005.

<sup>261</sup> La conclusión alcanzada se apoya en las palabras de ASENSIO MELLADO, J.M.: ob. cit., p. 85, señalando la necesidad de que sean “ambas partes”, o sea, ejecutante y ejecutada, quienes acuerden las condiciones de realización. En esta misma línea, cfr. también PEDRAZ PENALVA, E.: ob. cit., p. 1-84.

A diferencia de lo indicado para la designación, no creemos que en la determinación de las condiciones predomine el criterio de la parte ejecutante<sup>262</sup>, pues el desacuerdo en este punto no impedirá someter el sistema de realización que ahora nos ocupa a la decisión última del órgano judicial. Si aprueba la petición, regirán las condiciones que ambas partes hubieran podido negociar con carácter previo<sup>263</sup>; y para los aspectos no acordados, cabrá estar a la determinación del tribunal, sin que ello comprometa el normal desarrollo de esta forma de realización privada.

No podemos finalizar este apartado sin fijar el lugar donde debe constar el pacto que incorpore las condiciones acordadas por las partes. Si bien pudiera parecer que el art. 641 LEC elude este particular, ello no debe entenderse en este sentido. Del análisis del punto primero del art. 641.3 LEC deducimos la voluntad del legislador para que las condiciones “en que deba efectuarse la realización” y que deberán determinarse en la resolución judicial, hayan sido previamente negociadas por las partes. Ello nos conduce a pensar que aunque la Ley no lo especifique, el pacto deba materializarse en la solicitud, por haber acontecido en un momento anterior en el tiempo. Conclusión que, como a continuación mostramos, halla plena cobertura doctrinal.

SALINAS, a pesar de no mentar expresamente la constancia del pacto en la solicitud, razona que una vez acordadas las condiciones de realización, éstas serán las que acaben fijándose en la resolución judicial<sup>264</sup>. Por lo tanto, a raíz de esta reflexión es lógico señalar que la plasmación originaria de las condiciones

---

<sup>262</sup> La postura de ASECIO MELLADO, J.M.: ob. cit., p. 85, pone claramente de manifiesto que “la norma dispone que en estos casos las condiciones de la realización han de determinarse conforme a lo estipulado por ambas partes de conformidad”, haciendo hincapié en una interpretación de la norma “en sentido favorable a ambas partes”.

<sup>263</sup> A esta realidad se han referido tanto ASECIO MELLADO, J.M.: ob. cit., p. 85, tomando por bandera el posible acuerdo que de las partes pudiera emanar; PUEBLA POVEDANO, A.: ob. cit., p. 366, insistiendo en la conveniencia de tomar en consideración los acuerdos logrados por las partes; como BANACLOCHE PALAO, J.: ob. cit., p.1116, quien ha señalado el “común acuerdo” de las partes para determinar las posibles condiciones aun reconocer, con posterioridad, la probabilidad de que éste no llegue a efecto.

<sup>264</sup> SALINAS MOLINA, F.: *El proceso civil...*, ob. cit., p. 5426.

posteriormente determinadas en la resolución judicial se efectúe en un momento anterior a dicha resolución. En este orden de ideas, de la mano de ASECIO<sup>265</sup> se infiere que, si bien resulta evidente que será en la resolución emitida por el órgano judicial –claro está, cuando ésta se pronuncie acogiendo la solicitud instada– donde se fijen las condiciones acordadas, no deja de ser más claro que para su efectiva incorporación en la decisión judicial tales condiciones, necesariamente, habrán tenido que ser negociadas en un momento anterior en el tiempo<sup>266</sup> y que, aunque no lo especifique, identificamos con el pacto (si lo hubiere) incorporado en el contenido de la solicitud. Finalmente, CASTILLEJO<sup>267</sup> también establece que dicho acuerdo permanecerá incluido en la solicitud, siempre que el pacto sobre tales condiciones haya sido efectivamente logrado por las partes<sup>268</sup>.

#### **4.2.1.2.- La posición del órgano judicial en defecto de pacto.**

La tendencia al pacto de las condiciones de realización por persona o entidad especializada es la que hasta el momento proporciona cobertura a la primera de las cuestiones suscitadas en el presente epígrafe. Asentadas las precedentes reflexiones, conviene ahora centrar el objeto del debate en el análisis del segundo de los temas que asimismo ha sido puesto de manifiesto en el marco de las condiciones de enajenación. Nos estamos refiriendo a las consecuencias derivadas de la ausencia de acuerdo (total o parcial) entre las partes. Una circunstancia que también se deduce de la literalidad del art. 641.3.I *in fine* LEC, según el cual “a falta de acuerdo, los bienes no podrán ser enajenados por precio inferior al cincuenta por ciento del avalúo”. Una previsión altamente imprecisa,

---

<sup>265</sup> ASECIO MELLADO, J.M.: ob. cit., p. 85.

<sup>266</sup> Así lo deducimos también de la opinión manifestada por FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3280. En similar sentido, PEDRAZ PENALVA, E.: ob. cit., p. 1-84.

<sup>267</sup> CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 199. En esta misma línea, GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 46, cuya opinión ha sido ya reflejada en la precedente nota al pie número 229, al contenido de la cual nos remitimos.

tal como ha indicado la doctrina. Con todo, esta falta de precisión no deviene un obstáculo para advertir la concurrencia de dos premisas básicas en torno a las cuales gira la cuestión que ahora ocupa nuestro interés. Se trata del examen, por un lado, de que el órgano judicial respete, en todo caso, la condición relativa al precio mínimo en que deba llevarse a efecto la enajenación. Y, por otro, de esclarecer sobre quién recae la facultad de determinar el resto de condiciones de la realización no referidas en el marco del art. 641.3.I LEC, respecto de las cuales las partes no hubieran alcanzado pacto alguno.

#### **a) El precio de realización.**

En cuanto a la condición relativa al precio de enajenación, es de destacar que la mera lectura del art. 641.3.I *in fine* LEC evidencia como el legislador ha querido limitar el precio mínimo de realización de los bienes embargados, sin mostrar esta preocupación en la concreción del resto de condiciones que, junto con el precio, regirán la enajenación. En nuestra opinión, tal y como se dirá en el epígrafe que sigue, aunque en un principio pudiera interpretarse el ánimo exclusivo del legislador en fijar el precio mínimo de la enajenación (por ser ésta la condición que más relevancia suscita), el resto de parámetros concernientes a la misma deben ser también objeto de consideración.

Según el art. 641.3.I LEC, a falta de acuerdo, la tarea de marcar las condiciones relativas a la realización estará en manos del órgano judicial; una labor que, a nuestro modo de ver –pues nada se deduce en sentido contrario– podrá llevar a término con total discrecionalidad, a excepción del extremo relativo al precio, la determinación del cual deberá circunscribirse a la restricción prevista en la Ley.

---

<sup>268</sup> A esta misma conclusión ha llegado MORENO CATENA, V.: ob. cit., p. 217, alegando que “en la solicitud habrán de indicarse las condiciones en que deba efectuarse la realización”.

De conformidad con dicha norma, el límite del precio de realización para los bienes no inmuebles se encuentra en el cincuenta por ciento de su avalúo. En consecuencia, se hace patente que bajo ningún concepto el órgano judicial tendrá potestad para dar luz verde a una enajenación por una cantidad inferior a la legalmente preceptuada. Éste será el único límite al que deberá sujetarse el juez en defecto de acuerdo entre las partes<sup>269</sup>.

Pero, ¿por qué el legislador se ha preocupado única y exclusivamente de asegurar un precio mínimo de enajenación sin atender a la determinación del resto de condiciones? En nuestra opinión, para justificar esta opción legislativa es preciso retroceder en el tiempo y remontarnos al sistema que, con anterioridad a la entrada en vigor de la LEC 1/2000, operaba en materia de realización de bienes, esto es, la decimonónica subasta judicial. Sin ánimo de detenernos en el análisis de dicho sistema, por desbordar el objeto del presente estudio, conviene en este punto recordar que uno de los principales motivos del fracaso del precedente sistema encuentra razón de ser en la alarmante depreciación sufrida por los bienes embargados objeto de enajenación<sup>270</sup>. El vigente procedimiento de apremio, tal y como indica la EM de la LEC (en su apartado XVII), no opta ya por reducir la enajenación de los bienes a una única subasta judicial –recordemos que el anterior sistema permitía la utilización de este mecanismo hasta en tres ocasiones sucesivas–, sino por abrir camino a nuevas vías de realización que convivirán con una reformada subasta judicial.

---

<sup>269</sup> En este sentido, vid. FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, M.A.: ob. cit., p. 375; PEDRAZ PENALVA, E.: ob. cit., p. 1-84; y MORENO CATENA, V.: ob. cit., p. 217.

<sup>270</sup> Respecto de la depreciación de los bienes en la subasta judicial como práctica habitual del apremio del sistema anterior, FRANCO ARIAS, J.: *El procedimiento de...*, ob. cit., p. 179, destaca que “pese a la elección del legislador, no suele considerarse el mecanismo de la subasta pública como el más idóneo para cumplir el fin para el que fue creado (evitar toda arbitrariedad o favoritismo y garantizar el logro del mayor precio posible), y se ha estudiado por la doctrina su reforma y complementación con otros sistemas. El problema reside en encontrar otro medio de realización de los bienes que protegiendo los intereses de los sujetos afectados por la venta en ejecución logre obtener un resultado económico superior al que se alcanza con la subasta. GUASP (“El sistema de Ley Procesal Civil Hispano-Americana” RD Proc. 1956, págs. 126-127) aconseja buscar un sistema distinto a las subastas públicas por la enajenación de los bienes embargados que garantice mejor los intereses de las partes en la ejecución”.

De este modo, se evidencia la voluntad de erradicar la ineffectividad del sistema precedente, sobretudo con relación a la pérdida de valor de los bienes embargados. Es por este motivo que entendemos razonable el estricto mandato legal en torno al precio mínimo de enajenación de los bienes, combatiendo así la disfuncionalidad padecida por el sistema de realización anterior<sup>271</sup>.

Todavía, en cuanto a la limitación específica del cincuenta por ciento, en tanto que precio mínimo de enajenación, cabe destacar la crítica de SALINAS. A este respecto, pone en tela de juicio la restricción cuantitativa incorporada en el art. 641.3.I *in fine* LEC, por considerar que “este límite quizás es muy alto y puede dar excesiva rigidez a la figura de no remediarlo las partes pactando otro límite inferior o de no procederse a nuevas tasaciones del bien si la realidad ha acreditado plenamente que estaba sobrevalorado”<sup>272</sup>. En cuanto a esta apreciación, notamos que si bien el límite mínimo del cincuenta por ciento podría resultar excesivamente riguroso en el supuesto de que fuera ésta la única previsión legal efectuada, ello no debe entenderse en este sentido puesto que, a nuestro modo de ver, este caso no se corresponde con la realidad regulada. A raíz de lo dispuesto en el art. 641.3.I LEC, observamos que el legislador ofrece previamente a las partes la oportunidad de eludir la puesta en funcionamiento de la regla que limita el precio mínimo de realización, dejando en sus propias manos la facultad de acordar un precio de enajenación inferior al límite legalmente previsto, y que únicamente entrará en escena, de forma subsidiaria, en defecto de pacto. Es por ello que consideramos justificada la decisión adoptada por el legislador<sup>273</sup>.

---

<sup>271</sup> En cuanto a la finalidad perseguida con la fijación de un precio mínimo de enajenación, en un sentido similar al aquí sostenido, vid. GONZÁLEZ LOPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: ob. cit., pp. 81 y 82.

<sup>272</sup> A mayor abundamiento, SALINAS MOLINA, F.: *El proceso civil...*, ob. cit., p. 5426, relaciona el art. 651 LEC, desarrollado bajo la rúbrica “subasta sin ningún postor”, al efecto de poner de manifiesto que en esta ocasión el legislador ciñe el precio mínimo de subasta de los bienes muebles sin ningún postor en el treinta por ciento del valor de tasación.

<sup>273</sup> En este orden de ideas, la posición aquí defendida encuentra sostén en la opinión de FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, M.A.: ob. cit., p. 375; HOYA COROMINA, J.: ob. cit., p. 3005.

En último término, conviene señalar que aun resultar evidente que el límite del precio mínimo de realización fijado por el legislador sólo entrará a operar en defecto de acuerdo entre las partes, algún autor formula una opinión contraria. En concreto, PUEBLA<sup>274</sup> considera que dicho precio mínimo deberá, en cualquier caso, esto es, haya habido o no acuerdo de las partes sobre las condiciones que deban regir la enajenación, respetar el límite mínimo del cincuenta por ciento contenido en la Ley. Así, de acuerdo con esta línea de opinión, las partes podrán negociar todas las condiciones rectoras de la enajenación –que deberán ser tenidas en cuenta por el órgano judicial–, a excepción del precio mínimo, que en ningún caso podrá ser inferior al cincuenta por ciento del avalúo.

Distinta es la tesis de GARBERÍ<sup>275</sup>, a la que nos sumamos. Así, si bien es cierto que la previsión contenida en el art. 641.3.I LEC permite al tribunal “imponer de oficio la prohibición de enajenar los bienes por precio inferior al cincuenta por ciento del avalúo”, no podemos dejar de tener presente que ello únicamente procederá cuando de las partes no se deduzca un acuerdo previo con relación a este particular. En suma, si en materia de condiciones existe acuerdo entre las partes de la ejecución, “el tribunal no podrá separarse de las condiciones pactadas (...), ni imponer límite alguno en la determinación del precio mínimo de enajenación”. Es por ello que cabrá estar, en primer lugar, y siempre que concurra, al precio mínimo de enajenación que de lo pactado por las partes hubiera podido resultar y, sólo en su defecto, a la reseñada regla del art. 641.3.I *in fine* LEC, previsor de la referida limitación del cincuenta por ciento.

#### **b) Las condiciones no relativas al precio de realización.**

Tras destacar la exclusiva preocupación del legislador por hacer respetar un precio mínimo de enajenación para el caso de no constar el pacto de las partes

---

<sup>274</sup> PUEBLA POVEDANO, A.: ob. cit., p. 366.

en este aspecto, ¿qué deberá hacerse cuando no exista acuerdo respecto del resto de extremos que, junto con el precio, deban regir la realización? A este segundo respecto, el texto procesal toma el silencio por respuesta, por lo que deberemos analizar las distintas posiciones doctrinales.

En primer lugar, cabe poner de relieve la opinión de FRANCO ARIAS<sup>276</sup>, que se ampara en la dicción literal de la Ley para defender que el precio es la única condición que debe ser objeto de cumplimiento, dando de este modo a entender el carácter prescindible del resto de extremos relativos a la realización. De hecho, ésta pudiera ser la primera impresión derivada del contenido de la norma, siempre que se respetasen los intereses, tanto del ejecutante como del ejecutado.

Coincidiendo en parte con la propuesta arriba apuntada, por apreciar que en defecto de pacto la Ley únicamente contempla la previsión del precio mínimo de realización, SALINAS<sup>277</sup> alcanza un resultado distinto. Para este autor, el hecho de que el art. 641.3.I LEC cuente con la única referencia expresa del precio, no debe entenderse en tanto que voluntad de obviar el resto de condiciones que marquen la realización, sino que estamos ante un nuevo olvido del legislador.

En último lugar, para CASTILLEJO, ante la ausencia de acuerdo entre las partes, restará totalmente en manos del tribunal la facultad de decidir sobre todas y cada una de las condiciones que debieran confluir en la enajenación, a excepción de lo que pudiera afectar al precio. En cuanto a este último particular,

---

<sup>275</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1044.

<sup>276</sup> FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3280, enfatiza que la condición contenida en el art. 641.3 LEC “es al parecer el único requisito que es de ineludible cumplimiento cuando las partes no determinan otras condiciones de común acuerdo” siempre, pero, tomando en consideración “el mandato del art. 641.1 LEC que obliga a respetar en todo caso los intereses de la ejecución y de los interesados en la misma”. En similar sentido, ASENCIO MELLADO, J.M.: ob. cit., p. 85; y BANACLOCHE PALAO, J.: ob. cit., p. 1116.

<sup>277</sup> SALINAS MOLINA, F.: *El proceso civil...*, ob. cit., p. 5426.



en cualquier caso, el tribunal deberá ajustarse a lo previsto en el art. 641.3.I *in fine* LEC, es decir, al límite mínimo del cincuenta por ciento del avalúo<sup>278</sup>. En nuestra opinión, esta última solución es la más satisfactoria pues parece evidente que a falta de previsión, sea el órgano judicial quien resuelva sobre dichos extremos de la enajenación.

#### **4.2.2.- Concreción de las condiciones.**

Las partes de la ejecución podrán pactar todas las condiciones a las que deba sujetarse la enajenación; sólo en su defecto, la determinación de aquellos extremos no consensuados por las partes, será efectuada por el órgano judicial evidenciándose, de esta suerte, el carácter subsidiario –únicamente en ausencia de pacto entre ejecutado y ejecutante– de la intervención judicial. Así lo hemos constatado en los apartados que preceden. Dicho esto, en calidad de nota preliminar conviene mencionar que sea por acuerdo de las partes, sea por decisión judicial, las condiciones de realización fijadas deberán “respetar en todo caso los intereses de la ejecución y de los interesados en la misma”<sup>279</sup>.

Corresponde ahora examinar a qué específicas cláusulas debe ceñirse la realización de los bienes embargados por persona o entidad especializada. Para ello creemos conveniente adentrarnos, una vez más, en la dinámica seguida por el texto procesal, de cuyo contenido nos percatamos que la regulación de las condiciones de realización reside únicamente en la letra del art. 641.3.I LEC.

En efecto, el legislador concentra todo aquello que pudiera concernir a las condiciones, mas sin ofrecer en toda su extensión una solución que, a nuestro juicio, permita determinar las condiciones exactas de realización. En este punto,

---

<sup>278</sup> Al respecto, CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 199, señala que en defecto de acuerdo “el Tribunal podrá resolver en la forma que estime procedente salvo en lo relativo al precio de enajenación de los bienes, que nunca podrá ser inferior al cincuenta por ciento del avalúo”.

<sup>279</sup> FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3280.

es de destacar que la literalidad de la norma prevé la libre negociación de las condiciones a las partes, o bien su adopción por el órgano judicial exigiendo, únicamente en este último supuesto, el respeto del precio mínimo de enajenación estipulado. De este modo queda en el aire la determinación de cualesquiera otras condiciones que en el transcurso de la realización debieran, a su vez, tomarse en consideración.

Tampoco parece que a este respecto, entre los autores se mantenga una posición unánime. Mientras que la postura doctrinal mayoritaria ha intentado establecer, sin éxito, las condiciones básicas de la enajenación<sup>280</sup>, otros autores han acreditado la necesaria concurrencia de una serie de condiciones en el sistema de realización por persona o entidad especializada, y ello al amparo de los escasos resultados de la práctica forense<sup>281</sup>.

Expuesta esta polémica, entendemos que las condiciones imprescindibles que deben regir cualquier realización a través de persona o entidad especializada son: a) el importe de la caución a prestar por el especialista que acepte el encargo

---

<sup>280</sup> En este sentido, MORENO CATENA, V.: ob. cit., p. 217, mantiene la posibilidad de que las condiciones se refieran a la “remuneración de la persona o entidad encargada, forma y condiciones de pago del precio, precio mínimo de realización, e incluso el tiempo máximo para ello”; CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 199, en aras del contenido propio de la solicitud, destaca la necesaria “determinación de las condiciones por las que se entiende se ha de regir la enajenación, tales como los honorarios de la entidad, publicidad, lugar de la celebración”; GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1043, indica la determinación de “condiciones tales como, por ejemplo, la fijación del plazo de enajenación del encargo o la imposición de una prohibición de enajenación por debajo de un porcentaje de precio en que se valoren los bienes conforme a los arts. 637 a 639 LECiv”; PEDRAZ PENALVA, E.: ob. cit., p. 1-84, señala como presupuestos básicos –a nuestro parecer interpretables en tanto que condiciones– “precio, plazo y demás indispensables para un óptimo cumplimiento de la tarea”; GLOVER, H.: ob. cit., p. 20, refiere la conveniencia de “un contenido que deberá englobar desde una completa información de la persona o entidad especializada designada y su aceptación hasta los plazos, forma de realización del encargo, propuesta de caución, para terminar con las condiciones o reglas y usos de la entidad (honorarios, publicidad, ubicación...)”; BANACLOCHE PALAO, J.: ob. cit., p. 1116, apunta la “admisión de pago a plazos, cuantía de la caución a exigir, por ejemplo”; y, por último, destacamos a MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., pp. 265 y 266, quien se percata de la conveniencia, que no exigencia, de determinar datos tales como “el importe de la caución (...), el plazo y la forma en que se va a realizar la enajenación”.

(salvo entidad pública); b) el precio mínimo de enajenación; c) la cuantía de los gastos y honorarios; y d) el plazo máximo para efectuar el encargo (que, en principio, no podrá sobrepasar los seis meses). A este resultado nos conduce el propio art. 641 LEC, de cuya redacción apreciamos la expresa mención de los aspectos indicados, dejando al margen –entendemos que por su carácter no esencial–, otros tales como la publicidad o la forma de realización.

---

<sup>281</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 56 a

### CAPÍTULO III. LA COMPARECENCIA

Cuando la realización afecte a bienes inmuebles, el apartado segundo del art. 641.3 LEC establece la necesidad de efectuarse una comparecencia. En concreto indica:

“No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando los bienes a realizar sean inmuebles, la determinación de la persona o entidad a la que vaya a confiarse la realización y la de las condiciones en que ésta deba efectuarse, será realizada previa comparecencia (...)”.

Se hace de este modo evidente que cuando estemos ante bienes inmuebles, tanto para la determinación del sujeto encargado de la realización como para el establecimiento de las condiciones rectoras de la misma, deberá estarse a la preceptiva celebración de una comparecencia, de cuya concurrencia nada se aprecia en el supuesto general, esto es –por exclusión–, el relativo a los bienes no inmuebles. De hecho, así lo ha constatado GARBERÍ<sup>282</sup>, reconociendo en el supuesto general de los bienes muebles la suficiencia de la mera solicitud de realización por persona o entidad especializada para que la misma pueda ser aprobada por el tribunal, sin ser precisa, en consecuencia, comparecencia alguna.

Dicho lo cual, y con el fin de dar cumplimiento a lo que en aras de la designación y de las condiciones de la solicitud hemos dejado pendiente de resolver, respecto a los bienes inmuebles vamos ahora a analizar la citada

---

58. Obsérvese, en el desarrollo de las citadas páginas, el detalle de las condiciones.

<sup>282</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 45. En similar sentido obsérvese a MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 266, poniendo de manifiesto que “la regla general recogida en el art. 641.3 de la Ley es que la designación o nombramiento ha de recaer en la persona que se designe en la solicitud (...) cuando el encargo de realización se refiera a bienes muebles”. En este mismo marco, FRAGA MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 27, entre otros, destaca expresamente que “la excepción viene dada por la enajenación de inmuebles, pues en tal supuesto se precisa la convocatoria de una comparecencia (...) por el contrario acontece por regla general, según se deduce de lo dispuesto en el art. 641.3, párrafo primero”. Y también, GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 19,

comparecencia, que en la práctica es lo que habitualmente sucede dado que lo más frecuente es que la enajenación verse sobre bienes inmuebles.

## 1.- Los bienes afectados.

Como hemos indicado, cuando se trate de enajenar bienes inmuebles no bastará ya con la mera introducción en la solicitud del sujeto al que se pretenda designar, y de las condiciones (si las hubiere) que las partes hubieran podido alcanzar, sino que en esta ocasión se advierte también necesaria la celebración de una comparecencia previa convocada con la finalidad de debatir los extremos indicados (designación y condiciones) al objeto de que el órgano judicial resuelva lo que estime procedente.

### 1.1.- Bienes inmuebles.

Cuando la enajenación afecte a bienes inmuebles, la resolución judicial sobre su realización mediante la modalidad solicitada se llevará a cabo con posterioridad a la celebración de una comparecencia<sup>283</sup>. Pero, ¿es siempre, en todo caso, exigible esta comparecencia? En nuestra opinión, la literalidad de la Ley nos conduce a mantener el carácter preceptivo de la comparecencia<sup>284</sup>.

---

reconocen la específica enajenación por persona o entidad especializada en tanto que modalidad “referida sustancialmente a la ejecución de bienes inmuebles”.

<sup>283</sup> A este inciso se han referido MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1752.

<sup>284</sup> Obsérvese en este punto que el art. 641.3.II LEC dispone que la designación de la persona o entidad especializada y la determinación de las condiciones rectoras de la enajenación “será – que no podrá ser– realizada previa comparecencia” (la cursiva es nuestra). En este sentido, GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1045, justifica que “el procedimiento de aprobación judicial de la petición de la parte o partes” es “algo más elaborado” en el caso de los bienes inmuebles debido a la comparecencia oral que obligatoriamente deberá convocar el tribunal. Acerca de la preceptiva concurrencia de la comparecencia también nos hacemos eco de las aportaciones efectuadas por CONDE, M.A. y GONZÁLEZ, M.: ob. cit., p. 76; CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 420; FONOLL PUEYO, J.M.: ob. cit., p. 292; y BONET NAVARRO, J.: ob. cit., p. 808; GONZÁLEZ LOPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 67; y FLORES PRADA, I.: ob. cit., p. 132. No obstante, CHAMORRO, M.A.: *Artículo 641. Realización por persona o entidad especializada*, en “Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000)”, coordinado por F. Gómez de Liaño González, edit. Forum, Oviedo, 2000, p. 744,

Una vez corroborado el carácter necesario de la comparecencia, en segundo lugar, conviene observar el efectivo desarrollo de la misma. Pese a la laguna legal existente al respecto, atendiendo a la lógica, entendemos que los aspectos más esenciales de la comparecencia serán, en resumen, los siguientes: la exposición del objeto de la comparecencia por parte del juez<sup>285</sup>; acto seguido, se dará la palabra a la parte ejecutante; a continuación se procede a dar la palabra al sujeto deudor y su aceptación o rechazo que, en cualquier caso, requerirá de suficiente fundamentación y documentación para prosperar; y por último, podrá darse la palabra al representante de la persona o entidad especializada, así como a los terceros que pudieran concurrir al acto<sup>286</sup>.

## 1.2.- Bienes de naturaleza distinta a la inmueble.

A diferencia de lo que ocurre con la regulación de los bienes inmuebles, cuando la realización afecte a bienes de otro carácter, nada advierte el texto procesal sobre la obligatoriedad o posibilidad de convocar el acto procesal de la

---

pone de relieve la necesidad de ampliar la “posibilidad de que las partes e interesados puedan hacer alegaciones sobre la casa o entidad designada cuando se trata de otra clase de bienes”, destacando la posibilidad de realizar “las observaciones que estimen convenientes en el caso de que consideren que existe otra entidad más idónea para desarrollar la subasta o enajenación”.

<sup>285</sup> No obstante, GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 70, constatan que en la práctica la comparecencia se desarrolla, en la mayoría de casos, ante el secretario judicial. Esta realidad práctica fue ya objeto de comentario del Sr. DORADO PICÓN, presidente del Colegio Nacional de Secretarios Judiciales, en su comparecencia ante la Comisión de Justicia e Interior del Congreso debatiendo sobre el PLEC, recogida en *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., pp. 802 y 803. En particular el compareciente puso de manifiesto, por boca del colegio al que representaba, la concesión al secretario judicial de “la ordenación formal y material del proceso, sin colisionar para nada con las funciones del titular del órgano”, lo que permite la agilización de la justicia, repercutiendo en “un mejor servicio para el justiciable”. En similar sentido, vid. también la intervención ante la misma Comisión del Sr. CILLA CALLE, en tanto que representante de la Unión Progresista de Secretarios Judiciales, en *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., p. 868.

<sup>286</sup> Al respecto vid. GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 70 a 72. A nuestro juicio, esta perspectiva debe completarse con la remisión que MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit. p. 1752, han efectuado a la aplicación de “las reglas generales de los artículos 182 y siguientes” de la Ley, relativas al señalamiento y celebración, entre otros, de las vistas en tanto que acto procesal que, del mismo modo que la comparecencia, precisa también de previa citación y ulterior celebración. Sobre este último

comparecencia. Esta falta de previsión legal puede conducir a pensar que la voluntad del legislador ha sido excluir a los bienes de carácter no inmueble del trámite de la comparecencia; o bien, y trazando una interpretación positiva de la referida carencia normativa, entender que esta falta de previsión expresa legal no impide la materialización de dicha comparecencia, posturas ambas que pasamos a analizar.

### **1.2.1.- Argumentos favorables a la comparecencia.**

Una primera corriente de opinión considera que para determinar la celebración de la comparecencia cabrá estar a la concurrencia de cualquiera de los siguientes factores: el valor de los bienes a enajenar y la posible existencia de terceros interesados<sup>287</sup>.

Con relación a la primera causa de justificación, cabe apuntar la posibilidad de que en ciertas ocasiones los bienes que precisen de enajenación estén dotados de un valor superior al de otros de carácter inmueble para los que expresamente la Ley exige el acto de la comparecencia<sup>288</sup>. Es por ello recomendable que ante la presencia de bienes de considerable valor no se atienda a su naturaleza para declinar la procedencia de la comparecencia pues, en palabras de FRANCO ARIAS<sup>289</sup>, “cabe entender en todo caso que hay que actuar como establece el art. 641.3 párrafo segundo”, es decir, convocándola.

En cuanto a la segunda de las razones destacadas, se advierte la conveniencia de estar a la posible existencia de terceros que, sin ocupar la

---

aspecto volveremos cuando abordemos el estudio relativo al momento en que deba desarrollarse la comparecencia.

<sup>287</sup> A ellos se ha referido, como motivos que convierten en ilógica la diferencia procedimental establecida entre la realización de bienes muebles o inmuebles, RUIZ DE ALEGRÍA MARTÍN, C.: ob. cit., p. 613.

<sup>288</sup> En este sentido, FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3281; PEDRAZ PENALVA, E.: ob. cit., p. 1-84.

<sup>289</sup> FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3281

posición ejecutante o ejecutada, acrediten su interés directo en la ejecución<sup>290</sup>. Siguiendo la letra de la Ley, sólo en el caso que estos sujetos acudan a un procedimiento donde los bienes a enajenar estén dotados de naturaleza inmueble, serán convocados, junto con las partes, a la celebración de una comparecencia donde podrán hacer oír su opinión antes de que el tribunal decida sobre la solicitud de enajenación instada. Por el contrario, si la misma situación se planteara cuando los bienes en juego fueran de carácter no inmueble<sup>291</sup>, la advertida posibilidad de ser oídos desaparecería en el momento en que, por no tratarse propiamente de inmuebles, se entendiese innecesaria la celebración de la comparecencia<sup>292-293</sup>. Para evitar esta desgraciada consecuencia, desde esta posición se estima “indispensable” el acto de la comparecencia al efecto de oír “a los que acrediten interés directo” aunque los bienes a enajenar respondan a una naturaleza no inmueble.

Estrechamente vinculado a lo anterior, una segunda línea argumental<sup>294</sup> pone de relieve la pérdida de protagonismo de la naturaleza de los bienes a enajenar como referente para convocar el acto de la comparecencia, por lo que no será ya preciso observar el carácter inmueble o no inmueble que ostenten los

---

<sup>290</sup> PEDRAZ PENALVA, E.: ob. cit., p. 1-84.

<sup>291</sup> En este punto conviene matizar que, de igual modo que sucede con los bienes inmuebles, los muebles pueden ser asimismo objeto de gravamen y, en consecuencia, motivo de interés de personas distintas al ejecutante por ostentar sobre ellos un derecho. Así lo han contemplado PEDRAZ PENALVA, E.: ob. cit., p. 1-84; y FERNÁNDEZ SEIJO, J.M.: *Las subastas en la ley de enjuiciamiento civil (Comentarios, esquemas y formularios)*, edit. Atelier, Barcelona, 2005, p. 29, advirtiendo, este último, imperdonable no sólo la ambigüedad normativa a este particular, sino además el descuido del legislador respecto de la existencia de “bienes muebles que igualmente acceden a registros y cuyo régimen procesal debe ser similar al de los inmuebles debiendo, con ello, citarse a la comparecencia, a quienes aparezcan como titulares de derechos inscritos”.

<sup>292</sup> Adviértase que en toda la extensión del art. 641 LEC no se efectúa consideración alguna a la figura del tercero interesado mas que en el párrafo segundo de su apartado tercero, donde se le tiene en cuenta para que, junto con las partes, sea convocado a una comparecencia donde se debatan aspectos tales como la designación de la persona o entidad especializada a la que deba encargarse la realización o las condiciones de enajenación con anterioridad a la adopción de la resolución judicial que decida sobre la aceptación del mecanismo de enajenación instado.

<sup>293</sup> En los supuestos controvertidos respecto a las condiciones de la realización de muebles, DAZA VELÁZQUEZ DE CASTRO, R.: ob. cit., p. 330, observa factible la celebración de la comparecencia.

<sup>294</sup> FERRER GUTIÉRREZ, A.: ob. cit., p. 1334.



bienes embargados. Así las cosas, en cualquier caso se llevará a efecto la convocatoria de la comparecencia, salvo que concurra alguna de las causas que impidan su sustanciación, y que esta posición identifica con la rebeldía, o bien, la ausencia de interesados en la realización. Esta conclusión se formula con base a una interpretación global del art. 641.3 LEC, a partir de la cual se enfatiza la necesidad de convocar tanto a las partes como a los interesados a una comparecencia donde, con independencia de la naturaleza de los bienes a realizar, puedan debatirse los particulares en torno a la enajenación que se pretende.

Si bien pudiera parecer que con esta opción se intenta, siempre y en todo caso, la puesta en funcionamiento de la comparecencia, entendemos que ello no debe considerarse en este sentido. En nuestra opinión, conviene conectar este punto con las causas impeditivas de la comparecencia alegadas en la precedente posición, sobretodo la revelada en segundo lugar (relativa a la falta de interesados en la realización), para apreciar que, en última instancia, lo que realmente se persigue es evitar que terceros interesados vean injustificadamente vetada la posibilidad de ser oídos cuando sobre los bienes a enajenar –por ser éstos de naturaleza distinta a la preceptuada por Ley– acrediten algún tipo de interés. Es por ello que en ausencia de terceros interesados en la ejecución, opinamos que desde la presente óptica devendrá innecesaria la comparecencia y, en consecuencia, cabría proceder del modo que se dispone con carácter general (art. 641.3.I LEC), prescindiendo del controvertido acto procesal.

### **1.2.2.- Argumentos contrarios a la comparecencia.**

Sin embargo, también encontramos autores que mantienen la “cuasi innecesaria” de la comparecencia. Esta línea de opinión se caracteriza por

considerar justificado el desarrollo de la comparecencia en contadas ocasiones optando, en la mayoría de los casos, por proclamar su innecesariedad<sup>295</sup>.

Atendiendo a la preceptiva convocatoria del acto de la comparecencia sólo para cuando los bienes sobre los que se instare la enajenación fueran de naturaleza inmueble, los defensores de esta última posición consideran que, a efectos prácticos, esta elección del legislador no deja de suponer un claro detrimento de los fines declarados en el apartado XVII EM de la LEC. Nos estamos refiriendo a la anhelada consecución de una más ágil recuperación de la deuda generada (posibilitando una más rápida reintegración de lo debido al acreedor ejecutante) y a la mejora del rendimiento de la propia realización (superando la depreciación de los bienes embargados a enajenar). En este marco, quienes imputan la merma de los objetivos de la ejecución a la introducción de la comparecencia, sostienen que con este acto procesal, por un lado, más que de agilización, deberá hablarse del entorpecimiento del buen ritmo del proceso<sup>296</sup>; y, por otra parte, tampoco se encontrará reforzada, en términos de GONZÁLEZ y SÁNCHEZ, ni “la seguridad jurídica ni la protección de los derechos de las partes y demás interesados en el procedimiento”<sup>297</sup>.

Ahora bien, ¿en qué se sustenta esta doctrina para defender, con carácter general, la innecesariedad de la comparecencia? En particular, se fijan en las condiciones en que deba efectuarse la realización, es decir, en uno de los extremos esenciales del contenido de la solicitud de enajenación instada. Para esta corriente doctrinal, las condiciones de realización responden a “mínimos preceptivos” que, al margen de la solicitud, se hallan instaurados en la propia regulación de la realización por persona o entidad especializada (art. 641

---

<sup>295</sup> Así, vid. GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 72 a 80.

<sup>296</sup> Esta consideración es asimismo puesta de relieve por IZQUIERDO CARBONERO, J.: ob. cit., p. 40.

<sup>297</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 74.

LEC)<sup>298</sup>. Es por este motivo, esto es, por constar explícitas en el texto procesal, y con independencia de que llegue a celebrarse una comparecencia, que las condiciones esenciales resultarán conocidas tanto por las partes del proceso como por los posibles interesados que pudieran aparecer. Por lo que respecta a las condiciones que no consten previstas en la letra de la Ley –como pudiera ser la constatación de los honorarios de la persona o entidad especializada que se encargue de la ejecución de los bienes embargados, o el establecimiento de las reglas o usos por las que se rige dicha persona o entidad– se apunta asimismo su posible concreción sin necesidad de celebrar una comparecencia, por entender que estos extremos resultan conocidos por quien designa el intermediario antes de instar la solicitud de realización. A este último respecto, y reforzando el carácter superfluo de la comparecencia, GONZÁLEZ y SÁNCHEZ añaden que tales aspectos “en última instancia pueden ser conocidos por el resto de partes y demás interesados mediante el oportuno traslado para que manifiesten lo que a su respectivo derecho conviniera”<sup>299</sup>.

No obstante, tal y como hemos dejado indicado al inicio de la exposición, el carácter innecesario de la práctica de la comparecencia no impera de manera absoluta para quienes sostienen esta última manifestación, pues ésta resultará justificada ante la concurrencia de supuestos excepcionales<sup>300</sup>. De este modo, se constata que aun preponderar por su escasa operatividad, convirtiéndose en la mayoría de ocasiones en innecesaria, en determinadas casos –excepcionales– el acto de la comparecencia contará con motivos suficientes que avalen su

---

<sup>298</sup> A título de ejemplo, véase el contenido de los apartados segundo –pronunciándose acerca de la necesidad de prestar caución– y quinto –previsor del plazo en que deba efectuarse el encargo– del art. 641 LEC.

<sup>299</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 74.

<sup>300</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 76 y 77 destacan, en tanto que supuesto excepcional que justifica el desarrollo de la comparecencia, “la solicitud de intervención de persona o entidad especializada (...) *por* el deudor, o bien, acreedores posteriores” (la cursiva es nuestra), por entender que “en estos supuestos la comparecencia sí se convierte en el foro idóneo para que el ejecutante, cuyo consentimiento es requisito indispensable para la puesta en funcionamiento de este sistema (...) constate la solvencia de la persona o entidad propuesta, y consienta en los extremos que regirán la realización del bien”.

celebración. De aquí que se haya venido hablando de la “cuasi innecesariedad” de la comparecencia previa.

## **2.- Momento procesal de la comparecencia.**

Pese a que la LEC no establezca nada al respecto, de la dinámica seguida por art. 641.3.II LEC resulta lógico comprender que la sustanciación de la convocatoria estará en manos del órgano judicial<sup>301</sup>.

Por lo tanto, será al tribunal a quien corresponda convocar la comparecencia; ahora bien, ¿en qué momento procesal se desarrollará este acto procesal? Para resolver esta cuestión, debemos prestar atención al término “previa” que, tal y como se infiere de la norma procesal, califica el acto de la comparecencia. En efecto, el art. 641.3.II LEC establece que la comparecencia que el tribunal convoque sea previa. Pero, ¿previa a qué? A nuestro juicio, la respuesta a esta nueva cuestión halla sostén en el mismo desarrollo del citado mandato normativo.

En particular, la comparecencia deberá ser convocada por el órgano judicial con anterioridad a la efectiva designación de la persona o entidad a la que pretenda encomendarse la realización de los bienes embargados y a la determinación de las condiciones que deban regir la propia realización. Dicho lo cual, apreciamos que del texto procesal es posible articular el siguiente orden de prelación: en primer lugar, tras la recepción de la solicitud de realización por persona o entidad especializada, el tribunal procederá a convocar al acto de la comparecencia a “las partes y quienes conste en el proceso que pudieran estar interesados”; a continuación, tendrá lugar la celebración de la comparecencia, en

---

<sup>301</sup> A esta misma deducción llega GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1045, quien en materia de comparecencia señala “que se supone que convocará el tribunal en el mismo momento en que decida admitir a trámite la petición formulada por alguna de las partes (...)”. De igual modo, FERRER GUTIÉRREZ, A.: ob. cit., p. 1334; y ARMENTA DEU, T.: *Lecciones de Derecho...*, ob. cit., p. 444.

donde los convocados que efectivamente asistan podrán manifestar todo aquello que conviniera con respecto a la determinación tanto del sujeto encargado de la enajenación como de sus condiciones<sup>302</sup>. Finalmente, una vez concluido el acto de la comparecencia, será el órgano judicial el que resuelva con relación a la autorización de la solicitud de realización instada lo que estime procedente y, en definitiva, quien acabe decidiendo sobre lo debatido en el acto de la comparecencia.

### **3.- Los sujetos de la comparecencia.**

De acuerdo a la literalidad del art. 641.3.II LEC, debemos distinguir entre los sujetos que deben ser convocados a la comparecencia, y aquellos que tras la convocatoria acaban compareciendo a la misma.

Por un lado, se indica que a la comparecencia “serán convocadas las partes y quienes conste en el proceso que pudieran estar interesados”. Es decir, tanto las partes como los terceros que acrediten su interés necesariamente tendrán que ser convocados. Ahora bien, conviene en este punto matizar que la mera citación no siempre llevará implícita la asistencia a la celebración de la comparecencia.

---

<sup>302</sup> En este orden de cosas interpretamos que el debate que se lleve a efecto en el acto de la comparecencia versará específicamente sobre la designación del sujeto realizador y la fijación de las condiciones de enajenación que previamente debieran constar en la solicitud de enajenación instada. En esta ocasión, a diferencia de lo contemplado en el párrafo primero del art. 641.3 LEC, apreciamos que aunque tales extremos, no condicionen la resolución del órgano judicial para cuando apruebe la petición de realización instada –recordemos en este punto que en el supuesto del párrafo primero, en caso de decidir afirmativamente el órgano judicial deberá acogerse a los puntos indicados en la solicitud–, éstos también deben constar en la misma solicitud de enajenación por persona o entidad especializada a fin y efecto de marcar los parámetros del debate de los sujetos convocados y que posteriormente asistan al acto de la comparecencia. Ello, pero, no debiera obstar a que los intervinientes en la discusión puedan efectuar nuevas aportaciones con relación a los extremos indicados ampliando o reduciendo la propuesta inicialmente contenida en el seno de la solicitud.

### 3.1.- En la convocatoria: los sujetos convocados.

A diferencia de lo previsto para el supuesto general, en la enajenación de bienes inmuebles, además de prever la convocatoria de las partes (ejecutante y ejecutada) en el acto de la comparecencia, el legislador ha considerado también extender esta previsión “a quienes conste en el proceso que pudieran estar interesados”<sup>303</sup>, esto es, a terceros con interés legítimo<sup>304</sup>.

Vamos seguidamente a analizar dicha convocatoria, tanto desde la óptica de las partes como la de los terceros interesados<sup>305</sup>.

---

<sup>303</sup> Aunque la expresión “quienes conste en el proceso que pudieran estar interesados” pudiera sugerir la convocatoria de la comparecencia únicamente dirigida a aquellos interesados que, con anterioridad, constaren en el proceso ejecutivo, siguiendo a PEDRAZ PENALVA, E.: ob. cit., p. 1-84, concluimos que ello no debe estrictamente interpretarse en este sentido. Poniendo en conexión el contenido del art. 641.3.II LEC con el del 13 del mismo cuerpo legal, el citado autor sostiene que además de los referidos interesados, nada obsta para que la intervención de “interesados nuevos” que precisamente acrediten la condición de terceros, devenga asimismo una realidad. No obstante, debemos matizar lo siguiente: por una parte, que la referida intervención no gozará de una duración indefinida en el tiempo para hacerse efectiva, debiendo, a tenor de lo dispuesto en el punto primero del art. 13 LEC, ajustarse a la pendencia del proceso; por otro lado, destacar que si bien es cierto que con carácter general la previsión del art. 13 LEC ampara la posible intervención de sujetos originariamente no constituidos como parte (en el proceso declarativo), de forma más específica el punto tercero de dicho precepto revela que la admisión de la intervención no otorgará al interviniente la consideración de tercero interesado sino que de parte. En nuestra opinión, esta segunda puntualización no debiera llevarse hasta sus últimas consecuencias, pues si en el proceso de ejecución pendiente aparecieran nuevos sujetos con interés acreditado, en virtud del interés mostrado en la redacción del art. 641.3.II LEC por distinguirlos de las partes, (y siempre que cumplieran con los requisitos –que se indicarán posteriormente– para recibir tal consideración) éstos, más que ocupar la posición ejecutante o ejecutada, deberán en principio permanecer en calidad de terceros interesados.

<sup>304</sup> Así lo han reproducido FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3280; MORENO CATENA, V.: ob. cit., p. 217; BANACLOCHE PALAO, J.: ob. cit., p. 1116; PAZ RUBIO, J.M., y otros: ob. cit., p. 266.

<sup>305</sup> Con el texto de la ley en la mano nos sorprende apreciar que la *Consulta LEC Sepin* en “LEC Forum”, 2001, núm. 7, p. 85, aluda únicamente a la citación de la parte contraria a la que hubiera instado la solicitud, pasando por alto la convocatoria de terceros legítimamente interesados en la ejecución que pudieran concurrir.

### **3.1.1.- Las partes.**

Las partes a las que el contexto del art. 641.3.II LEC dirige su interés se identifican, en términos del punto primero del citado art. 538 del referido texto procesal con “la persona o personas que piden y obtienen el despacho de la ejecución y la persona o personas frente a las que ésta se despacha”<sup>306</sup>. Por ello, se trata de convocar al acreedor ejecutante y al deudor ejecutado, en tanto que partes de la ejecución, sin reparar en ningún momento sobre cuál de ellos resta atribuida la instancia de la solicitud de enajenación por persona o entidad especializada.

### **3.1.2.- Los terceros con interés acreditado.**

Mucho más complejo se presenta el examen de la convocatoria de los terceros interesados, planteándose en la práctica múltiples problemas.

El primer interrogante que debemos solucionar es el de determinar qué sujetos merecen la consideración de terceros interesados referida en el art. 641.3.II LEC. Al respecto, nada resuelve el art. 641 LEC. Sobre este particular, ARMENTA y VEGAS<sup>307</sup>, con idéntica expresión en sendas obras, han puesto de relieve que los terceros interesados responden a “los titulares de derechos posteriores que figuren en las certificaciones de dominio y cargas y los que no aparezcan pero hayan acreditado al tribunal su derecho mediante la correspondiente certificación registral”. En similar sentido se pronuncian MONTERO y FLORS, quienes consideran como tercero interesado “a cualquier persona que sea titular de un derecho real o carga que deba resultar extinguido como consecuencia de la ejecución” no desprendiéndose tal consideración del “titular de derechos que deban quedar subsistentes, por ser preferentes o

---

<sup>306</sup> Así, GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1045.

<sup>307</sup> ARMENTA DEU, T.: *Lecciones de Derecho...*, ob. cit., p. 444; y VEGAS TORRES, J.: ob. cit., p. 265.

anteriores”<sup>308</sup>. De forma más amplia GARBERÍ incluye aquí a los “acreedores con su derecho inscrito, poseedores de los bienes o titulares de derechos reales sobre ellos”<sup>309</sup>; y FONOLL, amparándose en las especialidades derivadas de la regulación prevista para la subasta de los bienes muebles (Sec. 5ª, Libro III, Título IV, Capítulo IV) refiere expresamente como terceros interesados a los “acreedores registrales posteriores, terceros poseedores, ocupantes de hecho, arrendatarios...”<sup>310</sup>.

En función de todo ello, entendemos que la condición de tercero interesado podrá atribuirse a cualquier sujeto que reúna estas notas características: que sea titular acreditado de derechos reales o cargas posteriores al embargo; y, además, que tales derechos y cargas no mantengan su vigencia una vez finalizado el proceso de ejecución, es decir, que desaparezcan o se limiten a resultas de la ejecución.

Otro interesante interrogante es el de dilucidar si puede desprenderse el carácter de tercero interesado de la persona o entidad especializada<sup>311</sup>.

Aunque no lo indique la LEC, sería conveniente convocar también a la comparecencia al especialista, en la medida en que pudieran discutirse aspectos de su especial interés (plazo de enajenación, honorarios, etc.). Si bien es cierto, y la práctica nos lo demuestra, que los intereses del especialista suelen ya estar defendidos por el ejecutante, ello no obsta a que pueda procederse a su audiencia para que defienda lo que estime oportuno. Con ello podríamos evitar el futuro

---

<sup>308</sup> MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1752.

<sup>309</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 45. En similar sentido, vid. FRAGA MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 27.

<sup>310</sup> FONOLL PUEYO, J.M.: ob. cit., p. 292.

<sup>311</sup> Aunque lejos de manifestar una posición consolidada, GLOVER, H.: ob. cit., p. 20, se ha hecho eco de la existencia de pareceres diversos en torno a la consideración de la persona o entidad especializada como sujeto interesado en el proceso. Empleando un tono más decidido, y aún reconocer la inconcreción de la ley a este particular, CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 199, no ha puesto en duda la posibilidad de atribuir la consideración de terceras personas interesadas a “las personas designadas en la solicitud para proceder a la enajenación de los bienes objeto de embargo”, suponiendo ello su citación para que consideren su ulterior asistencia al acto de la comparecencia.



rechazo del encargo del especialista que se muestre disconforme con las condiciones fijadas en la resolución judicial acordando la enajenación.

Sin embargo, del estudio práctico llevado a término por GONZÁLEZ y SÁNCHEZ<sup>312</sup>, se deduce la preponderancia judicial de no convocar a la persona o entidad especializada, por entender que este sujeto no tiene la consideración de “interesado”. No obstante, esta falta de convocatoria no ha supuesto, en la práctica, el veto de asistencia a la comparecencia del especialista, ya que la misma se efectúa con “carácter extraformal”<sup>313</sup>. Al igual que nuestro razonamiento, estos autores defienden la necesidad de considerar a la persona o entidad especializada como “interesada en el proceso” una vez efectuada su designación. Para sostener tal afirmación alegan que “su actuación despliega efectos directos y trascendentes en el proceso, por lo que cualquier trámite procesal que tuviera relación con la realización del bien, debiera de notificarse a la Entidad para en última instancia preservar el principio de audiencia”. A mayor abundamiento, critican que mientras el criterio general insiste en no considerar a la persona o entidad especializada en tanto que sujeto interesado, paradójicamente, en un momento procesal posterior, esto es, una vez practicada la realización de los bienes y mientras no se haya obtenido la definitiva aprobación judicial de lo actuado, la Ley posibilita el requerimiento de la persona o entidad especializada con el fin de aportar las “justificaciones oportunas sobre la realización y sus circunstancias”, cuando nunca antes ha recibido la consideración de interesado en la ejecución.

---

<sup>312</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 67 a 70.

<sup>313</sup> Al respecto y en base a su experiencia personal (a través de la compañía GESINAR, actuando como entidad especializada), GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.rechtspfleger.org/esp/valenciaaprem\\_esp.html](http://www.rechtspfleger.org/esp/valenciaaprem_esp.html),

### **3.2.- En la celebración: los sujetos asistentes.**

La realización de la convocatoria no traerá necesariamente por causa la asistencia de todos los sujetos convocados, como así se infiere del propio párrafo segundo del art. 641.3 LEC.

En efecto, una vez convocada la comparecencia, ésta se desarrollará con los sujetos que hayan acudido, pues éstos más que una obligación se encuentran ante una carga procesal<sup>314</sup>. Ello significa que el sujeto convocado y no asistente, deberá asumir todas las decisiones, beneficiosas o perjudiciales, que se adopten en la comparecencia. Ahora bien ¿y si es el ejecutante quien no asiste? En principio, sobre la base del art. 641.3.II LEC, entendemos que su incomparecencia no debe impedir al tribunal resolver atendiendo sólo a las manifestaciones de quienes efectivamente asistan, esto es, sin haber escuchado al ejecutante. Sin embargo, opinamos que no debiera existir obstáculo alguno para que de conformidad con el art. 1259 CC<sup>315</sup> –redactado en sede de contratos–, el acreedor ejecutante apoderase a un representante que interviniera en su nombre.

De comparecer los convocados, esto es, los sujetos que efectivamente asistan, el juez les tomará audiencia, resolviendo lo que estime oportuno sobre la realización de la ejecución por persona especializada<sup>316</sup>.

### **4.- Finalidad: la discusión sobre la designación y las condiciones del encargo.**

La finalidad de la comparecencia viene expresamente reflejada en el párrafo segundo del art. 641.3 LEC, según el cual:

---

constatan la existencia de una práctica indistinta en función del órgano judicial que conozca de la realización.

<sup>314</sup> Así, vid. BANACLOCHE PALAO, J.: ob. cit., p. 1116; y BONET NAVARRO, J.: ob. cit., p. 808.

<sup>315</sup> Según el art. 1259.1 CC: “Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal”.

“La determinación de la persona o entidad a la que vaya a confiarse la realización y la de las condiciones en que ésta deba efectuarse, será realizada previa comparecencia a la que serán convocadas las partes y quienes conste en el proceso que pudieran estar interesados. El tribunal resolverá por medio de providencia lo que estime procedente, a la vista de las manifestaciones de quienes asistan a la comparecencia”.

Una primera lectura de esta norma conduce a pensar que el objeto de la comparecencia es la designación del sujeto al que deba encargarse la enajenación y el establecimiento de las condiciones en que tal actuación deba llevarse a término. Sin embargo, en dicho acto, más que de la determinación de los referidos extremos, se busca su debate al efecto de la posterior determinación judicial.

En la doctrina se plantea si la comparecencia se limita al debate o puesta en escena de las alegaciones de los asistentes con relación a la designación y a las condiciones de realización, o además de debatir, se fijan los extremos indicados.

En primer lugar, encontramos autores que sitúan el centro de gravedad de su tesis en el estricto debate de todo aquello que pudiera afectar tanto a la designación como a las condiciones de enajenación, sin vislumbrar –salvo lo que se dirá con relación al precio– la consecución de acuerdo alguno a considerar a posteriori por el órgano judicial<sup>317</sup>. De este modo se hace patente la finalidad última de debatir –por encima de la de decidir– para obtener, en consecuencia, unas manifestaciones que, de conformidad con la dicción del propio art. 641.3.II LEC, con posterioridad apreciará, de forma no vinculante, el órgano judicial. Parte de la doctrina, si bien no de forma tan clara, se pronuncia en este sentido, indicando que la finalidad de la comparecencia es “proceder a” o “tratar sobre”

---

<sup>316</sup> Esta deducción halla su razón de ser en la literalidad art. 641.3.II LEC, cuando revela que “el tribunal resolverá por medio de providencia lo que estime procedente, a la vista de las manifestaciones de quienes asistan a la comparecencia”.

para referirse a la designación de la persona o entidad especializada y a las condiciones rectoras de la enajenación, es decir, aspectos cruciales de la realización<sup>318</sup>. En nuestra opinión, las expresiones “proceder a” o “se tratará sobre” no ayudan a resolver si la concreción de los extremos advertidos debe hacerse en la misma celebración de la comparecencia o bien en un momento procesal posterior (en la resolución judicial) atendiendo a las manifestaciones que de tal acto procesal pudieran surgir, por lo que es preferible no utilizar tales expresiones.

Sin embargo, otros autores van más allá del debate, y entienden que en la comparecencia se producirá la efectiva decisión sobre la designación y las condiciones de la realización forzosa. Así GÓMEZ, GLOVER o RUIZ<sup>319</sup> mantienen que la comparecencia tiende al mismo objeto: el establecimiento de los puntos relativos a la designación y a las condiciones. Y, de igual modo, BANACLOCHE entiende que “cuando se trate de la enajenación de bienes inmuebles, el aptdo. 3, segundo párrafo, del precepto exige que, en todo caso, se convoque a todos los interesados (partes y terceros) a una comparecencia en la que se debata y decida acerca de la designación de la persona o entidad (...), así como sobre la determinación de las condiciones de venta”<sup>320</sup>.

En nuestra opinión, la primera corriente doctrinal es la más adecuada al tenor literal del art. 641.3.II LEC, en el que claramente se dispone que “el tribunal resolverá por medio de providencia lo que estime procedente, a la vista

---

<sup>317</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 45; *idem*: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1045; y CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 199.

<sup>318</sup> Así vid. MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 269; ARMENTA DEU, T.: *Lecciones de Derecho...*, ob. cit., p. 444; y VEGAS TORRES, J.: ob. cit., p. 264 quienes, con relación a este particular, coinciden en su opinión indicando que “en esta comparecencia se tratará sobre quién debe proceder a la realización en mejores condiciones, así como las específicas condiciones de aquella”.

<sup>319</sup> GÓMEZ SÁNCHEZ, J.: ob. cit., p. 110; GLOVER, H.: ob. cit., p. 20; y RUIZ DE ALEGRÍA MARTÍN, C.: ob. cit., p. 613, indicando este último autor que, además, en la comparecencia se determinará “el plazo de ejecución”.

<sup>320</sup> BANACLOCHE PALAO, J.: ob. cit., p. 1116.

de las manifestaciones de quienes asistan a la comparecencia”, motivo por el cual creemos que es la que debe prevalecer. En consecuencia, la comparecencia se limitará a debatir los extremos que hemos indicado anteriormente, resolviéndose sobre los mismos con posterioridad en la resolución judicial que acuerde esta forma de realización de los bienes embargados.

## CAPÍTULO IV. LA AUTORIZACIÓN JUDICIAL

La efectiva puesta en funcionamiento del presente mecanismo de realización de bienes embargados requerirá de la necesaria resolución judicial que la autorice.

En este capítulo va a ser objeto de estudio la resolución judicial a partir de la cual se admite la realización por persona o entidad especializada, en tanto que modalidad operativa para avanzar en el desarrollo del proceso de ejecución. Con esta resolución se evita, por el momento, que la materialización de la realización forzosa de los bienes se desarrolle a través del sistema de subasta judicial, cuyos actos preparatorios vienen practicándose desde el momento en que los bienes afectados por la ejecución son embargados (art. 636.3 LEC).

Finalmente, debemos advertir la concurrencia aquí de algunos aspectos cuyo análisis hemos precisado efectuar en puntos anteriores de este mismo trabajo. Ello se debe a la conexión que guardan con la resolución judicial que pretendemos examinar, por lo que al objeto de evitar reiteraciones innecesarias, estudiaremos la autorización judicial haciendo uso del recurso a la remisión cuando, por las causas ya indicadas, así sea preciso.

### **1.- El carácter no vinculante de la solicitud.**

La presentación ante el órgano judicial de la petición de enajenación por persona o entidad especializada no comporta su automática adopción. Previamente deberá constatar la concurrencia de los presupuestos esenciales legalmente exigidos<sup>321</sup>, en cuyo caso, podrá emitir una resolución que, en forma de providencia, apruebe esta forma de realización de los bienes.

---

<sup>321</sup> Entre los autores que se han hecho eco de la necesidad de que el órgano judicial examine la solicitud presentada para asegurarse de la concurrencia de los requisitos exigidos en el texto procesal, destacamos a CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 199; FRAGA

Empero ¿cuáles deben ser estos presupuestos objeto de análisis judicial? De acuerdo con lo examinado en el precedente apartado quinto del capítulo I, dedicado precisamente al estudio de los presupuestos exigidos para que el órgano judicial acabe autorizando la modalidad de enajenación solicitada, entendemos que éstos deben ser: en primer término, que la petición se efectúe a instancia de parte; y, en segundo lugar, que las características del bien embargado hagan aconsejable su enajenación a través de la modalidad que se pretende.

Una vez controlada la concurrencia de tales presupuestos, de conformidad con el art. 641.1 LEC, el tribunal “podrá acordar (que no deberá) mediante providencia, que el bien lo realice persona o entidad especializada”<sup>322</sup>. En efecto, la apreciación judicial de las premisas legales exigidas en materia de enajenación por persona o entidad especializada, situará al tribunal en disposición de resolver lo que estime oportuno acerca del mecanismo de realización solicitado, acordándolo o, en su defecto, procediendo a su denegación, sin estar para nada vinculado a la solicitud de las partes<sup>323</sup>.

En definitiva, resulta patente que el texto procesal dota al órgano judicial de discrecionalidad suficiente para que determine lo que considere oportuno<sup>324</sup>. De no ser así, al amparo del razonamiento mantenido por CORDÓN<sup>325</sup>, entendemos que el legislador, para la regulación de esta cuestión, hubiera

---

MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 28; GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1044; BONET NAVARRO, J.: ob. cit., p. 806; MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1751; y RIVERA FERNÁNDEZ, M.: ob. cit., pp. 426 y 427.

<sup>322</sup> El paréntesis es nuestro.

<sup>323</sup> Esta inexistencia de obligación se halla expresamente señalada en la obra de MOXICA ROMÁN, J.: ob. cit., p. 267.

<sup>324</sup> De igual modo, vid. en particular, MARTÍN DIZ, F.: ob. cit., p. 393; PEDRAZ PENALVA, E.: ob. cit., p. 1-83; y MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 268, quien explicita que el hecho de que tenga lugar un examen previo de los presupuestos requeridos por ley no significa la implícita vinculación del órgano judicial por la petición de las partes.

<sup>325</sup> CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 420.

adoptado la misma solución que la prevenida en el art. 640.2 LEC<sup>326</sup> para con la modalidad alternativa de enajenación relativa al convenio de realización. A nuestro juicio, el hecho de que en sede de convenio de realización el art. 640 LEC opte por recurrir al término “acordará” en lugar de la expresión “podrá acordar”, resulta indicativo de la existencia de un mayor nivel de vinculación del órgano judicial a la petición de parte<sup>327</sup>.

## 2.- La resolución judicial.

### 2.1.- Forma.

De la redacción del art. 641 LEC –particularmente en su punto primero, con carácter general, y en el tercero de sus apartados, párrafo segundo, con relación a la específica enajenación de los bienes de naturaleza inmueble– se infiere que la decisión mediante la cual el tribunal acuerde la realización de los bienes a cargo de una persona o entidad especializada, revestirá forma de providencia<sup>328</sup>. Ahora bien, ¿qué resolución deberá dictarse en caso de que deba denegarse?

---

<sup>326</sup> Dispone el párrafo segundo del art. 640 LEC que “si el ejecutante se mostrare conforme con la comparecencia y el tribunal no encontrare motivos razonables para denegarla, la acordará mediante providencia,…”.

<sup>327</sup> Con respecto a la petición instada en el marco del convenio de realización, consideramos de interés atender a la letra del párrafo primero del ya citado art. 640 LEC, en virtud del cual: “El ejecutante, el ejecutado y quien acredite interés directo en la ejecución podrán pedir al tribunal que convoque una comparecencia con la finalidad de convenir el modo de realización más eficaz de los bienes hipotecados, pignorados o embargados, frente a los que se dirige la ejecución”.

<sup>328</sup> A este particular conviene referir que en su origen, el PLEC no contemplaba la resolución por la que el tribunal podía acordar la realización a través de especialista. Ello motivó la enmienda de adición núm. 974, a propuesta del GP Popular, en virtud de la cual se propuso que dicha resolución adoptase forma de providencia al objeto de evitar “las colisiones entre autos y providencias”, que no se formuló en vano. Así, en el posterior Informe de la Ponencia del Congreso de los Diputados, se hace constar la aprobación judicial de la solicitud de realización por persona o entidad especializada “mediante providencia”, previsión que se mantendrá en el texto definitivo. Al respecto, consúltese *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. III, ob. cit., pp. 4310 a 4314; y, con relación a la enmienda cifrada, *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., pp. 470 y 471.

En nuestra opinión, el GP Popular acierta en proponer que la resolución judicial acordando la vía alternativa de realización forzosa objeto del presente estudio sea una providencia y no un



Pese a que la Ley expresamente no dice nada al respecto, entendemos que la lógica impone que sea también una providencia, si bien sería deseable que se motivasen –aún sucintamente– las causas por las cuales no se acoge esta forma de realización de bienes<sup>329</sup>.

Esta providencia supondrá la decisión judicial de atribuir el cumplimiento de un encargo (de realización), tradicionalmente enmarcado en el ámbito judicial, a un sujeto que recibe la consideración de especializado y que se advierte ajeno a la funcionalidad de la práctica judicial. En efecto, la ejecución de dicho encargo traerá por causa la “gestión”<sup>330</sup> de los bienes del deudor ejecutado a fin de lograr su efectiva conversión en líquido para hacer frente al pago de la deuda generada con el acreedor ejecutante.

## 2.2.- Contenido.

Con independencia de la naturaleza de los bienes embargados a realizar, la providencia deberá incluir tanto la identidad de la persona o entidad que efectivamente resulte designada para dar cumplimiento al encargo de realización, como las condiciones a las que deba ajustarse la modalidad de enajenación autorizada (art. 641.3 LEC). Sin embargo, para el estudio del contenido de la resolución judicial nos fijaremos, de nuevo, en la distinción que los párrafos primero y segundo de la citada norma efectúan en función del carácter mueble o inmueble de los bienes embargados.

En este punto debemos destacar que respecto del contenido y alcance de cada uno de los elementos reseñados, éstos ya han sido objeto de estudio en el

---

auto, y ello de conformidad con el art. 206.2.1º LEC, según el cual: “se dictará providencia cuando la resolución no se limite a la aplicación de normas de impulso procesal, sino que se refiera a cuestiones procesales que requieran una decisión judicial, bien por establecerlo la ley, bien por derivarse de ellas cargas o por afectar a derechos procesales de las partes, siempre que en tales casos no se exija expresamente la forma de auto”.

<sup>329</sup> En esta misma línea, vid. por ejemplo CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 419; FRAGA MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 27; IZQUIERDO CARBONERO, F.J.: ob. cit., p. 40; o MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 268.

seno de la solicitud<sup>331</sup> y de la comparecencia previa<sup>332</sup>, respectivamente. Por lo que en aras de evitar reiteraciones nos remitimos a dichos apartados de este trabajo.

Finalmente, en este contexto conviene todavía hacer mención de otras posiciones que, más allá de la precedente propuesta, esgrimen la presencia de otros elementos que junto con la designación y las condiciones debieran asimismo concurrir en la resolución judicial. Se trata, a nuestro juicio, de parámetros que si bien gozan de innegable interés y entidad en el marco de la resolución judicial, no compartimos constituyan parte autónoma del contenido de la misma por apreciarlos incluidos en el propio ámbito de las condiciones<sup>333</sup>, o bien por resultar en cualquier caso inherentes a la favorable emisión (forma) de la providencia<sup>334</sup>.

### **2.2.1.- En la realización de bienes muebles.**

Por lo que al primero de los apartados del art. 641.3 LEC respecta, si bien inicialmente puede parecer que tiene por objeto la regulación de la figura de la

---

<sup>330</sup> FERRER GUTIÉRREZ, A.: ob. cit., p. 1335.

<sup>331</sup> En el ámbito del epígrafe 4 del capítulo II que este trabajo dedica al contenido de la solicitud para la realización de bienes de naturaleza no inmueble atiéndase, en aras de la designación, al subapartado 4.1.2 intitulado, “El papel del órgano judicial”; y, dentro del punto 4.2.1 del mismo capítulo, desarrollado bajo la rúbrica “Potestad para determinar las condiciones”, obsérvese el subapartado 4.2.1.2., redactado con el fin de establecer “La posición del órgano judicial en defecto de pacto” de las partes para con las condiciones de realización.

<sup>332</sup> En materia de comparecencia previa, revítese de nuevo, tanto para con la designación como para con las condiciones de enajenación de los bienes inmuebles, el contenido del epígrafe 4 del capítulo III.

<sup>333</sup> Al respecto obsérvese a MORENO CATENA, V.: ob. cit., p. 217, señalando que “la resolución habrá de hacerse en tiempo y condiciones determinadas en la providencia”, como si el tiempo establecido para la enajenación de los bienes embargados conformara un aspecto ajeno a las condiciones cuando, a nuestro parecer, debe apreciarse incluido dentro de las mismas condiciones de enajenación. En este orden de cosas, CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 421; y MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1752, refieren la caución como si de un elemento desvinculado de las condiciones se tratara, añadiendo, los citados en último lugar, la constancia también del precio de enajenación.

<sup>334</sup> Así, vid. GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., pp. 46 y 47; y FRAGA MANDIÁN, A.: ob. cit., pp. 27 y 28.

solicitud<sup>335</sup>, a medida que avanzamos en su lectura, nos percatamos de que junto con la petición, el texto centra su atención a la concreción del contenido de la resolución. De hecho así lo interpretamos cuando advierte que: “En la misma resolución se determinarán las condiciones en que deba efectuarse la realización...”. Pero, ¿a qué resolución se está refiriendo el texto procesal? En nuestra opinión, por motivos de economía procesal, en este punto el legislador contempla la fijación de las condiciones en la misma resolución donde se encomiende la realización a la persona o entidad especializada designada en la solicitud (recordemos que este primer párrafo concierne a lo que previamente hemos destacado como supuesto general, es decir, el relativo a los bienes muebles). Por lo tanto, destacamos que la dicción del párrafo que nos ocupa ratifica, sin lugar a dudas, la conclusión al inicio señalada, esto es, la designación del sujeto especializado que deba cumplir el encargo y la concreción de las condiciones en que el mismo deba efectuarse, ambos, en tanto que contenido de la providencia que el órgano judicial dictamine autorizando la vía de realización solicitada.

### **2.2.2.- En la realización de bienes inmuebles.**

En el párrafo segundo del art. 641.3 LEC, expresamente establecido para la enajenación de los bienes inmuebles (supuesto especial), dispone literalmente el legislador que “el tribunal resolverá por medio de providencia lo que estime procedente, a la vista de las manifestaciones de quienes asistan a la comparecencia”. A este respecto, como indicamos en su momento, el uso que la LEC hace del término “manifestaciones” gira en torno al debate sobre la designación y las condiciones que deben regir la enajenación. Ello significará que, en última instancia, sea el órgano judicial quien, en la providencia determine el alcance de estos dos extremos.

---

<sup>335</sup> Ello se deduce del inicio del referido párrafo primero del art. 641 LEC, al establecer que “la

### 2.2.2.1.- Discrecionalidad judicial.

En la enajenación de los bienes inmuebles, la comparecencia tiene lugar bajo la debida intermediación judicial, estando el juez –o secretario– presente en su desarrollo. En consecuencia, será plenamente consciente de las voluntades de los asistentes que libremente hayan expresado sus intereses.

La efectiva influencia de las diversas cuestiones debatidas en la comparecencia en la resolución judicial que decida sobre la autorización de la solicitud se desprende de nuevo del párrafo segundo del art. 641.3 LEC. Tras su celebración, esta norma prevé que sea el tribunal quien decida sobre la autorización de la modalidad de enajenación solicitada por medio de providencia, declarando lo que “estime procedente, a la vista de las manifestaciones de quienes asistan a la comparecencia”. A pesar de no quedar claro si la resolución judicial tiene que ir encauzada a resolver los extremos debatidos en la comparecencia, o bien pronunciarse sobre la admisión de la petición de enajenación solicitada<sup>336</sup>, lo cierto es que irá en cualquier caso referida a la autorización de la modalidad de enajenación instada que, en caso de proceder, determinará el sujeto designado y las condiciones de la realización<sup>337</sup>.

Tal y como establece la Ley, la providencia se adoptará “a la vista de las manifestaciones de quienes asistan a la comparecencia”, esto es, sin dejar, el órgano judicial, de apreciar el resultado alcanzado en el acto de la comparecencia. Se hace de este modo patente la conexión entre la comparecencia y la subsiguiente resolución judicial. Así, con posterioridad a la celebración de la comparecencia, el tribunal procederá a resolver sobre la solicitud de enajenación, tomando en consideración las manifestaciones de los asistentes al acto.

---

realización se encomendará a la persona o entidad designada en la solicitud”.

<sup>336</sup> Esta ausencia de precisión legal acerca de los “aspectos concretos” a los que se “ha de ceñir” la providencia pronunciada con posterioridad a la comparecencia, es asimismo alertada por CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 199.

<sup>337</sup> De igual modo, vid. GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1045.

Se plantea aquí el problema relativo a la relación que debe haber entre la resolución judicial y las manifestaciones producto de la comparecencia. En nuestra opinión, esta cuestión halla respuesta en el mismo fragmento del art. 641.3.II LEC, según el cual el tribunal resolverá “lo que estime procedente, a la vista de las manifestaciones de quienes asistan a la comparecencia”. Siendo evidente la atención que debe prestar el tribunal a las manifestaciones de los asistentes en la comparecencia ¿hasta qué punto debemos considerar que lo vinculan en la resolución donde decida sobre la solicitud de enajenación instada? De nuevo aquí, encontramos a la doctrina dividida: en un lado, están aquellos autores que mayoritariamente estiman apropiado sostener el carácter vinculante de las manifestaciones emanadas del acto de la comparecencia que signifiquen el acuerdo entre los asistentes que efectivamente las formularon<sup>338</sup>. Para los que defienden esta solución, es de destacar que la entidad de dicha vinculación se hará expresamente notar en la providencia que el tribunal acabe emitiendo en orden a la admisión de la petición de realización solicitada pues, en términos de GARBERÍ<sup>339</sup>, “si existe acuerdo se plasmará en la decisión judicial”.

Por otro lado, parte de la doctrina<sup>340</sup> sostiene el carácter no vinculante de tales acuerdos. Tomando por cierta la conveniencia de que el órgano judicial escuche las declaraciones efectuadas en el seno de la comparecencia, no se comparte que éstas deban forzosamente influir en la resolución que se acabe adoptando. En consecuencia, por encima de cualquier acuerdo imperará la

---

<sup>338</sup> En cuanto a las manifestaciones de los asistentes, VEGAS TORRES, J.: ob. cit., p. 265 mantiene la conveniencia tanto de “no designar a persona o entidad que no haya sido propuesta por algún asistente” como de la “vinculación a los acuerdos alcanzados por las partes e interesados que no puedan perjudicar a terceros”. De la misma opinión, GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 46.

<sup>339</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 46. En este mismo orden de ideas, cfr. también BANACLOCHE PALAO, J.: ob. cit., p. 1116, quien mantiene que “las distintas cuestiones se vayan determinando por acuerdo de las partes, salvo lo relativo al precio mínimo”.

<sup>340</sup> CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 421; FRAGA MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 27; SÁNCHEZ GARCÍA, J.C.: ob. cit., p. 16; y FERRER GUTIÉRREZ, A.: ob. cit., p. 1336, dejando expresa constancia, el último de los citados, de que “el Juez, tras la celebración de la comparecencia, decidirá lo que proceda, es decir, sin exigirse necesariamente un acuerdo a la hora de determinar dichas condiciones, excepto en lo que se refiere al precio”.

resolución del órgano judicial decidiendo sobre los aspectos debatidos en la comparecencia.

En nuestra opinión, es deseable que la obtención de cualquier acuerdo en sede de comparecencia se traslade al contenido de la resolución judicial que decide sobre la solicitud de realización por persona o entidad especializada. Y ello, por entender, que con carácter prioritario –siempre y cuando no se contradiga con el fin pretendido por esta modalidad de ejecución– debiera prevalecer la autonomía de la voluntad de las partes, dejando únicamente la intervención del órgano judicial para aquellos puntos en los que la consecución de un acuerdo no fuera posible. Sin embargo, y aun conscientes de contradecir la opinión mayoritaria, de conformidad con el actual redactado del art. 641.3.II LEC apreciamos que tal anhelo queda desprovisto de cobertura legal. Es por este motivo que, siguiendo la dinámica de la segunda de las líneas indicadas, debemos admitir que pese al posible acuerdo alcanzado en la celebración de la comparecencia, primará, por imperativo legal, la decisión última del órgano judicial. Por lo tanto, la necesaria atención a las manifestaciones derivadas de la comparecencia no obliga al tribunal a tomarlas en consideración<sup>341</sup>. Sin embargo, creemos que, desde el punto de vista práctico, resultaría insólito que, ante la consecución de un acuerdo entre los asistentes a la comparecencia –que en definitiva no dejan de ser quienes ostentan algún tipo de interés en la realización de los bienes embargados– el órgano judicial concluyera una solución distinta a la voluntariamente consensuada.

#### **2.2.2.2.- Especial atención al precio de la realización.**

La excepción a la ausencia de vinculación judicial se ve confirmada, en materia de condiciones, en el precio de realización de los bienes inmuebles

---

<sup>341</sup> Al respecto, CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 421, aprecia que el hecho de que con carácter previo conceda la norma al tribunal la facultad de resolver lo que estime procedente, se interpreta como “una libertad de criterio que se confiere al tribunal” y que, en última instancia, no tendrá que permanecer estrictamente sometida a las opiniones de los asistentes a la comparecencia (aunque no apreciamos impedimento alguno para que así sea).

embargados. De esta suerte, coincidiendo con el supuesto regulado con carácter general, prescribe el inciso final del art. 641.3.II LEC un límite mínimo en la determinación del precio de enajenación, y que en el presente caso se identifica con la imposibilidad de “autorizar que la enajenación se realice por precio inferior al setenta por ciento del valor que se haya dado al inmueble con arreglo a lo previsto en el artículo 666, salvo que conste el acuerdo de las partes y de todos los interesados, hayan asistido o no a la comparecencia”. Por lo tanto, en esta ocasión el legislador opta, del mismo modo que para el supuesto general, por limitar el precio mínimo de realización, si bien incrementándolo en un veinte por ciento. A la vista de la precedente restricción normativa que, por su claridad y precisión, no ofrece margen a enfrentamiento doctrinal alguno, dos son las consideraciones que, en nuestra opinión, merecen ser examinadas en el presente apartado: por un lado, la cuestión relativa a la estricta delimitación legal del precio mínimo de enajenación; y, por otra parte, el cese de tal limitación ante la consecución del acuerdo que se dirá.

#### **a) La delimitación normativa.**

Con relación a la primera de las notas señaladas, en principio se revela imposible que el órgano judicial otorgue luz verde a la enajenación de los bienes inmuebles por un precio que no supere el setenta por ciento del valor que se le haya otorgado<sup>342</sup>. Además, en cuanto a la valoración del bien, concreta el mismo precepto legal que ésta tendrá que haberse efectuado anteriormente de conformidad con lo dispuesto en el art. 666 LEC, relativo a “la valoración de

---

<sup>342</sup> Para ARROYO GARCÍA, S.: ob. cit., p. 595, la limitación en el precio de enajenación, “salvo acuerdo”, se sustenta en la mera ausencia de confianza del propio legislador hacia el mecanismo alternativo de realización por persona o entidad especializada. En cambio, para FERRER GUTIÉRREZ, A.: ob. cit., p. 1336, el precio mínimo del setenta por ciento resulta nada menos que “razonable con el fin de evitar cualquier tipo de abuso” añadiendo que, “en consonancia al respeto de la voluntad de las partes únicamente cesará ante la constancia de un acuerdo en tal sentido”.

inmuebles” pero para una modalidad distinta de realización: la subasta judicial<sup>343</sup>. Se hace de esta forma evidente que la precedente remisión permite, en materia de valoración de los bienes inmuebles embargados, que para el mecanismo de enajenación por persona o entidad especializada sea aplicable la regulación establecida en aras de la subasta judicial<sup>344</sup>.

En concreto, prescribe la redacción del art. 666 LEC que el valor del bien inmueble cuya realización se pretende se corresponderá con el que se obtenga de deducir de su avalúo<sup>345</sup> la suma de todas las cargas y derechos, ahora bien, que se hubieran generado con carácter anterior al gravamen que ha suscitado el actual despacho de ejecución, la preferencia de los cuales se infiera de la certificación de dominio y cargas facilitada por el Registro de la Propiedad<sup>346</sup>.

No obstante la precedente regla, generalmente seguida para la valoración de los bienes inmuebles a enajenar, GONZÁLEZ y SÁNCHEZ<sup>347</sup> constatan excepcionalmente, en alguna ocasión, la posibilidad de que el órgano judicial, de oficio, opte por establecer que la realización del bien sea llevada a efecto

---

<sup>343</sup> De conformidad con la regulación prevista en el art. 666.1 LEC, “los bienes inmuebles saldrán a subasta por el valor que resulte de deducir de su avalúo, realizado de acuerdo con lo previsto en los artículos 637 y siguientes de esta Ley, el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se hubiera despachado ejecución cuya preferencia resulte de la certificación registral de dominio y cargas”. Para un análisis más exhaustivo de la valoración de los bienes en el ámbito del apremio, que escapa al objeto del presente trabajo, nos remitimos a la obra de FLORES PRADA, I.: ob. cit., pp. 53 a 71.

<sup>344</sup> A juicio de MONSERRAT VALERO, A.: ob. cit., p. 112, esta remisión al contenido del art. 666 LEC debiera quedar relegada por entender que el valor del inmueble que se pretende realizar por el mecanismo de la persona o entidad especializada “debe ser el asignado a la finca en la escritura”.

<sup>345</sup> Para la efectiva realización del avalúo, tal y como dispone el propio art. 666.1 LEC, cabrá estar a la previsión de los arts. 637 y siguientes LEC, desarrollados en aras de la Sec. 2ª del Libro III, Título IV, Capítulo IV, es decir, en el marco expresamente dedicado a la “valoración de los bienes embargados”.

<sup>346</sup> Mientras que MORENO CATENA, V.: ob. cit., p. 217 refiere únicamente la deducción de cargas preferentes “en la cuantía por la que responda la finca”, otras perspectivas más acordes a la dicción de la Ley, tales como las de GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 46; BONET NAVARRO, J.: ob. cit., pp. 808 y 809; o MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1752; han subrayado, junto con las cargas, la disminución de los derechos preferentes.

<sup>347</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 81.



respetando el aludido límite del setenta por ciento (recordemos que, en cualquier caso, “del valor que se haya dado al inmueble con arreglo a lo previsto en el art. 666”), mas añadiéndole, sin que la Ley le obligue a ello, “los gastos y honorarios que se determinan en la providencia que autoriza el encargo de realización a Entidad Especializada, correspondientes a su intervención”. Observan los citados autores que a pesar de no ceñirse la relatada práctica judicial a la estricta literalidad del art. 641.3.II LEC, pues no contempla a efectos de valoración para la realización la conveniencia de tomar en consideración los gastos y honorarios que se pudieran derivar de tal actuación<sup>348</sup>, “se respeta en todo caso el precio mínimo establecido por Ley (70%) para la realización” que, en esta ocasión, “no se verá aminorado por los gastos y honorarios devengados a favor de terceros intervinientes”.

#### **b) La desaparición de la restricción legal en el precio.**

Sin embargo, no podemos dejar de atender a la permisión legal del art. 641.3.II *in fine* LEC, en virtud de la cual la limitación relativa al precio mínimo de enajenación dejará de funcionar cuando “conste el acuerdo de las partes y de todos los interesados, hayan asistido o no a la comparecencia”. En efecto, únicamente la consecución de un acuerdo hará posible que la referida restricción del setenta por ciento quede reducida a mero papel mojado dejando, por consiguiente, vía libre a lo que resulte de la voluntad de quienes prescribe la Ley deban alcanzar dicho acuerdo. En definitiva, un resultado que podrá afectar el precio de realización en sentido descendente, esto es, disminuyéndolo a un importe tal que opere por debajo del mínimo legal admitido. En cuanto a esta segunda consideración, debemos efectuar las siguientes dos reflexiones:

a) Una errónea interpretación legal puede inducir a pensar que es en el órgano judicial sobre quien recae la potestad de proponer un precio de

---

<sup>348</sup> No será hasta un momento posterior a la efectiva práctica de la realización (art. 641.4 LEC)

enajenación inferior al mínimo legal fijado, siendo con posterioridad las partes y los terceros asistentes quienes decidan sobre su aceptación<sup>349</sup>. Con todo, consideramos que ello no debe interpretarse en el sentido manifestado pues, de conformidad con la previsión legalmente establecida, creemos que dicho mínimo solamente se podrá reducir cuando a iniciativa de las partes, y no del órgano judicial, se ponga de relieve la efectiva consecución de un acuerdo. Por lo tanto, entendemos que el establecimiento de un precio de realización inferior al legalmente fijado bajo ningún concepto prosperará de una propuesta judicial, ulteriormente consensuada por las partes e interesados (asistentes o no al acto de la comparecencia). Y ello porque, en esta ocasión, advertimos la figura del órgano judicial totalmente restringida al mandato normativo del art. 641.3.II LEC, que limita su margen de maniobra en cuanto al precio de enajenación. Lo que sí podrá efectuar el juez es una sugerencia a las partes, en el acto de la comparecencia, sobre la conveniencia u oportunidad de eliminar el precio mínimo para la realización de la cosa; si bien la eficacia real de su sugerencia queda condicionada a la aceptación de la misma por las partes.

b) La segunda reflexión se refiere a la determinación de los sujetos a los que la Ley efectivamente exige la consecución de un acuerdo en el precio de realización para cuando se pretenda reducir el mínimo legalmente determinado. Al respecto, el art. 641.3.II LEC establece que el consenso debe ser alcanzado entre “las partes y todos los interesados, hayan asistido o no a la comparecencia”. Esta redacción nos permite vislumbrar la complejidad para la consecución del mentado acuerdo<sup>350</sup>. No se trata únicamente de obtener el acuerdo de las partes e

---

que la LEC contemple la deducción de los gastos y honorarios de la total cantidad obtenida.

<sup>349</sup> En particular HOYA COROMINA, J.: ob. cit., p. 3005 contempla que “para el supuesto en el que el límite establecido para la enajenación sea inferior al citado 70 por ciento del valor de tasación, se requerirá la expresa aceptación de los interesados y de las partes, aun cuando éstos no hubieran acudido a la comparecencia”.

<sup>350</sup> Así lo han indicado también GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 81. Sin embargo, paliando la dificultad suscitada, ARROYO GARCÍA, S.: ob. cit., p. 595 matiza que la obtención de tal acuerdo ha de entenderse incluso de la conformidad que las partes y todos los interesados hayan podido manifestar a este respecto con la formulación de propuestas anteriores a la comparecencia. Por ello, esta autora reconoce

interesados que hubieran concurrido en el acto de la comparecencia, sino que en este punto la Ley opta –a diferencia de lo preceptuado con relación a las manifestaciones de los asistentes en el acto de la comparecencia– por ampliar el margen de exigencia a quienes, habiendo sido convocados a la comparecencia<sup>351</sup>, no asistieron a su celebración no dejando, en consecuencia, constancia formal alguna de sus manifestaciones. Es en este aspecto en el que, lejos de ofrecer una solución satisfactoria, la elección del legislador ha originado mayores polémicas.

Un claro reflejo de esta discusión lo hallamos en las manifestaciones de MORENO CATENA<sup>352</sup>, CASTILLEJO<sup>353</sup> y MORENO GARCÍA.<sup>354</sup> El primer autor tilda de “exigencia excesiva” la decisión adoptada por el legislador por el hecho de extender la consecución de un acuerdo incluso a quienes no hayan asistido a la comparecencia. La crítica de CASTILLEJO, formulada en este mismo contexto, no cuestiona ya el rigor exigido en materia de acuerdo sino más bien reprocha el vacío legal con relación a los no asistentes de quienes asimismo se requiere participen, en caso que proceda, del acuerdo que permite eludir el precio mínimo de enajenación legalmente prescrito. Con relación a esta falta de previsión normativa, destaca que desde una vertiente procedimental no se prevé un “mecanismo del cual el tribunal pueda saber si los interesados que no hubieran asistido a la comparecencia autorizan o no la enajenación por precio inferior al setenta por ciento”<sup>355</sup>. Ante tal evidencia, propone esta autora la posibilidad de que a dichos sujetos (que no acudieron a la comparecencia) les sea notificado el acuerdo (si lo hubiere) alcanzado por el resto de sujetos, esto es, los que efectivamente asistieron a la comparecencia, con el fin de que “se personen y

---

que antes de la comparecencia los referidos sujetos han podido dar “su conformidad a alguna(s) de las propuestas que vayan a formularse en la misma, y de ser una de éstas la que finalmente se acuerde, se ha de tener por dada la conformidad”.

<sup>351</sup> Siguiendo la literalidad del art. 641.3.II LEC, los convocados a la comparecencia serán “las partes y quienes conste en el proceso que pudieran estar interesados”.

<sup>352</sup> Vid. a MORENO CATENA, V.: ob. cit., p. 217.

<sup>353</sup> CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 199.

<sup>354</sup> Cfr. MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 271.

<sup>355</sup> CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 199.

muestren su conformidad con el mismo”<sup>356</sup>. Por último, de MORENO GARCÍA<sup>357</sup> nos interesa el debate acerca de la naturaleza del consentimiento en sí mismo considerado, al efecto de esclarecer si tendrá necesariamente que ser emitido de forma expresa, o es válido también el tácito. También repara este autor en la necesidad de notificar la consecución del acuerdo a los terceros interesados que no hayan acudido a la comparecencia, explicitando que su aceptación podrá manifestarse de forma expresa o tácitamente. Por lo que al consentimiento tácito respecta, justifica este autor que a pesar de no contar con la explícita aprobación de los interesados convocados no asistentes, cierto es que tales sujetos habrán tenido conocimiento del acuerdo alcanzado (vía notificación) y, por ende, la posibilidad de expresar su oposición al mismo. Es por ello que, a la vista del razonamiento desarrollado, entendemos sostenible que el silencio o no oposición de los afectados se traduzca en un válido asentimiento<sup>358</sup>.

### **3.- Procedimiento de aprobación de la petición de parte.**

Tal y como hemos indicado, tras apreciar la efectiva confluencia de los presupuestos prescritos en la Ley, el juez decidirá sobre la autorización del mecanismo de realización ante él instado. Ahora bien, ¿qué procedimiento deberá seguir? Tomando como punto de partida la sistemática seguida en la redacción del art. 641.3 LEC, se hace evidente que no existe un procedimiento uniforme, pues para ello cabrá estar, una vez más, a la naturaleza de los bienes embargados que pretendan enajenarse. De este modo, resulta patente que la

---

<sup>356</sup> CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 199.

<sup>357</sup> MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 271.

<sup>358</sup> Contrario a esta conclusión se manifiesta HOYA COROMINA, J.: ob. cit., p. 3005, quien amparándose, por analogía, en la regulación que el texto procesal dispone para la enajenación mediante convenio de realización judicialmente aprobado (art. 640 LEC), en tanto que mecanismo de realización forzosa asimismo alternativo a la subasta judicial, alerta que “se requerirá expresa aceptación de los interesados y de las partes”.

tramitación que deba adoptarse variará en función del carácter mueble o inmueble de los bienes afectados por la ejecución<sup>359</sup>.

### **3.1.- En la enajenación de bienes de naturaleza no inmueble.**

Cuando los bienes que pretendan enajenarse sean de carácter no inmueble, el procedimiento que se lleve a efecto hasta la obtención de la resolución judicial que apruebe la vía de realización solicitada vendrá marcado por su sencillez e inmediatez<sup>360</sup>. A mayor abundamiento, desde un punto de vista estrictamente procesal, advertimos libre de complicaciones el desarrollo de las actuaciones por cuanto no se divisan trabas para el logro inmediato de la resolución judicial autorizando la petición.

Antes de proceder al estudio del procedimiento que atañe a los bienes de naturaleza no inmueble, conviene recordar que, de nuevo, la propuesta que ahora planteamos ha sido motivo de análisis en un punto anterior de este trabajo –concretamente en la exposición del epígrafe 4 del capítulo II, dentro del contenido de la solicitud, por la estrecha conexión que vincula los términos conformadores de la originaria solicitud y los que, con carácter último, acaban configurando la providencia que aprueba el supuesto general de enajenación por persona o entidad especializada, es decir, el relativo a los bienes de carácter no inmueble–. Por todo ello, al mero ánimo de rehuir la repetición de argumentos que en su momento fueran debidamente articulados, en lo que sigue apreciamos

---

<sup>359</sup> En este mismo orden de ideas, vid. VEGAS TORRES, J.: ob. cit., pp. 264 y 265; GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 46; SALINAS MOLINA, F.: *El proceso civil...*, ob. cit., p.5426; ARMENTA DEU, T.: *Lecciones de Derecho...*, ob. cit., p. 444; o MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1751.

<sup>360</sup> Por lo que a la sencillez se refiere, GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1044, indica que en la enajenación de bienes muebles “el procedimiento de aprobación judicial de la propuesta formulada por la parte o partes procesales es extremadamente sencillo”. En cuanto a la inmediatez, mantiene MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p., 269, que “cuando se trate de otro tipo de bienes (*de naturaleza distinta a la de los inmuebles*) la Ley no establece la necesidad de celebrar una comparecencia previa, dictándose directamente la resolución judicial” (la cursiva es nuestra). En este último sentido, vid. también VEGAS TORRES, J.: ob. cit., p. 264.

oportuno, más que recurrir a reiteraciones innecesarias, extraer de los parámetros ya manifestados una síntesis de aquellas cuestiones más relevantes que nos permitan afrontar el estudio que ahora nos ocupa. Ello, sin perjuicio de que para ahondar en el análisis de los extremos que en el presente apartado no sean expuestos, nos remitamos al epígrafe antes citado.

Respecto a la realización de bienes no inmuebles, la sencillez e inmediatez del procedimiento se evidencian del hecho de que tras la presentación de la solicitud entra ya el órgano judicial a dilucidar la concurrencia de los requisitos legales para su admisión. En caso afirmativo, en términos de GARBERÍ, el tribunal “procederá sin más” a la aprobación de la solicitud de realización por persona o entidad especializada<sup>361</sup>.

En la providencia que se dicte se determinará la persona o entidad que deba hacerse cargo de la enajenación de los bienes embargados, así como las condiciones en que tal actuación deba llevarse a efecto, siempre teniendo en cuenta los posibles pactos surgidos de la libre voluntad de las partes. Así, por lo que concierne a la designación, el órgano judicial no podrá escapar a la propuesta que resulte de la solicitud de las partes, “siempre y cuando reúna los requisitos legalmente exigidos”. Con todo, no podemos descuidar en este punto que, tal y como hemos defendido, en defecto de designación de parte, no será posible una designación judicial. En similar tesitura se mueve la delimitación de las condiciones. De esta suerte, se fijarán en la resolución judicial todas aquellas condiciones, previamente acordadas por las partes del proceso, por las que deba llevarse a efecto la realización. Será únicamente en ausencia de pacto cuando el órgano judicial dirima lo que proceda con relación a dichas condiciones, a excepción del precio mínimo de enajenación que, bajo ningún concepto, podrá rebasar el límite legal del cincuenta por ciento del avalúo.

---

<sup>361</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1044.

### 3.2.- En la enajenación de bienes de naturaleza inmueble.

Mayor grado de dificultad presenta el procedimiento a seguir para cuando los bienes a enajenar sean inmuebles. Una complejidad que, de igual modo que la sencillez a la inmediatez, halla su razón de ser en el carácter mediato que se colige de la tramitación prevista en el segundo de los párrafos del art. 641.3 LEC. A estos atributos calificativos del procedimiento que ahora centra nuestro interés –complejidad y no inmediatez–, se han referido algunos autores en el siguiente sentido: por un lado, con relación al descenso del nivel de sencillez, significativa deviene la expresión de GARBERÍ<sup>362</sup> tildando de “algo más elaborado” el procedimiento a través del cual el órgano judicial aprueba la originaria solicitud de parte pues, en este caso y a diferencia de lo contemplado para el supuesto general, “el tribunal deberá convocar obligatoriamente una comparecencia oral”. Por otra parte, aunque no se ponga expresamente de relieve en la opinión de dicho autor, en su reflexión se vislumbra la concurrencia de la segunda de las notas reseñadas, esto es, la falta de inmediatez de la tramitación analizada.

Una vez presentada la solicitud y examinada la efectiva concurrencia de los presupuestos legales, el tribunal no procederá a la inmediata emisión de una resolución judicial donde apruebe la petición de la modalidad de realización instada, sino que, con carácter previo, será necesario dar trámite a la comparecencia expresamente exigida en el seno del art. 641.3.II LEC.

Esta comparecencia ya ha sido objeto de comentario en el capítulo III del presente estudio, por lo que ahora nos centraremos en la providencia que se dicta tras el debate mantenido por los asistentes a dicha comparecencia (partes e interesados), sobre la designación y las condiciones atinentes a la realización del

---

<sup>362</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1045. En la misma línea, vid. FERRER GUTIÉRREZ, J.: ob. cit., p. 1334; PUEBLA POVEDANO, A.: ob. cit., p. 366; CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 420; o ARMENTA DEU, T.: *Lecciones de Derecho...*, ob. cit., p. 444.

bien embargado. Tras dichas manifestaciones, el órgano judicial, mediante providencia, resolverá lo que estime procedente, sin estar forzado a sujetarse a los posibles pactos que en el desarrollo de la comparecencia se hubieran podido suscitar. Se hace de este modo patente que, en última instancia, cabrá estar a lo que resulte de la discrecionalidad judicial, excepto en la delimitación legal en torno al precio mínimo de enajenación, ya que como analizamos en su momento, no puede aceptar la realización por un precio que no supere el setenta por ciento “del valor que se haya dado al inmueble con arreglo a lo previsto en el artículo 666”, salvo que exista acuerdo de las partes y de todos los interesados, con independencia de su asistencia al acto de la comparecencia.

#### **4.- Notificación de la resolución judicial.**

Aunque la LEC no indique los sujetos a los que debe notificarse dicha providencia, la lógica nos induce a mantener que deberá notificarse no sólo a las partes e interesados de la ejecución, sino también a la persona o entidad especializada designada, al efecto de que pueda pronunciarse sobre la aceptación del encargo y, en caso afirmativo, proceder a la consiguiente prestación de caución (salvo que se tratase de una entidad pública) exigida por Ley (art. 641.2 LEC)<sup>363</sup>. Y es así como suele hacerse en la práctica forense<sup>364</sup>.

#### **5.- Efectos de la providencia.**

El art. 641 LEC deja pendiente de resolver cuáles serán los efectos derivados de la resolución judicial autorizando la solicitud de realización

---

<sup>363</sup> De igual modo, vid. GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 98. Y con referencia a la debida notificación a la persona o entidad especializada, cfr. CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 421; MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 269.

<sup>364</sup> De hecho, como corroboran GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.rechtspfleger.org/esp/valenciaaprem\\_esp.html](http://www.rechtspfleger.org/esp/valenciaaprem_esp.html), la práctica demuestra la notificación de la providencia por el órgano judicial “a las partes y demás



mediante especialista. A pesar de ello, apreciamos que esta nueva laguna puede solucionarse con base a la regulación del párrafo tercero del art. 636 LEC. Así, tal y como hemos sugerido en el estudio del *dies ad quem* o plazo máximo para presentar la solicitud<sup>365</sup>, la dicción de este precepto nos permite intuir que los efectos de la providencia redundarán, en último término, en la suspensión de la práctica de aquellas operaciones que, llevadas a efecto desde el embargo de los bienes del deudor ejecutado, persiguen el único fin de sustanciar la ejecución mediante la vía de la subasta judicial si, llegado el momento, no se hubiera pedido y ordenado otro sistema de enajenación alternativo<sup>366</sup>.

En esta línea interpretativa debemos destacar el AAP de les Illes Balears – Sec. 5<sup>a</sup>– de 19 de enero de 2004<sup>367</sup>, cuyo f.j. 4º indica: “Y, si bien la LEC atribuye preferencia a los acuerdos o convenios de las partes a la subasta judicial, se debe proceder a la realización de todas las diligencias necesarias para este tipo de realización de los bienes hasta que no se llegue a acuerdos o vías alternativas de ejecución a la subasta pública, con aprobación judicial del que pueda lograrse a los efectos de poder suspender la ejecución,...”. En consecuencia, a pesar de mostrarse la Ley proclive a la adopción de los mecanismos alternativos de realización de los bienes embargados, en realidad éstos precisan contar con la efectiva aprobación judicial. De no ser así, nada podrá articularse para suspender las actuaciones dirigidas a preparar la subasta judicial y, por ende, la ejecución mediante este tradicional mecanismo de realización de bienes.

---

interesados, dando por notificado el encargo a la entidad especializada a través de la parte ejecutante”.

<sup>365</sup> A este respecto, véase el epígrafe 3.2. del capítulo II de este mismo trabajo.

<sup>366</sup> En este orden de ideas, MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1753, al referirse al “efecto de suspender la subasta judicial respecto del bien o bienes a que se refiera”. Asimismo, este efecto suspensivo de la providencia tampoco pasa desapercibido en los comentarios de VEGAS TORRES, J.: ob. cit., p. 265 o CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 419.

## **CAPÍTULO V. LA PERSONA O ENTIDAD ESPECIALIZADA**

En la persona o entidad especializada que resulte designada deberán concurrir los requisitos legalmente exigidos que efectivamente permitan el nombramiento efectuado a su favor. Sin embargo, ello no significará la inmediata puesta en funcionamiento de la vía de enajenación autorizada. No al menos de forma automática. Para que esto suceda, será condición necesaria contar con su aceptación –sea expresa, sea tácita– (art. 641.4 LEC). En caso contrario, no quedará más opción que la de admitir el rechazo del encargo propuesto y, con ello, la imposibilidad de materializar, por el momento, este mecanismo de realización alternativo a la subasta judicial.

### **1.- Naturaleza y delimitación del sujeto designado.**

Antes de entrar en el estudio de las notas que deben concurrir en el sujeto designado para llevar a efecto el encargo de realización solicitado, consideramos oportuno examinar su naturaleza jurídica.

Ésta se insinúa ya en la rúbrica bajo la cual se despliega la regulación de la institución objeto de este trabajo (art. 641 LEC), esto es, “realización por persona o entidad especializada”. De manera incipiente apunta este enunciado que el sujeto que definitivamente acabe realizando los bienes embargados será una persona, o una entidad. Pero, ¿cuándo estamos ante una u otra figura?

Si bien resulta indiscutible que el art. 641 LEC hace referencia indistinta a los términos “persona o entidad especializada”, lo cierto es que ello no se cumple en el primero de sus apartados. En efecto, parece que el art. 641.1 LEC, al menos de entrada, pretende mostrar dos regulaciones distintas de la enajenación en

---

<sup>367</sup> Ponente S. Oliver Barceló (LA LEY JURIS 1390/2004).

función de que la naturaleza del sujeto designado responda a la de una persona (art. 641.1.I LEC), o bien, a la de una entidad (art. 641.1.II LEC).

Sin embargo, entendemos que ello no debe conducirnos a pensar que estamos ante dos supuestos con regulaciones diferentes. Si profundizamos en la lectura del segundo de los párrafos señalados, nos percataremos de que el legislador aprecia posible, a su vez, la realización a través de “entidad” especializada “cuando así se solicite en los términos previstos en el párrafo anterior”, o sea, en los del 641.1.I LEC para el supuesto de las personas especializadas. Ello nos lleva a considerar que, a raíz de la matización efectuada en el mentado párrafo segundo (siempre y cuando se reúnan los presupuestos legales requeridos), esta forma de enajenación podrá igualmente materializarse mediante la intervención de una persona, o bien, la de una entidad, ambas especializadas. Por ello concluimos con GONZÁLEZ y SÁNCHEZ<sup>368</sup>, que estamos ante una “inútil” diferencia, por lo que la previsión desarrollada en esta norma hubiera podido reducirse a un único párrafo, si bien añadiendo los pertinentes matices con relación a los requisitos legales para el supuesto de designación de una entidad.

La siguiente cuestión para la que la Ley tampoco plantea una solución satisfactoria gira en torno a la definición de lo que propiamente debe entenderse por persona o entidad. En efecto, como es de apreciar, nada se infiere del articulado procesal que nos permita definir el alcance de los términos con los que el mismo legislador identifica a los sujetos que pueden llevar a cabo la realización<sup>369</sup>.

---

<sup>368</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 49 y 50.

<sup>369</sup> Esta ausencia de definición o delimitación legal ha sido lamentada por GLOVER, H.: ob. cit., p. 20; y GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 48. En esta línea, obsérvese también a CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 186,

Como punto de partida, podemos indicar que debe tratarse de un sujeto (público o privado) que preste sus servicios en el campo de la intermediación con calificación o titulación y experiencia demostrable<sup>370</sup>. Siendo esto así, apreciamos que indistintamente dicha función podrá cumplirse bien por una persona, bien por una entidad.

Avanzando en la exposición de GONZÁLEZ y SÁNCHEZ, descubrimos que la designación puede ir referida tanto a personas –matizando los autores su carácter físico– como a entidades de naturaleza pública o privada<sup>371</sup>. Sin embargo, al margen de esta distinción, al mismo tiempo otros autores han preferido simplificar el binomio persona-entidad, dejándolo reducido al ya sabido término persona, acompañándolo de los calificativos física, jurídica, pública o privada<sup>372</sup>. Se configuran, de este modo, dos planteamientos que si bien pudieran suscitar una imagen confusa del tema que ahora nos concierne, creemos no debe interpretarse en este sentido. Dicho de otra forma, se refleja por un lado una posición que sostiene la diferencia persona-entidad y, en el otro extremo, una perspectiva que, eludiendo la utilización del término entidad, ofrece una versión más sencilla de la cuestión que ahora nos atañe, centrándola exclusivamente en la designación de personas. A pesar de esta aparente falta de congruencia, a nuestro juicio, en realidad ambas posiciones no son contradictorias.

---

apelando la necesidad de concretar tal definición con la finalidad última de esclarecer la posible constitución de los Colegios de Procuradores en calidad de entidad especializada.

<sup>370</sup> Así, vid. GLOVER, H.: ob. cit., p. 20, quien atribuye el mérito de la definición manifestada a la compañía GESINAR Subastas Inmobiliarias, S.A.; y GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 48 a 50.

<sup>371</sup> En esta misma idea convergen PAZ RUBIO, J.M., y otros: ob. cit., p. 997; ASECIO MELLADO, J.M.: ob. cit., pp 85 y 86; FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, M.A.: ob. cit., p. 375; ARMENTA DEU, T.: *Lecciones de Derecho...*, ob. cit., p. 443; y MONTERO AROCA, J.: *Derecho Jurisdiccional II...*, ob. cit., p. 632.

<sup>372</sup> Así, FRAGA MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 25; FERRER GUTIÉRREZ, A.: ob. cit., p.1335; y GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 43. En este contexto resulta significativa la aportación del último autor que si bien parte de la distinción persona-entidad, acaba confesando que “en definitiva, el encargo puede recaer sobre (...) cualquier persona, tanto física como jurídica, de naturaleza pública o privada”.

Cuando el párrafo primero del art. 641.1 LEC se refiere al término “persona”, entendemos que para evitar equívocos éste debiera ir acompañado de los calificativos física o individual<sup>373</sup>. En cuanto al término “entidad”, puesto de relieve en el siguiente párrafo, consideramos apropiada una interpretación erigida asimismo bajo el signo de persona si bien, en esta ocasión, de índole jurídica. A este segundo respecto, se hace patente que la entidad referida en la LEC se identifica con una persona jurídica, que podrá revestir una naturaleza tanto pública como privada<sup>374</sup>. En consecuencia, concluimos que, en cualquier caso será una persona, física o jurídica, la que acabe recibiendo el encargo de la enajenación<sup>375</sup>.

## **2.- Rasgos característicos del destinatario del encargo.**

La redacción del art. 641.1.I LEC dispone la ineludible concurrencia en la persona que resulte designada para llevar a término la realización de los bienes embargados de los siguientes requisitos: en primer lugar, que se trate de un sujeto especializado; en segundo lugar, y muy vinculado al anterior, que el mismo sea

---

<sup>373</sup> Esta afirmación se fundamenta en FLORENSA TOMÀS, C.E.: *Persona Física*, en “Nueva enciclopedia jurídica”, T. XIX, dirigida por B. Pellisé Prats, edit. Francisco Seix, S.A., Barcelona, 1989, pp. 613 a 617. Sobre la base de este texto procede la utilización del término “persona física” para designar a un hombre –“varón o mujer”–, distinguiéndolo “de las organizaciones supraindividuales que, traslaticiamente se las conceptúa igualmente como personas”, aunque ya no físicas, sino de naturaleza jurídica. A mayor abundamiento, se constata en la citada obra la equivalencia entre persona física y persona individual. Nótese en este punto que la expresión “individual” acompañando el término persona ha sido, en este marco, adoptada tanto por PUEBLA POVEDANO, A.: ob. cit., p. 364, como por ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., p. 908, para referir la persona del párrafo primero del art. 641.1 LEC, es decir, la denominada persona física.

<sup>374</sup> El término “entidad” es asimilable a las siguientes expresiones: persona jurídica, asociación o corporación. Este extremo logra mayor concreción con MALUQUER DE MOTES, C.: *Persona Jurídica*, en “Nueva enciclopedia jurídica”, T. XIX, dirigida por B. Pellisé Prats, edit. Francisco Seix, S.A., Barcelona, 1989, p. 627, quien, fijando la mirada en la persona jurídica del CC (art. 35), insinúa, que no declara, la existencia de personas jurídicas privadas como “las sociedades civiles y mercantiles” y de personas jurídicas públicas como “corporaciones, asociaciones y fundaciones”. Por último, conviene apuntar que la distinta naturaleza de las personas jurídicas, a razón de su carácter público o privado, ha sido también acentuada por CAPILLA RONCERO, F.: *Persona Jurídica*, en “Enciclopedia jurídica básica” T. III (IND-PRO), dirigida por A. Montoya Melgar, edit. Civitas, Madrid, 1995, p. 4862.

<sup>375</sup> De igual modo, ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., p. 908.

conocedor del mercado donde tenga lugar la comercialización de los bienes de igual naturaleza que el que se pretende realizar; y, por último, que en dicha persona especializada confluyan “los requisitos legalmente exigidos para operar en el mercado que se trate”.

La concurrencia de estos requisitos no aparece en el párrafo segundo del art. 641.1 LEC para cuando sea una entidad, y ya no una persona física, la que resulte designada. Ante esta ausencia de previsión, ¿debemos plantearnos la existencia de una exención tácita en el cumplimiento de los aludidos requisitos para las personas jurídicas? A nuestro parecer, la respuesta debe ser negativa, ya que resultaría del todo injustificada esta diferencia legal de trato. Por ello, entendemos que las exigencias expresamente reguladas para con las personas físicas devienen, al tiempo, predicables en el caso de que sea una entidad – persona no física– el sujeto que definitivamente resulte designado para hacer frente a la realización<sup>376</sup>, matizando lo que proceda con relación a la tercera de las notas que se dirá, esto es, la relativa a la habilitación legal.

Finalmente, la forma de verificación de los requisitos legales se presenta como una nueva incógnita en el texto procesal. Ante este vacío normativo, MORENO GARCÍA destaca la problemática de determinar “la forma en que se deba llevar a cabo el reconocimiento de entidades especializadas públicas o privadas”, dejando al margen del conflicto los sujetos del párrafo primero (personas físicas). En particular, este autor evidencia la necesidad, no resuelta, de esclarecer “si dicho reconocimiento va a hacerse con carácter general, o si por el contrario debe ser el órgano judicial el que deba examinar si concurren en cada caso dichos requisitos”<sup>377</sup>.

---

<sup>376</sup> A este respecto CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 420 reconoce que aunque el tenor de la Ley preceptúe únicamente la concurrencia de los requisitos en las personas físicas, tal exigencia debe “sobrentenderse”, a su vez, en el supuesto de las entidades. En esta línea de pensamiento destacamos también a FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, M.A.: ob. cit., p. 375.

<sup>377</sup> MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 268. La solución a la cuestión planteada pasaría, para este autor, por la creación de un “servicio común de subastas” –proyectado en los juzgados de

## 2.1.- Especialización.

El art. 641 LEC exige, como primera nota característica, que el sujeto que acabe haciéndose cargo de la realización del bien embargado sea especializado al efecto, pues así se logra alcanzar lo previsto en el párrafo XVII de la EM de la LEC, esto es, una óptima ejecución, “agilizar la realización y mejorar su rendimiento”. Una especialización a la que, conviene recordar, hemos tenido ya oportunidad de aproximarnos –aunque en un contexto distinto del que ahora nos ocupa– en el presente trabajo<sup>378</sup>.

Para alcanzar dicha especialización resulta indispensable que la persona o entidad que medie en la realización forzosa cuente con la suficiente profesionalidad, conocimientos y experiencia, esto es, que sea especializada en la comercialización del bien cuya realización le es encomendada. De este modo se evidencia la relevancia que significa la intervención de un sujeto que reúna las indicadas características. Ello responde claramente a la voluntad<sup>379</sup> de no desperdiciar la existencia en la sociedad de personas o entidades que en su actividad cotidiana se dedican a la comercialización de determinados bienes negociables en el mercado y que, por tal razón, contarán con la máxima preparación para seguir desarrollando dicha actividad cuando los mismos bienes se encuentren en situación de embargo y, por ello, no tengan más destino que el de la realización.

Ahora bien, ¿en qué medida puede afirmarse el carácter de especialista de una persona o entidad? La valoración de este particular no encuentra respuesta en

---

Madrid– a través del cual se pudiera llegar a un acuerdo con las entidades interesadas en mediar en esta modalidad de enajenación de los bienes embargados, “siempre que cumplan unos determinados requisitos y ofrezcan ciertas garantías”. Ello evitaría que cuando la entidad designada a instancia de parte coincidiera con alguna de las ya reconocidas en el referido servicio, el órgano judicial tuviera que llevar a cabo el examen de sus pertinentes requisitos legales.

<sup>378</sup> Véase epígrafe 2.3.3. del capítulo I, relativo al sujeto encargado de la enajenación.

el texto procesal, por lo que entendemos que el juez deberá analizar las circunstancias de cada caso concreto para decidir el grado de experiencia de la persona o entidad que realice la ejecución<sup>380</sup>. Sin embargo, por otro lado, y quizás excesivamente rígida, encontramos la opinión de otros autores que junto con la experiencia, advierten exigible una titulación que demuestre dicha especialidad<sup>381</sup>.

Íntimamente conectado a la característica de especialización encontramos el conocimiento, por parte de la persona o entidad, del mercado en el que los bienes embargados se compran y venden<sup>382</sup>. Esta vinculación, que deja entreverse en la dicción del art. 641.1.I LEC al referir que “el bien lo realice persona o entidad especializada y concedora del mercado en que se compran y venden esos bienes”, conduce a señalar que se trata de elementos que operan de forma complementaria en el enajenante. Es por este motivo que entendemos que la nota de la especialización se extiende al conocimiento del mercado de comercialización de tales bienes<sup>383</sup>. De este modo, Como es lógico pensar, cuando alguien pretenda adquirir un bien concreto, acudirá al lugar específico (mercado) donde efectivamente se produzca su negociación. Como es obvio, será en este determinado espacio y no en otro ámbito más disperso donde los sujetos que operen en el mismo (personas físicas o jurídicas) dispongan de un mayor conocimiento de todas las circunstancias concernientes a la peculiaridad del bien, incrementando, en consecuencia, las garantías del interesado. Esta seguridad no ha pasado inadvertida por el legislador. Por ello, ante la hipotética necesidad de

---

<sup>379</sup> Vid., MARTÍN DIZ, F.: ob. cit., p. 390; y MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1749.

<sup>380</sup> ROBLEDÓ VILLAR, A.: ob. cit., p. 908; GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 43; y MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 268, reflejan la relevancia de la experiencia. En esta línea, HOYA COROMINA, J.: ob. cit., p. 3004, destaca que la experiencia podrá justificarse “por el tiempo de realización de la actividad”.

<sup>381</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 49.

<sup>382</sup> De igual modo, vid. FERNÁNDEZ SEIJO, J.M.: ob. cit., p. 29.

<sup>383</sup> No obstante, algunos autores, como HERRERA CUEVAS, E.: ob. cit., p. 237; o CONDE, M.A. y GONZÁLEZ, M.: ob. cit., p. 73, ajenos a la vinculación indicada, han considerado de forma separada la nota de la especialización del sujeto interviniente y la del necesario conocimiento del mercado de que se trate.



realización forzosa del bien al que nos hemos venido refiriendo, esto es, que se comercialice en un específico mercado, es lógico que se otorgue prioridad a la intermediación de profesionales en su negociación que, por su especialización, aseguren un resultado más eficaz<sup>384</sup> -<sup>385</sup>.

## **2.2.- Habilitación legal pertinente.**

### **2.2.1.- Exigencia legal.**

Al margen de la especialización, la Ley requiere al sujeto designado para asumir la efectiva realización de los bienes embargados, que cuente con la habilitación legal pertinente<sup>386</sup> o, dicho de otro modo, con la capacitación legal suficiente que le sitúe en condición de actuar en el mercado de que se trate. Sin embargo, conviene de entrada subrayar que la regulación que prevé el legislador para esta última nota caracterizadora (art. 641.1 LEC) varía en función de si es una persona o una entidad el sujeto designado para cumplir el encargo.

Ahondando en la literalidad de la LEC, observamos que para el específico supuesto de enajenación mediante persona física, el párrafo primero del art. 641.1 LEC refiere la convergencia de “los requisitos legalmente exigidos para operar en el mercado de que se trate”. Por ello se hace ostensible la necesidad de estar, en cada concreto caso, a los requisitos reclamados para intervenir en el específico mercado donde efectivamente tiene lugar la comercialización del bien a enajenar.

---

<sup>384</sup> En este punto consideramos que la explicación precisa ser completada con el contenido del epígrafe 2.3.4. del primer capítulo de este mismo estudio, dedicado al examen de los bienes embargados.

<sup>385</sup> De igual modo, vid. MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1749; ASECIO MELLADO, J.M.: ob. cit., p. 84; SALINAS MOLINA, F.: *Ejecución dineraria...*, ob. cit., p. 138; y en clave inmobiliaria obsérvese a MARTÍN DIZ, F.: ob. cit., p. 390.

<sup>386</sup> FERRER GUTIÉRREZ, A.: ob. cit., p. 1335.

Respecto a la designación de una entidad especializada, el apartado segundo del art. 641.1 LEC indica “cuando así se disponga, la enajenación se acomodará a las reglas y usos de la casa o entidad que subaste o enajene siempre que no sean incompatibles con el fin de la ejecución y con la adecuada protección de los intereses del ejecutante y del ejecutado” a las que, de conformidad con CONDE y GONZÁLEZ<sup>387</sup>, tanto el tribunal como las partes u otros interesados en la enajenación, deberán tener acceso antes del acto de la comparecencia. Al respecto, la voluntad del legislador ofrece prioridad absoluta a las normas rectoras de la entidad designada, dejando de lado las que procedieren para operar en el mercado donde se sustancie la comercialización del bien afectado por el embargo, mas únicamente cuando así se hubiera establecido. Además dichas reglas y usos no podrán, bajo ningún concepto, seguirse cuando no respeten ni la finalidad que se pretende alcanzar con la ejecución ni la garantía de los intereses de las partes<sup>388</sup>. En cambio, en defecto de disposición, dicha entidad deberá ajustarse a lo contemplado en el párrafo primero para con las personas físicas, esto es, a la concurrencia de los requisitos legales pertinentes para actuar en el mercado de que se trate.

Por último, se hace necesario reflexionar en torno a los motivos que han inducido al legislador a adscribir la nota de la habilitación legal pertinente, en tanto que requisito ineludible en la figura de la persona o entidad especializada. En nuestra opinión, consideramos que esta opción del legislador halla clara razón de ser en la voluntad de evitar el intrusismo profesional<sup>389</sup>. En efecto, tal y como

---

<sup>387</sup> CONDE, M.A. y GONZÁLEZ, M.: ob. cit., p. 77. Sin embargo, CHAMORRO, M.A.: ob. cit., p. 745, critica esta opción del legislador por cuanto “no proporciona mucha seguridad jurídica y hubiera sido conveniente que se remitiera a un texto legal como podría ser la regulación dispuesta en la Ley 7/1996, de 15 de enero, de Ordenación del Comercio Minorista, que en los artículos 56 y ss. sobre las subastas públicas establece sin duda un marco jurídico que proporciona mayores garantías”.

<sup>388</sup> Siguiendo a FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3280, entendemos que, aunque la Ley haga mención única a los intereses del ejecutante y del ejecutado, las reglas y usos a los que nos venimos refiriendo deberán respetar también los de “todos los terceros que puedan verse afectados por la ejecución”.

<sup>389</sup> De igual modo, GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 43; y FRAGA MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 26.

se infiere del punto cuarto del art. 641 LEC, es de notar que la correcta práctica de la enajenación no se llevará a término de forma gratuita, sino que la aceptación y el posterior cumplimiento del encargo significará, como se dirá, la correspondiente percepción de una compensación económica para satisfacer los servicios prestados por la persona o entidad especializada. A resultas de esta consecuencia económica alertamos el riesgo de la aparición de individuos que, ávidos de riqueza y faltos de honestidad, corrompan este mecanismo de realización por ver en él una vía de escape ideal a sus propósitos fraudulentos. A mayor abundamiento, intuimos que la intervención de dichos sujetos puede ser perjudicial para la realización por persona o entidad especializada, hasta el punto de llegar a distorsionar gravemente los objetivos pretendidos con este mecanismo alternativo y, por ende, la obtención de un óptimo resultado de la enajenación. Por todo ello, consideramos a todas luces justificada la exigencia que ahora nos ocupa respecto de todos aquellos sujetos que se declaren especialistas en la negociación del bien a enajenar.

### **2.2.2.- Concreción de la habilitación legal.**

Si bien es cierto que la letra del art. 641.1 LEC se ha preocupado de establecer la concurrencia de la correspondiente habilitación legal, también lo es que en el mismo precepto nada se ha especificado acerca de los parámetros que, con carácter general, debieran garantizar la consecución de dicha habilitación.

En su regulación, el legislador ha preferido hacer remisión a los requisitos legales que se exijan en cada concreto caso para intervenir en el específico mercado donde se negocie el bien afectado, o a las reglas y usos de realización de la entidad especializada cuando así se hubiera previsto. Si bien esta opción puede provocar cierta inseguridad jurídica, lo cierto es que muy probablemente ésta sea la única solución posible si tenemos en cuenta la gran multitud de bienes susceptibles de realizarse en el proceso de ejecución. En definitiva, no podemos

hablar de una solución única que dé respuesta a esta cuestión, sino que el resultado variará en función del bien que se pretenda enajenar y de las normas dispuestas para su negociación, sea en el mercado donde tenga lugar su comercialización, sea a tenor de lo prevenido por la entidad especializada.

Por ello resultará básica la presentación de aquellos documentos que acrediten la habilitación del enajenante; esto es, en esencia, aquellos que verifiquen los requisitos administrativos, fiscales y mercantiles, habitualmente exigidos para una actividad de intermediación comercial. Ahora bien, con respecto a la enajenación de los bienes inmuebles, conviene estar a la presencia de ciertas matizaciones. Una de las dudas que se suscita respecto a los bienes inmuebles es la de dilucidar si el encargo debe materializarse a través de un Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API), o si tal actuación puede confiarse a la intermediación de otros sujetos que aun no contar con la referida mención, puedan también encargarse de la realización (así, por ejemplo, un abogado). A este respecto se vislumbran dos corrientes de opinión con resultados contradictorios:

a) Por un lado, encontramos autores que optan por un criterio amplio en materia de intervención inmobiliaria. De esta forma, aprecian posible la intermediación sin contar necesariamente con la específica titulación de la que dispone un API, o su colegiación correspondiente<sup>390</sup>. En nuestra opinión, ésta es

---

<sup>390</sup> En este sentido, vid. GLOVER, H.: ob. cit., p. 20; y MARTÍN DIZ, F.: ob. cit., pp. 391 y 392 afirmando, respectivamente, que “según la normativa vigente, el ejercicio de la intermediación inmobiliaria no obliga a poseer título ni pertenencia a colegio profesional alguno”, y que “la mediación inmobiliaria no es un coto cerrado al que sólo puedan acceder determinadas personas con algún título oficial (...) puesto que la mediación inmobiliaria es en esencia una actividad libre”. De igual modo, MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., pp. 267 y 268; y BONET NAVARRO, J.: ob. cit., p. 807. Aun compartir esta posición, CONDE, M.A. y GONZÁLEZ, M.: ob. cit., pp. 73 y 74, aprecian oportuno puntualizar que “este criterio amplio de intervención en el sector inmobiliario queda matizado (...) en el propio artículo 641 LEC al especificarse que en todo caso la Persona o Entidad Especializada deberá ser conocedora del mercado en que se compran y venden esos bienes, limitando por razón de especialidad el ámbito de actuación en el que la Persona o Entidad Especializada deberá acreditar su experiencia profesional,

la solución más adecuada teniendo en cuenta la actual normativa española de liberalización del sector producida por el art. 3 del Real Decreto-Ley 4/2000 de 23 de junio de 2000, de Medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transporte<sup>391</sup>, que ofrece cobertura a la precedente jurisprudencia del TS reflejando el carácter no omnipotente del título profesional<sup>392</sup>.

Como es obvio, ello no eximirá a la persona o entidad que deba hacerse cargo de la enajenación de un bien inmueble, del efectivo cumplimiento de las exigencias articuladas en el art. 641.1 LEC, esto es, a más de gozar de experiencia profesional en el mercado inmobiliario, contar con los requisitos marcados en la Ley para llevar a término su efectiva intermediación en dicho mercado. En definitiva, se trata de preservar la efectiva acreditación –no

---

encontrándonos en todo caso ante un supuesto especial de intermediación, debido a las características del objeto a enajenar, y a sus implicaciones jurídicas”.

<sup>391</sup> Dicha norma establece: “las actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta general, podrán ser ejercidas libremente sin necesidad de estar en posesión de título alguno ni de pertenencia a ningún Colegio Oficial”.

<sup>392</sup> En cuanto a la jurisprudencia del TS, vid., a título de ejemplo, las SSTs de 31 de enero de 1990 (Sala de lo penal), Ponente G. García Ancos, f.j. 2º; de 27 de marzo de 1996 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sec. 3ª), Ponente E. Escusol Barra, f.j. 2º; y de 20 de enero de 1997 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sec. 7ª), Ponente G. Lescure Martín, f.j. 3º. Asimismo, nuestra tesis viene reforzada en la SAP de Barcelona núm. 165/2005 (Sec. 1ª), de 19 de julio, Ponente L. Pérez de Lazarraga Villanueva, f.j. 3º (LA LEY 197936/2006) y en el AAP de Barcelona núm. 2/2005 (Sec. 2ª), de 3 de enero, Ponente M.J. Magaldi Paternostro, f.j. 3º (JUR 2005\55606), resolviendo ambas sobre la necesidad del título y de la colegiación en la designación de perito inmobiliario, que entendemos de aplicación analógica al ámbito de la persona o entidad especializada. En concreto, la primera resolución hace expresamente constar que “la ley no exige que esta concreta valoración la tenga que hacer un arquitecto (...) el conocimiento de estos valores o de los datos y demás elementos necesarios para realizar la valoración sí los tienen, y en gran medida, los expertos inmobiliarios, que como tales conocen el mercado y los precios existentes en el mismo, habiendo manifestado el perito en el juicio que es un experto inmobiliario y que tiene veinte años de experiencia”; y la segunda reconoce “que a tenor de la legislación vigente en sede del tráfico inmobiliario que posibilita su ejercicio a cualquier persona, ni el título oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria ni la Colegiación pueden ser equiparados (precisamente por la meridiana razón de que cualquier persona puede llevar a cabo tal actividad) a los títulos a que se refiere el artículo 340 LECiv (...) por lo que nada obsta para que puedan ser llamadas o nombradas como peritos judiciales inmobiliarios personas entendidas en la materia que bien poseyendo un título oficial relacionado con la materia objeto del dictamen (...) o que, si se entendiere que se trata de una materia que no está comprendida en títulos profesionales oficiales (...), puedan ser llamados como peritos judiciales personas con diplomas acreditativos de una especialización en materia distinta a la que sin duda supone ser Agente de la Propiedad Inmobiliaria”.

necesariamente estando en posesión del título de API– de quienes, en aras de la realización de bienes inmuebles, se proponen tener un papel mediador.

b) Sin embargo, otros autores, pese ser conscientes de la existencia del referido Real Decreto Ley, estiman inoportuna una lectura amplia de la intervención en materia inmobiliaria, sosteniendo que se trata de “un supuesto especial de intervención” y, por consiguiente, no puede obviarse la exigencia de un título (API) que acredite la intervención del especialista<sup>393</sup>. Con todo, del análisis de la evolución parlamentaria del art. 641 LEC se infiere el carácter no obligatorio del título. En efecto, el aspecto relativo a la necesidad del título legal habilitante, ya fue planteado en el Congreso por el GP Catalán de CiU en la enmienda núm. 1480 al PLEC, aunque no prosperó<sup>394</sup>.

### **3.- El procedimiento de aceptación del encargo.**

La LEC no se refiere expresamente a ningún acto de aceptación formal del encargo tras autorizarse la enajenación de los bienes embargados a través de persona o entidad especializada, como si la mera autorización judicial hubiera significado la automática aceptación del encargo. Estamos ante otra laguna legal<sup>395</sup> expresamente buscada por el legislador<sup>396</sup>.

---

<sup>393</sup> Éste es el razonamiento defendido por GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 50; y RIVERA FERNÁNDEZ, M.: ob. cit., p. 427. En este orden de cosas, en la nota al pie número 13 de la obra de MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1750, expresamente se remarca, en calidad de “requisitos legalmente exigidos para operar en el mercado de que se trate, cuando el bien es inmueble (...): los de la mediación inmobiliaria, debiendo distinguirse entre la inexistencia de intrusismo (...) y el cumplimiento de esos requisitos (ha de ser necesario el título habilitante de agente de la propiedad inmobiliaria), pues de otro modo no se cumplirían los requisitos para operar en ese mercado”.

<sup>394</sup> *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., p. 605.

<sup>395</sup> También lo advierten HOYA COROMINA, J.: ob. cit., p. 3005; y FLORES PRADA, I.: ob. cit., pp. 134 y 135. Para CONDE, M.A. y GONZÁLEZ, M.: ob. cit., p. 75; y GLOVER, H.: ob. cit., p. 20, lejos de abordar esta cuestión como si de un silencio legal se tratara consideran que existe aceptación del encargo en tanto que parte integrante de la inicial solicitud, en consecuencia, con carácter previo a la resolución judicial consintiendo este mecanismo de realización. En nuestra opinión, ello evita la frustración del procedimiento iniciado por causa

A pesar de esta laguna, la providencia aprobando la petición de realización en absoluto deberá interpretarse equivalente a la aceptación del encargo por el sujeto que definitivamente resulte designado. Al menos, no de forma inmediata. Para que ello devenga una realidad será indispensable un previo trámite de aceptación, a partir del cual se conceda a la persona o entidad nombrada la oportunidad de analizar la viabilidad del encargo.

Por ello, pasamos a examinar el procedimiento por el cual el especialista designado acepta o rechaza el encargo de realización. Así, una vez obtenida la providencia favorable a la realización por persona o entidad especializada, apreciamos imprescindible su comunicación al sujeto designado, al objeto de que evalúe la probabilidad de éxito de la enajenación que pretende desarrollarse bajo su responsabilidad. En concreto, como apuntan GONZÁLEZ y SÁNCHEZ, deberá tomarse en consideración la enajenación del bien por precio no inferior al 70% de su valor para los inmuebles (y al 50% para los muebles); la no afectación de la caución, a los fines de la ejecución, que presta por cada procedimiento; la realización del bien en el plazo mínimo de seis meses establecido en la Ley; y la continuidad ante la parte ejecutante de futuras designaciones por esta forma de realización<sup>397</sup>. En este contexto conviene no perder de vista que el incumplimiento del encargo comportará la pérdida de la caución prestada.

Tras la oportuna consideración de la petición que se le efectúa, la persona o entidad especializada podrá adoptar dos posturas: aceptar el encargo, con todas las consecuencias que ello conlleve (prestación de una caución, cobro de honorarios por su mediación, etc.), o bien rechazarlo; posturas ambas que seguidamente pasamos a analizar.

---

del especialista que se niega a aceptar el encargo tras la aprobación del mecanismo de realización solicitado.

<sup>396</sup> Así, no podemos ignorar parte del contenido de la enmienda núm. 152 presentada al PLEC en el Senado por el GP Socialista, proponiendo un procedimiento de aceptación del encargo y ulterior comunicación a “las partes y terceros que ostenten derechos sobre los bienes”. Sin embargo, no prosperó. (Vid. *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., pp. 1722 y 1723).

<sup>397</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 88.

### 3.1.- Rechazo del encargo.

En la práctica es probable que la persona o entidad designada rechace el encargo efectuado, máxime dada la notable falta de garantías legales existentes en el desarrollo de su función. No sólo se tratará de llevar a efecto el mero ejercicio de enajenar en el plazo legal determinado, sino que además cabrá estar al posterior filtro judicial que apruebe la operación (art. 641.4 LEC). A estos desfavorecedores motivos, no podemos dejar de sumar la preceptiva entrega de una caución que, en caso de fracasar la realización, en escasas ocasiones será objeto de recuperación<sup>398</sup>.

La opción de no aceptar el encargo supondrá una doble consecuencia: en primer lugar, la inviabilidad de seguir por esta modalidad de ejecución, salvo que se hubiera previsto la figura del “especialista suplente”<sup>399</sup> en la misma solicitud, es decir, el nombramiento de una segunda (o más) persona o entidad especializada que pudiera aceptar el encargo para el caso de resultar fallida la precedente designación; y, como consecuencia inmediata de la anterior, en segundo lugar, el levantamiento de la suspensión de las actuaciones encaminadas a preparar la realización mediante subasta judicial, fruto de la providencia admitiendo la petición de realización por persona o entidad especializada. O, dicho de otra forma, la reanudación de todos aquellos actos orientados a la consecución de la subasta judicial (art. 636.3 LEC).

A nuestro juicio, este resultado no debiera obstar a que, dependiendo del momento procesal en que se hallara la ejecución, y siempre con antelación suficiente a la fecha señalada para la materialización de la subasta judicial, el mecanismo de enajenación frustrado por la negativa del designado pudiera ser

---

<sup>398</sup> A esta situación de riesgo se ha referido PUEBLA POVEDANO, A.: ob. cit., p. 366.

<sup>399</sup> Esta expresión debe atribuirse a GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1046. La alternativa de un segundo e incluso tercer especialista, en tanto que medida preventiva, asimismo ha sido puesta de relieve por FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3281.



objeto de una nueva solicitud de parte, eso sí, nombrando una persona o entidad diferente a la que previamente declinó el encargo de enajenación.

El rechazo podrá manifestarse expresa o tácitamente. Como indican MONTERO y FLORS, el designado hará explícitamente notar su voluntad de abordar la realización encomendada cuando la ponga en conocimiento, sea de forma oral, sea por escrito, ante el órgano judicial de la ejecución<sup>400</sup>. Sin embargo, la plena validez de la expresa aceptación se hará depender de la efectiva entrega de la caución legalmente exigida. Así las cosas, resulta posible afirmar que la prestación de caución por parte de la persona o entidad especializada significará la implícita aceptación del encargo, por más que ello no se haya anunciado de forma expresa. Si esto es así, no debe causar sorpresa que tanto el silencio del especialista como la manifiesta aceptación del encargo, ambos no precedidos de la correspondiente entrega de caución –y sin perjuicio de lo que en breve destacaremos con relación a las entidades públicas–, deban considerarse como una falta de aceptación<sup>401</sup>.

Por último, queremos dejar una puerta abierta a la posibilidad de que en futuras reformas sea tomado en consideración el tema de la aceptación en un momento anterior a la emisión de la providencia en la que se admita esta forma de realización de bienes. De este modo, la aceptación del sujeto designado quedaría asegurada y, por extensión, la continuidad de esta modalidad de enajenación.

---

<sup>400</sup> MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1753. De esta misma opinión, FLORES PRADA, I.: ob. cit., p. 135.

<sup>401</sup> En este orden de ideas, vid. MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1754; y GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1046.

### **3.2.- Aceptación del encargo.**

La persona o entidad especializada designada puede, tras valorar las circunstancias de la enajenación, aceptar el encargo y comprometerse a su realización<sup>402</sup>, debiendo prestar la caución que pasamos a analizar.

#### **3.2.1.- Prestación de caución.**

Indica el art. 641.2 LEC que:

“En los casos del apartado anterior, la persona o entidad especializada deberá prestar caución en la cuantía que el tribunal determine para responder del cumplimiento del encargo. No se exigirá caución cuando la realización se encomiende a una entidad pública”.

Como podemos observar, el centro de gravedad de la aceptación girará en torno a la entrega de una garantía que sea suficiente para asegurar el concreto cumplimiento de la modalidad de realización autorizada.

De esta exigencia legal se deducen dos rápidas observaciones: en primer lugar, la ya insinuada inquietud del legislador por reclamar la entrega de una caución que asegure el correcto cumplimiento del encargo; y, en segundo lugar, la inexcusable laguna de aquellos extremos que debieran llenar de contenido dicha garantía, y muy especialmente, su tipo, cuantía y plazo, para cuya concreción se remite al libre criterio del órgano judicial.

Con la caución se pretende garantizar el debido cumplimiento de la realización encomendada, responsabilizando, para ello, a la persona o entidad especializada que acepte su materialización. El hecho de “responder del

cumplimiento del encargo” se traducirá, a nuestro juicio, en una aceptación responsable del encargo al efecto de que el sujeto que decida llevar a término la realización de los bienes embargados lo haga atendiendo al más estricto rigor, evitando actuaciones imprudentes e irresponsables que pudieran perjudicar el óptimo resultado de la realización<sup>403</sup>. En este caso, como analizamos más adelante, cuando la realización no llegue a culminarse por causas imputables a la persona o entidad especializada, se procederá a la revocación del encargo y, con ella, a la inmediata aplicación de la caución antes prestada “a los fines de la ejecución”. Es decir, la cuantía entregada para garantizar el encargo será íntegramente destinada a la satisfacción del derecho de crédito del acreedor ejecutante<sup>404</sup>.

### **3.2.1.1.- Obligatoriedad de la garantía.**

A propósito de la facultad negociadora de las partes para pactar las condiciones rectoras de la realización (en el supuesto general del art. 641.3.I LEC) nos planteamos, en principio, la posibilidad de negociar la exigencia de la caución. Sin embargo, ante la imperatividad de la norma, consideramos que dicho pacto no era posible<sup>405</sup>. Esta apreciación nos conduce a afirmar que el segundo de los apartados del art. 641 LEC establece la obligación de prestar caución.

---

<sup>402</sup> Según FLORES PARADA, I.: ob. cit., p. 136, la aceptación del encargo convertirá a la persona o entidad especializada “en representante legal de la ejecución para la venta de los bienes trabados que comprenda la encomienda”.

<sup>403</sup> A esta finalidad garantista han hecho expresa mención PUEBLA POVEDANO, A.: ob. cit., p. 366; y GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1046.

<sup>404</sup> GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1046.

<sup>405</sup> De igual forma, MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 270.

Esta irrenunciabilidad de la caución (por imperativo legal) ha sido muy criticada por cierta doctrina, al entender que obstaculiza innecesariamente la sustanciación de la presente modalidad alternativa de realización<sup>406</sup>.

Sin embargo, para otros autores resulta acertada al considerar que la aceptación del sujeto designado significa la adquisición de unas obligaciones con relación a la realización que se pretende y que, en palabras de ROBLEDO<sup>407</sup> “han de quedar suficientemente aseguradas”.

En nuestra opinión, tomando en consideración la conveniencia de preservar las obligaciones contraídas por el especialista que acepta el encargo mediante la exigencia de prestar caución, debemos inmediatamente poner de manifiesto la deficiente regulación de la misma. En este sentido observamos que una vez revelada la finalidad pretendida y la excepción a la regla general, la letra del art. 641.2 LEC no se refiere a nada más respecto del régimen de la caución (cuantía, plazo de entrega o forma), generándose en este punto una notable inseguridad jurídica. Este desacierto normativo será el caldo de cultivo perfecto para que, salvo en supuestos muy específicos de logro asegurado para el especialista, la práctica de este mecanismo de enajenación quede en gran medida frustrada.

### **3.2.1.2.- Importe de la caución.**

Estipula el punto segundo del art. 641 LEC el deber de la persona o entidad especializada –que acepte el encargo– de prestar caución “en la cuantía que el tribunal determine”. A tenor de lo dispuesto en esta norma se empieza a

---

<sup>406</sup> Así, vid. FERRER GUTIÉRREZ, A.: ob. cit., p. 1335; MONSERRAT VALERO, A.: ob. cit., p. 113; FERNÁNDEZ-BALLESTEROS., M.A.: ob. cit., p. 375, en su nota al pie número 21; y MOXICA ROMÁN, J.: ob. cit., p. 267.

<sup>407</sup> ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., p. 908. En esta misma línea, GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *Aspectos prácticos sobre...*, en

vislumbrar que uno de los grandes caballos de batalla de la prestación de la caución residirá en la concreción de la cantidad por la que deba prestarse.

Una adecuada regulación de la caución pasa por determinar la cuantía a prestar o, en su defecto, la previsión de las pautas que posibiliten su concreción. Sin embargo, la LEC no da un criterio para su fijación, limitándose a la discrecionalidad del órgano judicial. Esta incertidumbre en el importe de la caución tampoco ha desaparecido en la práctica judicial, al no existir un criterio unánime o mayoritario que resuelva el problema de indefinición de la cuantía. Ello significa que para cada supuesto particular es el respectivo órgano judicial quien, no estando sujeto a limitación alguna, marca las pautas cuantificadoras de la caución<sup>408</sup>.

Ante esta realidad normativa, la doctrina más autorizada ha alertado de los siguientes riesgos<sup>409</sup>: por un lado, que la aceptación del encargo se vea obstaculizada debido a la exigencia de un importe demasiado elevado en concepto de caución; o bien, el supuesto inverso, esto es, que una cuantía excesivamente reducida acabe por distorsionar la finalidad para la que originariamente se instauró.

---

[http://www.rechtspfleger.org/esp/valenciaaprem\\_esp.html](http://www.rechtspfleger.org/esp/valenciaaprem_esp.html), consideran que la prestación de caución traerá por causa una más diligente y ágil intervención del especialista.

<sup>408</sup> Varios han sido los autores que han hecho notar la preponderancia de la discrecionalidad judicial en orden a la determinación del importe de la caución. A título de ejemplo véase a FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3281; ROBLEDOS VILLAR, A.: ob. cit., p. 908; GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 46; PEDRAZ PENALVA, E.: ob. cit., p. 1-84; BONET NAVARRO, J.: ob. cit., p. 807; RIVERA FERNÁNDEZ, M.: ob. cit., p. 428; o FLORES PRADA, I.: ob. cit., p. 133. En este orden de cosas, destacamos los resultados que de la práctica judicial han sacado a la luz GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 63 y 64, constatando la disparidad de criterios seguidos en la determinación del importe de la caución. Para justificar su posición, estos últimos autores descubren que las cuantías exigidas en concepto de caución “han oscilado entre el 5% y el 30% del valor de tasación del bien”.

<sup>409</sup> Al respecto, vid. FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3281; *idem*, *Algunos aspectos destacables...*, ob. cit., pp. 283 y 284; MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 270; BONET NAVARRO, J.: ob. cit., p. 807.

Con todo, en la doctrina se han formulado distintas propuestas de criterios generales para la concreción del importe de la caución: el valor del bien, teniendo en cuenta todo lo que haya sido indicado por las partes de la ejecución<sup>410</sup>; además de éste, es lógico analizar también la solvencia del especialista designado<sup>411</sup>. Desde una perspectiva más objetiva, podría pensarse en la aplicación analógica del importe previsto para la subasta judicial en el art. 647.1.3 LEC<sup>412</sup>, exigiendo a los postores un depósito previo para tener acceso a la licitación. Finalmente, un último criterio hace hincapié a extremos tales como el porcentaje de honorarios a cobrar, y el interés legal del dinero calculado sobre la deuda principal, intereses y costas originado entre la fecha del encargo y la precavida para su realización<sup>413</sup>.

En nuestra opinión, tras constatar la evidente inseguridad jurídica que origina la remisión a la discrecionalidad judicial para determinar la cuantía de la caución, y siendo conscientes de la dispersión de criterios que en la práctica se adoptan para dicha cuantificación, entendemos que por su objetividad, el mejor criterio de determinación es el de la aplicación analógica del 647.1.3º LEC, con lo que cabría prestar una caución “por el veinte por ciento del valor de tasación de los bienes”. Ello justifica que los aspectos no previstos en el ámbito de la realización por persona o entidad especializada puedan subsanarse con la más

---

<sup>410</sup> BANACLOCHE PALAO, J.: ob. cit., p. 1117.

<sup>411</sup> FRAGA MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 26; y BONET NAVARRO, J.: ob. cit., p. 807.

<sup>412</sup> FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3281; *idem*, *Algunos aspectos destacables...*, ob. cit., p. 284. Dispone el art. 647.1.3º LEC que entre los requisitos necesarios “para tomar parte en la subasta los licitadores deberán (...) presentar resguardo de que han depositado en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones o de que han prestado aval bancario por el veinte por ciento del valor de tasación de los bienes. Cuando el licitador realice el depósito con cantidades recibidas en todo o en parte de un tercero, se hará constar así en el resguardo a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 652”.

<sup>413</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p.63. A pesar de los parámetros indicados, reconocen que en la práctica puede suceder que acabe siendo el propio sujeto especializado el que proponga la cantidad que está dispuesto a entregar para responder del cumplimiento del encargo. Siguiendo este orden de cosas, entendemos posible replantear un pacto entre las partes que fije el importe de la caución.

amplia regulación de la subasta judicial, siempre y cuando resuelva dicha falta de previsión<sup>414</sup>.

Otra cuestión que se plantea en este punto es la de la posibilidad de admitir la denominada caución global<sup>415</sup>, especialmente válida en aquellos partidos judiciales donde se disponga de un servicio común de subastas, pues aquí sería factible la posibilidad de que el especialista pudiera prestar una única caución global a fin de hacer frente a todos aquellos encargos que, dentro de un determinado periodo de tiempo, le fueran encomendados. De este modo, se evitaría que una misma persona o entidad especializada pudiera verse agraviada por la prestación de una caución individual para cada uno de los procedimientos en los que resultara designada. Como es lógico, esta caución debería ser mucho más elevada que la que pudiera exigirse para una concreta actuación ejecutiva, pues debería responder a un mayor número de bienes que los que se estén realizando en una concreta ejecución. Sin embargo, lo cierto es que en la práctica judicial no hemos hallado su aplicación real.

Por último, debemos plantearnos el momento procesal adecuado para comunicar la cuantía que definitivamente deba satisfacerse. Entendiendo la prestación de caución como una condición de la realización, a nuestro modo de ver será en la providencia autorizando esta vía de realización el lugar idóneo para indicar, junto con la elección del especialista y el establecimiento del resto de condiciones, el importe a abonar en calidad de caución<sup>416</sup>.

---

<sup>414</sup> Muestra de ello la encontramos en el art. 642 LEC que, como se verá, hace remisión expresa a la subasta judicial para regular los aspectos relativos a “la distribución de las sumas recaudadas, inscripción del derecho del adquirente y mandamiento de cancelación de cargas”.

<sup>415</sup> Cfr. MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 270; y GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 62 a 64.

### 3.2.1.3.- Forma de la caución.

La laguna legal en materia de tipo de caución nos conduce a entender que el legislador ha optado por la libertad de forma de la caución siempre que, en palabras de FRANCO ARIAS<sup>417</sup>, “garantice suficientemente su finalidad”. Esta acertada decisión, no sólo evitará que la disyuntiva de una estipulación tasada pudiera comprometer el acceso de determinadas modalidades de caución que aún manifestarse en forma distinta a la prefijada, fueran igualmente capaces de asegurar el fin deseado, sino que además propiciará la concurrencia de un mayor número de aceptaciones dispuestas a involucrarse en el cumplimiento de la encomienda.

Sin embargo, en la doctrina encontramos formuladas dos opiniones que han alcanzado conclusiones antagónicas: en una primera perspectiva, se acoge un principio cerrado de forma de la caución; y, un segundo punto de vista, acaba avalando, aún no ponerlo expresamente de manifiesto, el defendido criterio de libertad de forma.

De conformidad con la primera de las tesis reflejadas, únicamente se admitirán como formas válidas de caución: el aval bancario o la consignación judicial en dinero efectivo en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones que hubiera señalado el órgano judicial<sup>418</sup>. En consecuencia, ante la falta de aval o consignación se entenderá que el designado rechaza el encargo de realización por no prestar la pertinente caución. En todo caso, de haber efectuado la caución bajo

---

<sup>416</sup> En esta misma línea, vid. GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 46; FRAGA MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 29; y BONET NAVARRO, J.: ob. cit., p. 807.

<sup>417</sup> FRANCO ARIAS, J.: *Algunos aspectos destacables...*, ob. cit., p. 284. En esta línea de opinión, vid. también RIVERA FERNÁNDEZ, M.: ob. cit., p. 428.

<sup>418</sup> MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 270; GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 65 y 66. Acerca del aval, en tanto que forma de caución, matizan estos últimos que “constituye en la actualidad un instrumento ordinario de garantía de pago y es frecuentemente admitido para el cumplimiento de cualesquiera clases de obligaciones. El banco avalista protege la realidad de la prestación, lo que supone el cumplimiento objetivo de garantías en términos equivalentes al tradicional depósito en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones”.



otra forma, por no habersele indicado previamente cómo realizar la caución, consideramos que antes de poner fin a esta realización de bienes debería permitírsele la subsanación de defectos en su actuación inicial.

En segundo lugar, y de forma mayoritaria, se admite que junto a las dos formas de caución antes indicadas, puede presentarse a su vez “por cualquier otro medio que, a juicio del tribunal garantice la inmediata disponibilidad de la cantidad de que se trate”. Todo ello en virtud de la aplicación analógica de los arts. 64.2.II y 529.3.II LEC, redactados en materia de declinatoria y de ejecución provisional, respectivamente<sup>419</sup>. De esta forma se configura como una cláusula abierta, ya que ofrece absoluta cobertura a la libertad de forma en la entrega de la caución, condicionada a la consideración del tribunal<sup>420</sup>.

En nuestra opinión, debe adoptarse aquella lectura de la legalidad que favorezca la máxima virtualidad a esta forma de realización de bienes, sin que ello comporte poner en peligro los intereses de las partes en la ejecución. Por ello, entendemos que esta segunda postura doctrinal resulta más acertada, y además viene justificada en la redacción de los arts. 64.2.II y 529.3.II LEC. A este último respecto conviene puntualizar que si bien los citados preceptos no encuentran desarrollo específico en la regulación de la persona o entidad especializada, ello no debe obstar una aplicación analógica de los mismos pues igualmente ofrecen expresa solución a la forma de la garantía.

### **3.2.1.4.- El plazo para prestar caución.**

El plazo para prestar caución también es una materia huérfana de regulación expresa, por lo que se deja a la discrecionalidad judicial el plazo del

---

<sup>419</sup> Partidarios de esta solución se han declarado GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., pp. 1045 y 1046, basándose en la letra del art. 64.2.II LEC; MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1753; y FRAGA MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 26.

<sup>420</sup> En este punto cobra interés la propuesta articulada por PUEBLA POVEDANO, A.: ob. cit., p. 366, según la cual cabría plantearse la posibilidad de prescindir de la prestación de caución

que dispone el especialista a fin de que decida sobre la prestación de caución que se le exige.

En todo caso el juez deberá actuar prudentemente en la fijación de este plazo, atendiendo a las circunstancias del caso concreto para determinar un plazo más amplio o más restringido<sup>421</sup>. Al igual que sucede para el resto de cauciones previstas en la LEC (para la declinatoria, las diligencias preliminares, el aseguramiento de la prueba, las medidas cautelares, etc.), el legislador opta por no establecer un plazo determinado para prestar la caución. Ello no impide que, una vez fijado judicialmente, la persona o entidad especializada pueda, razonándolo debidamente, solicitar la prórroga del plazo señalado.

En cualquier caso, de transcurrir este plazo sin efectuar la correspondiente prestación de caución, se perderá la posibilidad de proceder a este modo de realización de bienes.

### **3.2.1.5.- Excepción a la prestación de caución.**

La obligación de prestar caución se encuentra exceptuada legalmente cuando las personas o entidades especializadas tengan la consideración de públicas (art. 641.2 *in fine* LEC)<sup>422</sup>.

---

cuando la persona o entidad especializada hubiera previamente asegurado su responsabilidad civil, “pues las finalidades garantistas de la misma quedarían cumplidas”.

<sup>421</sup> En esta misma línea, FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3281, destaca que “tampoco se fija el plazo para aceptar el encargo y prestar la caución que también deberá ser fijado prudencialmente por el juez bajo advertencia de perder el encargo”; y BONET NAVARRO, J.: ob. cit., p. 807, alerta de que “el plazo de aceptación del encargo y consiguiente prestación de caución quedan igualmente a la fijación discrecional del “tribunal”, quien deberá notificarlo a la persona o entidad especializada con la advertencia de perder el encargo si no se acepta éste y se presta la caución en el plazo fijado”.

<sup>422</sup> Siguiendo a GARCÍA DE ENTERRÍA, E. y FERNÁNDEZ, T.R.: *Curso de Derecho Administrativo I*, edic. 11ª, edit. Civitas Ediciones, S.L., Madrid, 2002, pp. 40 y 41, estimamos que, de conformidad con la previsión contenida en el art. 2 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1998, deben entenderse por entidades públicas “las entidades de Derecho Público que sean dependientes o estén vinculadas al Estado, las Comunidades Autónomas o las Entidades locales”. En semejante sentido lo han apreciado

A nuestro parecer, esta exoneración o dispensa cobra plena virtualidad por la solvencia propia de las entidades públicas<sup>423</sup>. Con todo, en este contexto no podemos dejar de notar la recomendación formulada por FRANCO ARIAS<sup>424</sup>, a partir de la cual se advierte conveniente “al inicio del procedimiento” el establecimiento, por parte del órgano judicial, de la cuantía que debiera prestarse en concepto de caución –no exigida en el momento de la aceptación– al efecto de conocer el importe que sin lugar a dudas resultará exigible y, por consiguiente, de depósito obligado, en el malogrado supuesto de incumplimiento imputable.

Efectivamente, la falta de exigencia de la caución no debe confundirse con la exención de responsabilidad por la incorrecta realización del encargo aceptado. Ello entraña que del mismo modo que sucede con el resto de personas o entidades especializadas de índole privada, las entidades públicas no puedan escapar de aquellos incumplimientos que les sean imputables, de los que deberá igualmente responder la Administración Pública<sup>425</sup>.

---

GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 62. Somos conscientes de que, debido a la pluralidad y heterogeneidad de personas jurídicas públicas existentes, el concepto de entidad pública es conflictivo en el ámbito del Derecho Administrativo. Respecto de esta problemática nos remitimos a SANTAMARÍA PASTOR, J.A.: *Fundamentos de derecho administrativo I*, edit. Centro de Estudios Ramón Areces, S.A., Madrid, 1991, pp. 828 a 841; PARADA, R.: *Derecho Administrativo II. Organización y empleo público*, edic. 18ª, edit. Marcial Pons, Madrid, 2005, pp. 11 a 15; y GARCÍA DE ENTERRÍA, E. y FERNÁNDEZ, T.R.: ob. cit., pp. 38 a 41.

<sup>423</sup> Así, vid. PEDRAZ PENALVA, E.: ob. cit., p. 1-84, quien además destaca que la referida excepción “resulta pareja a las exenciones de depósitos y cauciones de que disfrutaban con carácter general (vid. Art. 12 de la Ley 52/1997 de 27 de noviembre, de Asistencia Jurídica al Estado e Instituciones Públicas)”.

<sup>424</sup> FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3281. Esta misma cuestión es objeto de una más profunda reflexión por el propio FRANCO ARIAS, J.: *Algunos aspectos destacables...*, ob. cit., p. 286, en donde traspasando la frontera de la mera fijación de la cuantía al inicio del procedimiento, se hace eco de la inexistencia de causa alguna “para que la entidad encargada de vender no responda en estos casos y debería darse un trato análogo al ordinario, es decir, debería consignar un importe equivalente al depósito que las restantes entidades y profesionales se hubieran visto obligados a consignar ya inicialmente, destinándose su importe a los fines de la ejecución (art. 641.5 LEC)”.

<sup>425</sup> Acerca de la ineludible responsabilidad de las entidades públicas obsérvese a BONET NAVARRO, J.: ob. cit., p. 810; y GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 62. En contra, RIVERA FERNÁNDEZ, M.: ob. cit., p. 428, interpreta

### 3.2.2.- Forma de la realización del encargo.

Tras la aceptación del encargo, resta todavía por resolver el aspecto relativo a la forma a través de la cual la persona o entidad especializada lleva a término la realización de los bienes embargados. Si bien pudiera parecer que esta cuestión, como otras tantas, no se encuentra resuelta en el articulado procesal por descuido del legislador, tenemos que reconocer que esta inicial apreciación no puede prosperar precisando, por ello, ser rectificada<sup>426</sup>. Así, aunque en la regulación del art. 641 LEC no se halle detallada la forma de realización, lo cierto es que la misma puede intuirse de la previsión que el referido precepto efectúa en el primero de sus apartados<sup>427</sup>. La literalidad del art. 641.1 LEC permite llevar a efecto la ejecución privada de los bienes a través de las dos siguientes formas de realización: por una parte, la venta directa, y, por otro lado, la subasta privada<sup>428</sup>. En nuestra opinión, esta apreciación encuentra clara justificación en el segundo de los párrafos del artículo reseñado, particularmente en el punto donde se concede, siempre y cuando así se hubiera dispuesto, la posibilidad de acomodar la enajenación a “las reglas y usos de la casa o entidad que subaste o enajene” o, dicho de otro modo, que ejerza la subasta privada, o bien otra forma de enajenación asimismo privada dentro de la cual, en tanto que de habitual utilización en los mercados donde acontece la comercialización del bien que se pretende realizar, apreciamos la práctica de la venta directa.

Junto a estas dos formas de realizar los bienes, cierta doctrina, a modo de cláusula de cierre, acepta también cualquier medio que permita obtener dinero

---

que bajo ningún concepto la entidad especializada responderá por el incumplimiento del encargo, aun siendo éste imputable a su persona.

<sup>426</sup> No participa de esta reflexión ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., p. 899, quien tajantemente subraya que “las formas que puedan emplearse por la persona o entidad especializada no vienen recogidas por el texto comentado”.

<sup>427</sup> En este sentido, vid. CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 422; FRAGA MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 26; y GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 94.

<sup>428</sup> De esta misma opinión, CONDE, M.A. y GONZÁLEZ, M.: ob. cit., p. 69.

del bien embargado<sup>429</sup>. Aun no rechazando esta posibilidad, en el presente apartado nos centraremos de manera exclusiva en el estudio de la venta directa y la subasta privada como formas de realización de los bienes embargados más frecuentes<sup>430</sup>.

### 3.2.2.1.- La venta directa.

La venta directa es un sistema de apremio a través del cual la persona o entidad especializada convierte el bien embargado en dinero, esto es, lo entrega a cambio de su equivalente dinerario para, con posterioridad, satisfacer la cantidad adeudada al acreedor ejecutante<sup>431</sup>. Para la puesta en funcionamiento de esta vía de realización forzosa no es necesaria la previa divulgación (a través de medios

---

<sup>429</sup> Con relación a las “diversas posibilidades de enajenación de los bienes”, GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 44, pone el acento sobre las subastas y la venta directa, “entre otras”. En este orden de cosas, juntamente con las aludidas formas de enajenación, ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., p. 899, incorpora el sistema de pública subasta “dependiendo de la entidad a quien se le haya confiado *el encargo*” (la cursiva es nuestra).

<sup>430</sup> Tal y como indican FRANCO ARIAS, J.: *El procedimiento de...*, ob. cit., p. 15; y GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 94, el término “venta” responde a dos formas distintas de enajenar bienes embargados: la venta directa y la venta a través de subasta. Puesto que la LEC no refiere lo contrario consideramos que la opción por una de estas dos formas de realización dependerá de lo que en cada caso la persona o entidad especializada considere más conveniente.

<sup>431</sup> En relación a la precedente LEC/1881, FRANCO ARIAS, J.: *El procedimiento de...*, ob. cit., pp. 15 a 35 y 75 a 95, analiza los distintos sistemas de apremio, de entre los cuales, en el ámbito de “la conversión en dinero de los elementos patrimoniales afectados”, dedica especial atención a “las ventas directas” y “la venta en pública subasta”. Centrándonos en las anteriores ventas directas, que podían ir referidas tanto al ejecutante como a terceros, destaca el autor su materialización en los siguientes supuestos: adjudicación en pago de los bienes embargados al ejecutante –sólo en caso de fracaso de la subasta– (arts. 1504, 1508 y 1529 LEC/1881); adjudicación al ejecutante de sueldos, pensiones y créditos realizables en el acto (art. 1481.1 LEC/1881); y venta de efectos públicos o privados por Agente o Corredor (art. 1482 LEC/1881). En el presente estudio, al margen de las distintas manifestaciones de la anterior LEC, cobra interés la figura de la venta directa en tanto que forma de realización de bienes embargados por una persona o entidad especializada, esto es, un sujeto ajeno al proceso, designado a instancia de parte. En este contexto, vid. también GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 130, quienes refieren la venta directa como mecanismo de realización de bienes a través del cual “el bien en cuestión puede realizarse apenas se dicte la providencia accediendo al encargo de enajenación por persona o entidad especializada (...), sin tener que esperar a una mínima concentración de bienes para sacarlo a subasta”. Asimismo, *idem*: ob. cit., p. 95, reconociendo que debido a la baja morosidad, en la

publicitarios) del bien que se pretende enajenar<sup>432</sup>, sino que basta con que el especialista lo enajene a favor de quien entregue la cantidad requerida.

---

actualidad resulta complicado “concentrar inmuebles que garanticen el éxito de una subasta presencial”, por lo que algunos especialistas optan por la venta directa.

<sup>432</sup> En el ámbito del derecho civil catalán destacamos, a título de ejemplo, la utilización de la venta directa como sistema de realización del valor de los derechos reales de garantía (en particular, retención y prenda). La originaria justificación normativa de esta figura debe buscarse tanto en el preámbulo como en la redacción de los arts. 7.2 y 19.2, ambos de la Ley 19/2002, de 5 de julio, de “Drets Reals de Garantia” (LDRG), derogada por la disposición derogatoria g) de la vigente Ley 5/2006, de 10 de mayo, Libro quinto del CCCat., relativo a los derechos reales de garantía. Este modelo de realización ha sido examinado por BARRADA ORELLANA, R.: *El procedimiento de venta directa como mecanismo de realización del valor de los derechos reales de garantía regulados en el ordenamiento civil de Cataluña*, en “La Notaria”, 2003, núm. 9-10 (Vol. I), pp. 189 a 198; e *idem*: *Las garantías mobiliarias en el derecho civil de Cataluña*, edit. Tirant lo Blanch, Valencia, 2005, pp. 385 a 389, si bien sobre la base de la regulación anterior, esto es, la contenida en la LDRG. A pesar de ello, y en la medida que “la regulación de los derechos reales de garantía del capítulo IX se hace siguiendo la Ley 19/2002”, como expresamente reconoce el Preámbulo de la normativa vigente, es de utilidad abordar el ejemplo de la venta directa como sistema de realización del valor de los derechos reales de garantía siguiendo la exposición de la citada autora, que entendemos extrapolable al momento actual (concretamente, obsérvense los arts. 569-7 y 569-8 de la Ley 5/2006, referidos a la realización del valor de los bienes muebles y a la realización del valor de la finca o del derecho retenidos, respectivamente). En particular, por la estrecha vinculación que lo unen a los fines de la institución objeto de este trabajo, del Preámbulo de la LDRG nos interesa enfatizar la literalidad de su párrafo sexto, según el cual: “Con la presente Ley mejoran los mecanismos de realización del valor de la cosa objeto de la garantía, con la finalidad de sacar el máximo rendimiento económico de los mismos y con los menores costes posibles, en beneficio tanto de la persona deudora como de la acreedora. En este sentido, las personas acreedora y garante pueden acordar que el objeto de la garantía sea enajenado directamente por cualquiera de ellas o mediante una tercera. A falta de este acuerdo, la acreedora puede realizar el valor de la cosa mediante subasta pública notarial o algunos de los demás mecanismos que, según el objeto de la garantía, ya establecía la Ley de 1991”. En este marco, BARRADA no ha obviado notar la operatividad del recurso a la venta directa en el ámbito de la enajenación por persona o entidad especializada, poniendo expresamente de relieve que “esta nueva posibilidad introducida por la LDRG, que mejora y flexibiliza los mecanismos de realización de la garantía, es un reflejo de la novedad introducida con la misma finalidad por el artículo 641 LEC, que se refiere a la “Realización por persona o entidad especializada”, para el procedimiento de apremio”. Los requisitos para realizar los referidos derechos reales de garantía a través del mecanismo de venta directa son los siguientes: en primer lugar, la exigencia de un pacto voluntario y expreso que avale el procedimiento de venta directa entre el sujeto acreedor y el real propietario del bien retenido o pignorado. El alcance de tal acuerdo trae por causa la celebración de un negocio jurídico por medio del cual se atribuye la enajenación del bien en cuestión a una persona o entidad determinada a fin de que, siguiendo los parámetros fijados por las partes (acreedor y propietario), se pueda “proceder a la enajenación de la cosa al mejor precio posible”. En segundo lugar, la plasmación del pacto de realización por el que se apruebe el mecanismo de venta directa en una escritura pública. Para BARRADA, la concurrencia de esta segunda exigencia en el marco de la realización de los derechos de retención y prenda viene justificada “porque la intervención de un fedatario público representa el control de la legalidad, y por lo tanto, aporta la garantía formal necesaria para los intereses de las partes implicadas”. En esta misma línea obsérvense también FUGARDO ESTIVILL, J.M.: *Consideraciones sobre la prenda y el ius distraendi (En torno a la Ley 22/1991, de 29 de noviembre de Garantías Posesorias*

Pese a estos aspectos positivos de la venta, GONZÁLEZ y SÁNCHEZ<sup>433</sup> señalan que el principal problema que pervierte el mecanismo de realización es su falta de transparencia. Esta carencia viene motivada por la inexistencia de un acto público (con el que sí cuenta la venta mediante subasta –sea pública, sea privada–) que aún prolongar la tramitación, permita la libre asistencia de interesados en la adquisición del bien embargado, garantizando, en la mayoría de los casos, la consecución de un precio de venta más cercano al del valor de mercado y, por consiguiente, más elevado que el obtenido por medio de la venta directa<sup>434</sup>.

### 3.2.2.2.- La subasta privada y sus garantías mínimas.

Asimismo, la persona o entidad especializada podrá llevar a cabo la realización encomendada a través de subasta privada o extrajudicial.

De nuevo aquí la LEC no prevé el procedimiento a través del cual debe materializarse dicha subasta, aspecto éste que no debiera plantear excesivos problemas si tenemos en cuenta que lo mismo sucede para la subasta de bienes en otros ámbitos de la vida económica, como las subastas de arte<sup>435</sup>.

---

*sobre la Cosa Mueble y el Anteproyecto de Ley de Derechos Reales de Garantía*), en “La Notaria”, 2001, núm. 11-12, p. 349. Y en tercer lugar, se exige que las partes firmantes procedan a la notificación fehaciente del acuerdo de venta directa a los titulares conocidos de los derechos reales sobre la cosa, a fin de que “si les interesa, paguen la deuda y se subroguen en la posición de la acreedora”.

<sup>433</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 95.

<sup>434</sup> Para combatir la referida carencia convendría, según GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 95, instaurar “medidas correctoras” que faciliten la concurrencia de asistentes. En particular, estos autores reconocen que en la práctica “se establece un periodo de presentación de ofertas, que se acompañan en sobres cerrados, y que se presentan hasta una fecha determinada que pone fin al periodo de comercialización (normalmente un mes) en el domicilio social de la entidad, sobres que son abiertos en presencia de fedatario público, que en última instancia da fe de las ofertas presentadas y de cuál resulta ganadora”.

<sup>435</sup> Así lo destaca GASPAR LERA, S.: *La venta en subasta de obras de arte y otros objetos de valor*, edit. Aranzadi, S.A., Navarra, 2005, p. 19, quien hace hincapié en el hecho de que debido a la casi inexistencia de “precedentes en el Derecho histórico español, las subastas privadas se han venido desarrollando conforme a los usos del sector o con arreglo a unas prácticas y comportamientos muy asentados”.

Esta ausencia de contenido nos induce inevitablemente a reflexionar en términos de flexibilidad, dejando de este modo de lado el rigor procedimental que debe acompañar, en cualquier caso, el desarrollo de la subasta pública. Partiendo de esta base, y precisamente por la evidente desvinculación del especialista respecto del procedimiento judicial y, por ende, de una normativa rígida de la subasta a la que circunscribirse, se hace necesario esclarecer que nuestro estudio no tiene por objeto el planteamiento de un modelo a seguir para el desarrollo de la subasta privada pues, en virtud del principio *pacta sunt servanda*, ello coartaría la libre actuación de los sujetos en el ámbito del derecho privado<sup>436</sup>. En realidad, conscientes de la libre configuración que debe gobernar el transcurso de la subasta extrajudicial, la meta que en este punto nos proponemos alcanzar radica en perfilar las mínimas garantías que debe respetar cualquier subasta privada. A este respecto, si bien es cierto que atendiendo a los rasgos característicos del bien a realizar, la subasta se desarrollará como mejor determine el especialista que la gestione –si se trata de una entidad, probablemente de conformidad con sus propias reglas y usos–, no podemos obviar la tutela de unos mínimos intereses tanto del acreedor ejecutante como del deudor ejecutado frente a la presencia de posibles maniobras fraudulentas del enajenante.

En función de todo ello, entendemos que la subasta privada o extrajudicial deberá respetar las siguientes cuatro garantías:

a) La primera hace referencia tanto a la valoración como a la verificación de la situación jurídica del bien embargado. Estos aspectos deberán llevarse a efecto previa celebración de la subasta privada.

A propósito del avalúo de los bienes embargados, esto es, la fijación de su valor, entendemos que esta actuación debe dejarse, en principio, en manos de la persona o entidad especializada por sus constatadas cualidades que la acreditan

---

<sup>436</sup> Este principio general del derecho, reconocido en el art. 1258 CC, debe inspirar la actuación



como experta en el mercado donde se produce la comercialización del bien embargado, por lo que nadie cuestiona que ella pueda proponer el precio de salida “ideal”. Con todo, esta libre actuación no debe conducirle ni al establecimiento de un precio excesivamente elevado, frustrando de esta suerte la confluencia de interesados al acto, ni a la fijación de una valoración demasiado reducida, en orden a evitar que el bien objeto de subasta termine por malvenderse. Ello explica que en virtud del art. 641.4 LEC, la aprobación de la consumación efectuada por el especialista acabe sometiéndose, en última instancia, al control y decisión del órgano judicial.

Además, si los bienes embargados están sujetos a un régimen de publicidad registral, estimamos imprescindible que el órgano judicial libre mandamiento al correspondiente Registro de la Propiedad (art. 656 LEC) para que remita la pertinente certificación de dominio y cargas<sup>437</sup>. Ello propiciará que el enajenante esté al corriente de dicha situación jurídica y la pueda dar a conocer a los potenciales adjudicatarios del bien que se pretende subastar.

b) La segunda garantía se refiere a la convocatoria de la subasta extrajudicial, identificando el bien objeto de la realización. Para que ello tenga la máxima trascendencia pública advertimos esencial que el especialista pueda utilizar los medios de difusión oportunos para dar noticia de la venta, especialmente, en el mercado donde de forma habitual se lleve a cabo la negociación del bien embargado. Sin duda alguna, la mayor asistencia de pujadores al acto de la subasta garantizará el logro de resultados más favorables.

Como es lógico pensar, en la convocatoria se concretará la fecha, el lugar y la hora de celebración de la subasta. Ahora bien, ¿y si la enajenación se efectuara sin respetar alguno de estos extremos por existir un error en su difusión

---

de las relaciones jurídicas privadas.

<sup>437</sup> Como indica el art. 642 LEC, para aprobar la enajenación, el órgano judicial tendrá que haber comprobado “que la transmisión del bien se produjo con conocimiento, por parte del adquirente, de la situación registral que resulte de la certificación de cargas”. Sólo con posterioridad cabrá estar al régimen de subsistencia y cancelación de cargas (previsto en la regulación de la subasta judicial).

(por ejemplo, en la hora de la celebración –a las 11:00 en Internet, y a las 12:00 en una revista especializada)? En nuestra opinión, ello no debiera impedir el éxito de la subasta, siempre y cuando se hubieran satisfecho los intereses de las partes y de la ejecución<sup>438</sup>. Por lo tanto, no consideramos que la determinación de dichos extremos sea una garantía mínima de la subasta privada.

c) La tercera garantía incide sobre la necesidad de depositar una mínima cantidad al licitador que realice la oferta más elevada para asegurar la total consignación del precio, evitándose así que su conducta negligente pueda comprometer la realización que se pretende. Ello no sería preciso para pujar ya que, a diferencia de lo que sucede con la subasta judicial, al estar ante una subasta privada, debe ser mucho más flexible en las formas<sup>439</sup>.

d) Y, finalmente, la cuarta garantía guarda relación con la forma de pujar. En nuestra opinión, debe prevalecer el principio de libertad de forma (oral o escrita, presencial o telemática), si bien respetando la dinámica al alza seguida para el caso de la subasta judicial. En este orden de cosas se hace preciso puntualizar que el especialista que presida el acto, únicamente deberá aceptar aquellas pujas que superen las anteriormente efectuadas hasta el punto de adjudicar el bien objeto de subasta a quien ofrezca el mayor precio (precio de remate). Ello no debe ser óbice para admitir posteriores “pujas *ad cautelam*” que siendo inferiores a la última realizada superen a las que están inmediatamente por debajo suyo, al objeto de lograr el máximo beneficio si se frustra la adjudicación al mejor licitador, esto es, al que ofreció inicialmente la puja más elevada.

---

<sup>438</sup> Así entendemos que la impugnación de la subasta por algún interesado que, por una equivocada difusión de la hora, hubiera dejado de asistir a la celebración de la subasta, no debiera frustrar la enajenación debidamente efectuada.

<sup>439</sup> En este sentido, GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 91, han revelado que en la práctica “algunas entidades no exigen la consignación de cantidad alguna para participar en la subasta, y sólo en el caso de ser adjudicatario del inmueble en aquélla deberá hacer entrega de un pago a cuenta del 10 o 20 por ciento (según la casa subastadora) del precio del inmueble, ya sea en metálico o mediante cheque a favor de la entidad, previa firma de un contrato de arras, que por lo regular se configura como una entrega a cuenta o arras confirmatorias”.

La ineficacia de las mínimas garantías debería comportar la no aceptación judicial de esta forma de realizar bienes.

Junto a todas estas mínimas garantías, la experiencia –y la lógica– nos conduce a otras actuaciones que deberían seguirse para el éxito de la subasta. Así, por ejemplo, la necesidad de que el precio de salida esté un poco por debajo del valor originariamente tasado, al objeto de evitar que un precio de salida demasiado elevado pudiera actuar en detrimento a la asistencia de potenciales postores<sup>440</sup>. O, también podemos pensar en la conveniencia de que una vez efectuada la mejor puja, el adjudicatario –provisional– del bien deba inmediatamente consignar parte del precio ofertado<sup>441</sup>, debiéndose dejar, con posterioridad, un margen prudencial de tiempo para la consignación del resto del precio<sup>442</sup>. De igual modo, resulta del todo conveniente que proceda a designarse posteriores –y futuros– adjudicatarios para el supuesto de que el inicial no proceda a completar el pago del precio ofrecido.

Una vez satisfecho el precio, restará pendiente de resolver la cuestión relativa a la efectiva entrega del bien a su adjudicatario. Aunque el texto procesal no lo ponga expresamente de manifiesto, será conveniente que en virtud de lo dispuesto en el párrafo cuarto del art. 641 LEC, la operación cuente previamente con la correspondiente aprobación judicial, cuyo análisis efectuamos con posterioridad.

---

<sup>440</sup> En particular, GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 91 y 92 indican que, de forma habitual, la rebaja del precio se efectúa en torno a “un 10 por ciento del valor que se ha determinado”.

<sup>441</sup> Que variará según las entidades (del 10 al 20%).

<sup>442</sup> En materia de realización de bienes inmuebles, GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 92 observan que “en relación con el pago del precio del remate o adjudicación, se suele establecer un periodo de 30 días, desde la entrega por el

#### **4.- Resultados de la intermediación por persona o entidad especializada.**

La persona o entidad especializada que haya aceptado el encargo tendrá que cumplir con su compromiso de realización en el plazo predeterminado por la Ley (en principio de seis meses) para que, con posterioridad, sea el órgano judicial quien resuelva si aprueba tal operación. Por ello, cabe analizar, por un lado, las consecuencias derivadas de la adjudicación –provisional– del bien subastado y que, como tendremos oportunidad de comentar, no siempre traerá por causa la inmediata aceptación del tribunal; y, por otra parte, los efectos de la no adjudicación del bien dentro del plazo fijado que, como veremos, variarán en función de la imputabilidad de los motivos que la obstaculizaron.

##### **4.1.- Consecuencias de la consumación.**

Si dentro del plazo de seis meses (art. 641.5 LEC) la persona o entidad especializada logra desarrollar todos los actos relativos a la enajenación del bien embargado hasta la consecución del total precio diremos que, en términos de la Ley, se ha “consumado” el encargo. Ahora bien, si atendemos a literalidad de la cuarta regla del art. 641 LEC, nos percataremos de que la indicada consumación no significará la automática aprobación de la actuación del especialista, ni mucho menos la finalización del proceso de ejecución. Por lo tanto, en la modalidad de realización objeto de nuestro estudio, no bastará con la mera consumación del encargo, sino que tras la obtención de la cantidad por la realización del bien embargado convendrá, en primer lugar, que el mismo especialista que medió en la enajenación proceda a su liquidación y, con carácter ulterior, que su actuación cuente con la pertinente aprobación judicial. Siendo esto así, entendemos que aunque la Ley no lo indique en este sentido, la efectiva consumación de la realización no se producirá hasta que el tribunal apruebe la operación<sup>443</sup>. Será

---

comprador del 10 por ciento como entrega a cuenta, para el pago de la cantidad que resta para completarlo”, pudiéndose en ocasiones ampliar a dos meses.

<sup>443</sup> De igual modo, CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 201.

éste el momento en el que el adjudicatario deje de ostentar un carácter provisional y adquiera la propiedad del bien, procediéndose a su entrega.

De este modo, y en orden al uso que el legislador hace del concepto “consumación”, podemos decir que con carácter exclusivo competirá al especialista (sin que para nada intervenga el tribunal) la ejecución de todo aquello que afecte tanto a la enajenación de los bienes embargados hasta alcanzar el total precio como a la posterior consignación del importe que se depositará en la cuenta determinada por el juzgado. Ahora bien, que el órgano judicial no intervenga en el acto de la realización en sí mismo considerado, no debe equivocadamente interpretarse como su desvinculación del proceso de ejecución<sup>444</sup>. El control que, dando cumplimiento al contenido del art. 117.3 CE, el órgano judicial ejerce sobre la ejecución de los bienes<sup>445</sup> hará notar su presencia una vez el especialista haya concluido su cometido. Será en este punto del procedimiento cuando el tribunal entre de nuevo en escena para dirimir sobre la aprobación de la realización previamente desarrollada bajo la dirección de la persona o entidad especializada.

#### **4.1.1.- Liquidación.**

Tras la realización de los bienes embargados, dispone el art. 641.4 LEC que sea también la propia persona o entidad especializada que realizó el encargo quien lleve a término su liquidación. Esta última actuación consiste en ingresar

---

<sup>444</sup> Por este motivo entendemos no prosperó la enmienda núm. 1012 del GP Vasco EAJ-PNV al PLEC, reclamando la presencia de un fedatario público (notario o corredor de comercio) en la realización forzosa mediante especialista. Según este grupo, el hecho de “eliminar de la ejecución el Secretario y el Juez” opera en contra de la seguridad jurídica, lo que “exige la fehaciencia del acto y su control técnico jurídico”. (Vid. *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., p. 482).

<sup>445</sup> A esta necesaria potestad jurisdiccional se ha referido FRANCO ARIAS, J.: *Comentarios sobre el...*, ob. cit., p.581, destacando que “en el BALEC no se hacía referencia a que el Juez deberá ser informado puntualmente de las actuaciones que se realicen y que le corresponde el control y dirección último de la realización, lo que es necesario ya que no puede hacer dejación de las funciones que le impone la Constitución de no sólo juzgar sino también ejecutar lo juzgado (art. 117.3 CE)”.

en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del juzgado de que se trate el importe que resulte de descontar del total de la cantidad obtenida tanto los gastos generados a raíz de la enajenación como los honorarios que correspondan al especialista por su intervención, y que se evidencian en tanto que remuneración por los servicios prestados.

Se plantea aquí el problema de la fijación del importe de los gastos y honorarios a deducir de la cantidad global recabada, así como el de la posterior reclamación por tales conceptos.

En cuanto a la primera de las cuestiones suscitadas, si bien la norma procesal insiste en la conveniencia de hacer efectivo el descuento tanto de los gastos devengados como los honorarios que correspondan al especialista por su intervención, en su misma redacción no se determina la existencia de un límite máximo a respetar en la deducción de tales conceptos, lo que desgraciadamente puede inducir a verdaderas situaciones abusivas<sup>446</sup>.

En nuestra opinión<sup>447</sup>, la solución pasa por concretar la determinación de tales conceptos en un momento procesal previo, cual es en las condiciones establecidas en la providencia inicialmente emitida por la que se procede a la autorización de este sistema de realización<sup>448</sup>. Y ello, en orden a evitar la

---

<sup>446</sup> Igualmente críticos se muestran, FRANCO ARIAS, J.: *Algunos aspectos destacables...*, ob. cit., p. 283; y CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., 198. En este contexto, FERNÁNDEZ SEIJO, J.M.: ob. cit., p. 31, ha lamentado que el órgano judicial desconozca las cantidades a satisfacer en concepto de gastos y honorarios con carácter previo a la realización del encargo.

<sup>447</sup> Apoyada en las aportaciones de FRANCO ARIAS, J.: *Algunos aspectos destacables...*, ob. cit., p. 283; GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 48; FERRER GUTIÉRREZ, A.: ob. cit., p. 1337; HOYA COROMINA, J.: ob. cit., p. 3006; y FLORES PRADA, I.: ob. cit., p. 136.

<sup>448</sup> No obstante, advertimos preciso matizar que aunque la tónica general haya ido enfocada a solventar la referida carencia por la vía de las condiciones, ello no significa que la materialización de esta necesidad se perfile de idéntica forma en todos los ámbitos de opinión analizados. En este orden de cosas, una primera tesis, dentro de la cual identificamos a PEDRAZ PENALVA, E.: ob. cit., p. 1-85, revela que mientras que la fijación de los honorarios debiera ser un aspecto inexcusablemente delimitado en el seno de las condiciones, tal exactitud no puede colegirse en orden al establecimiento de los gastos y, por este motivo y en cuanto a este segundo particular, sería suficiente con indicar una "cantidad aproximada". Una segunda

siguiente doble consecuencia: por un lado, que la fijación de unos importes desproporcionados o indebidos para dar cobertura a los gastos y honorarios pudiera comportar la absorción –total o cuasi plena– del precio obtenido por el bien realizado<sup>449</sup>; y, por otra parte, que la instauración de dichos conceptos pudiera acarrear el nacimiento de ulteriores impugnaciones o reclamaciones legítimamente articuladas<sup>450</sup>.

Finalmente, debemos destacar que en la práctica alguna entidad especializada ingresa todo el precio obtenido sin proceder al descuento de los gastos y honorarios, y, al tiempo, presenta todas las facturas y justificantes que se hubieran generado por dichos conceptos. Con esta forma de proceder se pretende que los gastos y honorarios sean únicamente descontados del precio total y, en consecuencia, satisfechos, cuando el tribunal determine aprobar la consumación. De este modo se evitan “posibles operaciones de reclamación de devolución a la persona o entidad especializada de gastos y honorarios ya descontados del precio de remate, cuando a juicio del juzgador no se deba aprobar la realización”<sup>451</sup>.

---

variante, integrada por las opiniones de FRANCO ARIAS, J.: *Algunos aspectos destacables...*, ob. cit., p. 283; BANACLOCHE PALAO, J.: ob. cit., p. 1117; y FRAGA MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 29, considera preferible que las cantidades máximas que posteriormente podrán ser exigidas en concepto tanto de gastos como de honorarios consten en las condiciones que deban seguirse para la consecución del encargo. Una tercera alternativa, avalada BONET NAVARRO, J.: ob. cit., p. 809, apuesta por la previa configuración de un presupuesto donde se detallen los gastos y honorarios que a tenor de la realización se puedan originar, puntualizando que para exigir aquellos gastos suscitados por la enajenación pero que no se hubieran previsto en el mencionado presupuesto, cabría una justificación que probara su necesidad. Finalmente, en el ámbito de la realización a través de los colegios de procuradores, HERRERA CUEVAS, E.: ob. cit., pp. 238 y 239, señala la necesaria provisión de fondos por parte del ejecutante en orden a afrontar los gastos derivados de la enajenación, añadiendo que con posterioridad cabrá “establecer unas tarifas del servicio, lo cual lógicamente se cuantificarán por relación a lo que perciba el “experto” colaborador (...)”, destacando, a este último respecto, los ejemplos de Burgos y A Coruña, que concretan sus tarifas en el 2 y el 2,5 al 4,5 por tramos, respectivamente.<sup>449</sup> De igual modo lo ha interpretado GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., pp. 47 y 48.

<sup>450</sup> FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3282; PEDRAZ PENALVA, E.: ob. cit., p. 1-85; y FRAGA MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 30, han coincidido en subrayar la posibilidad de impugnar o reclamar ante el tribunal el importe de aquellos gastos y honorarios excesivos o bien establecidos de manera indebida.

<sup>451</sup> Así lo indican GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 112.

El segundo de los problemas que debemos resolver es el referente al pago de los gastos y honorarios de la persona o entidad especializada, y su posible repercusión en costas. Una primera aproximación al tema, nos conduce a pensar que estas cantidades deberían ser sufragadas por el solicitante (en la mayoría de los casos, el acreedor ejecutante) pues es él quien voluntariamente opta por esta alternativa de realización forzosa y, por consiguiente, quien debe asumir anticipadamente los costes de su ejecución<sup>452</sup>. Ahora bien, en nuestra opinión ello debe entenderse, en cualquier caso, sin perjuicio de su posterior repercusión en concepto de costas. Esta solución encuentra el aval del art. 539.2.I LEC<sup>453</sup>, relativo a las costas y gastos de la ejecución, en conexión con el art. 241.1 LEC, redactado en materia de tasación de costas. De este modo, el solicitante deberá “pagar los gastos y costas del proceso causados a su instancia a medida que se vayan produciendo” (art. 241.1.I LEC), debiendo afrontar los “abonos que tengan que realizarse a personas que hayan intervenido en el proceso” (art. 241.1.II.4º LEC), esto es, los derivados de la intervención de la persona o entidad especializada; si bien estas cantidades podrán ser reclamadas posteriormente en concepto de costas. Lo mismo sucederá con el resto de costas del proceso de ejecución subsumibles en la enumeración del art. 241.1.II LEC; y, las que no lo fueran “serán a cargo del ejecutado sin necesidad expresa de imposición” (art. 539.2.II LEC). En consecuencia, los gastos y honorarios de la ejecución serán repercutibles al deudor ejecutado. De lo contrario, como bien advierten CONDE y GONZÁLEZ<sup>454</sup>, se estaría condenando al mecanismo de realización del art.

---

<sup>452</sup> Esta reflexión se infiere de GONZÁLEZ LÓPEZ M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principales%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principales%20innovaciones), quienes hacen hincapié en el hecho de que “no deja de ser una vía que puede o no utilizarse por la parte ejecutante y que en un alto porcentaje de casos en la subasta no se emplea”. En contra, HERRERA CUEVAS, E.: ob. cit., p. 241, quien en virtud del art. 645.2 LEC, asevera que en cualquier caso dichos gastos “correrán a cargo del ejecutado (...), aunque quien haya solicitado este método de enajenación sea el ejecutante”.

<sup>453</sup> Según el art. 539.2.I LEC: “En las actuaciones del proceso de ejecución para las que esta Ley prevea expresamente pronunciamiento sobre costas, las partes deberán satisfacer los gastos y costas que les correspondan conforme a lo previsto en el artículo 241 de esta Ley, sin perjuicio de los reembolsos que procedan tras la decisión del tribunal sobre las costas”.

<sup>454</sup> CONDE, M.A. y GONZÁLEZ, M.: ob. cit., p. 86.



641 LEC a una aplicación residual cuando éste reportara mayores costes para el solicitante (ejecutante).

Finalmente, entre la doctrina también encontramos soluciones “salomónicas”, a favor de repercutir las cantidades referidas, a prorrata, “entre aquellos que vieran satisfechos sus créditos”<sup>455</sup>.

#### **4.1.2.- Intervención del tribunal.**

Fijando la mirada en el control judicial que debe presidir todo proceso de ejecución, es importante tomar en consideración que una vez consumado el encargo y efectuada la posterior liquidación de la cantidad obtenida, el protagonismo de la persona o entidad especializada cederá a favor del órgano judicial. Será a partir de este momento cuando le corresponda al tribunal dilucidar si la precedente actuación del especialista merece, en última instancia, contar con su aprobación. Esta opción del legislador pone sobre la mesa la supeditación de la eficacia jurídica de la enajenación practicada fuera del ámbito judicial a la definitiva aprobación del juzgador<sup>456</sup>. De no ser así, entendemos que las partes de la ejecución carecerían de recurso judicial alguno que les permitiera afrontar los posibles abusos o fraudes derivados de la realización extrajudicial<sup>457</sup>.

Al amparo del art. 641.4 LEC, será el órgano judicial quien determine si aprueba o rechaza la “operación”, esto es, la realización de los bienes embargados efectuada por el especialista. Con todo, previo examen de ambas posibilidades conviene prestar atención, por bien que la LEC obvie este particular, a la ineludible concurrencia del siguiente trámite: una vez terminada la

---

<sup>455</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principaleds%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principaleds%20innovaciones).

<sup>456</sup> De esta opinión es MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 273. En particular, FLORES PRADA, I.: ob. cit., p. 120, ha puntualizado que “la aprobación judicial comprende no sólo el control de la autonomía de la voluntad y la protección de derechos de terceros, sino también la idoneidad de los bienes para ser enajenados a través de este sistema y la aptitud del intermediario designado”.

liquidación, y antes de que el tribunal entre a dirimir sobre la aceptación, la persona o entidad especializada tendrá que poner a disposición del órgano decisor toda la información que resulte de su gestión en la realización. Con ello se pretende que el tribunal pueda revisar toda la documentación e información de interés relativa a la intervención del especialista al objeto de emitir un veredicto fundado aprobando o, por el contrario, rechazando su actuación. En suma, estamos pensando en la rendición de cuentas, consistente en que el especialista ofrezca las explicaciones pertinentes que justifiquen su gestión en la realización del bien embargado, después de que ésta haya sido efectuada y liquidada. En definitiva, ello permitirá al tribunal comprobar si dicha realización del bien se efectuó de conformidad con el contenido del encargo judicialmente autorizado<sup>458</sup>.

Aunque la LEC nada indique al respecto, opinamos que tras la rendición de cuentas el tribunal debería aprobar la consumación de la realización efectuada por la persona o entidad especializada en aquellos supuestos en los que el enajenante hubiera respetado los límites fijados en la resolución judicial inicial autorizando esta modalidad de realización que, en todo caso, deberán ir referidos al precio mínimo de realización, al importe a satisfacer en concepto de gastos y honorarios, y al plazo máximo para llevar a término el encargo<sup>459</sup>. En su defecto, o bien cuando a pesar de cumplir las condiciones de realización, el especialista

---

<sup>457</sup> En esta línea, vid. GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 48.

<sup>458</sup> A título de ejemplo, BONET NAVARRO, J.: ob. cit., p. 809, refiere que la comprobación de la calidad del encargo implicará la no observancia de “indicios de fraude o que se han practicado las suficientes actividades de publicidad”. La idea de rendir cuentas también ha sido puesta de manifiesto por Sin embargo, CHAMORRO, M.A.: ob. cit., p. 745; PUEBLA POVEDANO, A.: ob. cit., p. 367; GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 113, reconociendo estos últimos autores que en la práctica la indicada dación de cuentas se identifica con “un informe de gestión realizada” que en su obra se encuentra definido como “un resumen de las actuaciones emprendidas (publicidad, etc...), en donde se identifica al adjudicatario, el importe de la adjudicación, los gastos devengados en concepto de publicidad (...), los honorarios a percibir, y el líquido resultante”; y GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1047.

<sup>459</sup> Así lo hemos sostenido en el epígrafe 4.2.2 del capítulo II, relativo a la concreción de las condiciones de realización. No obstante, conviene matizar que si bien junto a las condiciones indicadas señalamos también el carácter imprescindible del importe de la caución a prestar por

actuara con claros fines fraudulentos, entendemos que al tribunal no le quedará más opción que la del rechazo<sup>460</sup>.

#### **4.1.2.1.- No aprobación de la operación.**

Puede suceder que el órgano judicial opte por no aprobar la realización del encargo y su posterior liquidación una vez revisada la información relativa a la gestión del intermediario privado. Sin embargo, la LEC ha olvidado esta posibilidad<sup>461</sup>. Ante esta nueva laguna normativa, se nos plantean los siguientes interrogantes: ¿Cuáles son las causas que pueden motivar esta falta de aceptación judicial?; y, ¿qué efectos produce la misma?

Para adentrarnos en el examen de las causas que pueden provocar el rechazo del tribunal debemos, en primer lugar, acudir al art. 641.4 LEC, según el cual:

“Tan pronto como se consume la realización de los bienes se procederá por la persona o entidad correspondiente a ingresar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la cantidad obtenida, descontando los gastos efectuados y lo que corresponda a aquéllas por su intervención. El tribunal deberá aprobar la operación o, en su caso, solicitar las justificaciones oportunas sobre la realización y sus circunstancias. Aprobada la operación, se devolverá la caución que hubiese prestado la persona o entidad a la que se haya encomendado la realización”

Entre líneas puede advertirse que la no aportación de las justificaciones que el tribunal hubiera podido solicitar con relación a aquellos aspectos dudosos

---

el especialista para garantizar el encargo, en este punto no es necesario referir esta condición, pues la consumación del encargo significará su previo cumplimiento.

<sup>460</sup> Los arts. 247 LEC y 11 LOPJ dan suficiente cobertura legal para ello.

<sup>461</sup> De igual modo, cfr. DAZA VELÁZQUEZ DE CASTRO, R.: ob. cit., p. 130, explicitando que a pesar de ello, el tribunal rechazará la encomienda “cuando la misma se haya realizado sin respetar las condiciones fijadas en la resolución en que se hubiera acordado la realización de los bienes por medio de persona o entidad especializada”.

de la realización y sus circunstancias, puede ser motivo suficiente de desaprobación judicial.

Así, una vez el tribunal entre a examinar toda la información concerniente a la realización practicada, puede ocurrir que, por apreciar la presencia de aspectos pendientes de acreditar, le surjan dudas sobre la aprobación. Ante esta situación el órgano judicial deberá notificar a los interesados afectados los motivos que obstan la aprobación a fin de que, de ser factible, procedan a su subsanación o explicación<sup>462</sup>. Ante la negativa o incumplimiento –total o parcial– de lo solicitado por el tribunal, es lógico pensar que éste no aprobará la realización final del bien embargado<sup>463</sup>.

Sin embargo, cuando la falta de justificación se refiera a los gastos y/u honorarios, apreciamos posible la aprobación judicial siempre y cuando las cantidades que hubieran resultado pendientes de acreditación quedaran cubiertas a cargo de la cuantía anteriormente prestada por el enajenante en concepto de garantía por el cumplimiento del encargo. Según este criterio, sólo en defecto de caución suficiente se procederá a denegar la aprobación de la operación.

Aunque parece que la Ley sólo ha querido limitar la no aprobación a la falta de la referida justificación, creemos que no debemos ceñirnos a este único motivo. De este modo, existen otras causas que asimismo pueden provocar la denegación del tribunal y que, en esencia, afectan al incumplimiento de las condiciones (o algunas de ellas) señaladas en la resolución inicial autorizando el sistema de realización por especialista<sup>464</sup>.

---

<sup>462</sup> En este sentido, vid. GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 114.

<sup>463</sup> En este orden de ideas obsérvese a VEGAS TORRES, J.: ob. cit., p. 266; CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 422; MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1755; y FLORES PRADA, I.: ob. cit., p. 130.

<sup>464</sup> Justificando esta afirmación VEGAS TORRES, J.: ob. cit., p. 266 advierte que “parece claro que no deba aprobarse la venta cuando se haya realizado incumpliendo las condiciones señaladas, especialmente la del precio mínimo”. En esta línea se mantienen también CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 422; y MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1755, subrayando estos últimos que “si resultara que las condiciones de enajenación han sido manifiestamente incumplidas, denegará la aprobación”.

Por último, y dando respuesta al segundo de los interrogantes planteados, nos fijaremos en el examen de los efectos derivados de la no aprobación judicial que, como hemos anticipado, tampoco se encuentran contemplados en la LEC. En nuestra opinión, estas consecuencias pueden centrarse en dos: la *restitutio in integrum*; y, la pérdida de la caución<sup>465</sup>.

En cuanto al primero de los efectos, observamos que pese a la consumación de la realización puede que no se haga efectiva la entrega del bien al adjudicatario, lo que puede dar pie a que éste exija responsabilidad civil a la entidad especializada por los daños y perjuicios que se le hayan podido causar. Además, en este caso se procederá a la devolución de todas las cantidades que haya abonado para adquirir el bien.

Con relación a la segunda de las consecuencias, cabe precisar que la pérdida de la caución prestada por la persona o entidad especializada solamente acontecerá cuando el rechazo del tribunal fuera imputable al especialista<sup>466</sup>.

#### **4.1.2.2.- Aprobación de la operación. Tramitación específica en la aceptación de los bienes inmuebles.**

El art. 641.4 LEC se detiene expresamente a regular la aprobación de la actuación del intermediario, y los efectos derivados de tal resolución. Así, se establece que tras la consumación de la realización y efectuada la correspondiente liquidación, “el tribunal deberá aprobar la operación o, en su caso, solicitar las justificaciones oportunas sobre la realización y sus circunstancias”. Una vez resueltas las posibles dudas (si las hubiere) en torno a la gestión del especialista, ya sea porque se han presentado las pertinentes

---

<sup>465</sup> En torno a estos efectos, véase FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3282; CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., pp. 422 y 423; y BONET NAVARRO, J.: ob. cit., p. 809.

<sup>466</sup> No consideramos oportuno insistir más en el examen de esta última cuestión por ser objeto de análisis posterior, y en concreto en el epígrafe dedicado a los efectos de la no consumación, a cuya exposición nos remitimos.

justificaciones, o bien porque se ha procedido a la subsanación de las carencias alertadas, dejará de existir obstáculo alguno que impida la aprobación judicial<sup>467</sup>.

La consecuencia más inmediata que resulta de la aprobación de la intervención del especialista se concreta en la devolución de la caución previamente prestada por él mismo. Además, conviene en este punto manifestar que la aceptación del tribunal implicará la materialización de la *traditio* o entrega de la cosa al adjudicatario y, por ende, la suspensión definitiva del procedimiento subsidiario de la subasta judicial<sup>468</sup>.

Finalmente, debemos indicar que la aprobación de la operación debe realizarse mediante providencia<sup>469</sup>. No obstante, aunque con menor repercusión, existe otra opinión doctrinal que entiende que con base al art. 545.4.II LEC dicha resolución debe adoptar la forma de diligencia de ordenación<sup>470</sup>. No compartimos

---

<sup>467</sup> Para que el órgano judicial pueda aprobar la actuación del especialista, FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3282 hace hincapié en la “comprobación exhaustiva de su regularidad”. Con este fin señala, a título de ejemplo, la necesidad de atender a las reglas de la buena fe, a la inexistencia de indicios de fraude, o bien a la realización de los mínimos exigibles para el alcance de un mejor precio.

<sup>468</sup> En cuanto la consumación de la venta, FLORES PRADA, I.: ob. cit., pp. 138 y 139, manifiesta que a pesar de que la confusa redacción del art. 641.4 LEC puede llevar erróneamente a considerar que el tribunal se pronunciará sólo tras el perfeccionamiento de la enajenación o, en términos de la Ley, “tan pronto como se consume la realización de los bienes”, ello no debe entenderse en este sentido pues “la venta no la consuma, esto es, no la perfecciona el intermediario por sí y ante sí porque carece de facultades para ello, sino que prepara, concierta y celebra un contrato de compraventa, cuya consumación únicamente necesita la aprobación judicial (...) la venta no se perfecciona, no se consuma (...) hasta que el tribunal no aprueba todas las operaciones hechas por el intermediario”. Por lo tanto, la real consumación de la realización no se producirá hasta que el tribunal manifieste su aprobación, lo que permitirá la entrega efectiva del bien a quien se lo hubiera adjudicado. De esta misma opinión son CONDE, M.A. y GONZÁLEZ, M.: ob. cit., pp. 84 y 85; y HERRERA CUEVAS, E.: ob. cit., p. 241.

<sup>469</sup> De igual modo lo indican GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1047; *idem* (director), *Los procesos civiles...*, ob. cit., p. 48; y MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1754.

<sup>470</sup> El art. 545.4.II LEC, en sede de ejecución, establece que “el tribunal decidirá por medio de providencia en los supuestos en que así expresamente se señale, y en los demás casos, las resoluciones que procedan se dictarán por el Secretario Judicial a través de diligencia de ordenación”. Sugiere SALINAS MOLINA, F.: *El proceso civil...*, ob. cit., p. 5427, que no indicando la letra del art. 641.4 LEC que la aprobación se llevará a efecto mediante providencia, puede deducirse que la resolución que se dicte sea una diligencia de ordenación.

esta opinión, pues la resolución final de la ejecución debe estar motivada, aún sea sucintamente, indicando el adjudicatario, identificando el bien, etc. Además, a mayor abundamiento, esta solución va en la línea del art. 117.3 CE, que atribuye la potestad ejecutiva a los jueces y tribunales.

Sin embargo, varía la transmisión de bienes inmuebles embargados, pues al amparo de la previsión del art. 642 LEC notamos que tras el favorable análisis judicial de la gestión y de la ulterior liquidación del encargo por parte del especialista, no cabrá estar, todavía, a la aceptación judicial de la realización<sup>471</sup>.

El legislador opta por incorporar aquí, en el art. 642 LEC, el régimen relativo a la “subsistencia y cancelación de cargas”<sup>472</sup>. Según esta norma:

“Las disposiciones de esta Ley sobre subsistencia y cancelación de cargas serán aplicables también cuando, de acuerdo con lo dispuesto en esta sección y en la anterior, se transmita la titularidad de inmuebles hipotecados o embargados”.

De este modo, se confirma que en la transmisión de la titularidad de los bienes inmuebles embargados (también de los hipotecados), serán aplicables aquellos preceptos dispuestos en la propia norma procesal con relación a la subsistencia y cancelación de cargas, y que, en definitiva, se hallan articulados en sede de subasta judicial. De esta suerte, cobra sentido que en materia de aprobación, el art. 642.2.I LEC exija al órgano judicial lo siguiente:

---

<sup>471</sup> En virtud del contenido del art. 655.1 LEC, que abre la sección dedicada a la subasta de los bienes inmuebles, consideramos que aunque la particularidad que recoge el art. 642 vaya explícitamente dirigida a los bienes de naturaleza inmueble, ésta debe también comprenderse extensible a aquellos “bienes muebles sujetos a un régimen de publicidad registral similar al de *los bienes inmuebles*” (la cursiva es nuestra).

<sup>472</sup> El régimen de “subsistencia y cancelación de cargas” es de aplicación a los bienes inmuebles hipotecados o embargados, tanto en la realización a través de convenio de realización como en la realización por persona o entidad especializada, en virtud de lo dispuesto en el art. 642.1 LEC.

“A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, las enajenaciones que se produzcan con arreglo a lo previsto en los dos artículos anteriores deberán ser aprobadas por el tribunal de la ejecución, mediante providencia, previa comprobación de que la transmisión del bien se produjo con conocimiento, por parte del adquirente, de la situación registral que resulte de la certificación de cargas”.

En efecto, previa aprobación de la transmisión del inmueble, el tribunal deberá corroborar –entendemos que junto con el resto de comprobaciones que con respecto a la actuación del enajenante deba llevar a término<sup>473</sup>– que en el momento de la transmisión el adquirente conocía<sup>474</sup> la situación registral del bien, resultante de la certificación de cargas emitida por Registrador de la Propiedad. Hecha esta comprobación, el tribunal sí tendrá ahora vía libre para aprobar la transmisión.

Pero, ¿qué sucedería si la situación registral de la finca no se hubiera puesto en conocimiento del adquirente? A este respecto nada dispone la Ley. En este caso, lo más apropiado sería, en primer lugar, poner al afectado al corriente de dicha situación registral para, con posterioridad, tener la oportunidad de decidir lo que más convenga a su interés. Para el caso de que la certificación registral delate la presencia de cargas gravando el bien, consideramos que el adquirente podrá mantenerse en su adquisición asumiendo, en consecuencia, los gravámenes del inmueble; o bien, declarar su disconformidad. Esta doble reacción del adquirente traerá por causa la posible aprobación del órgano judicial (por apreciar pertinente la realización); o, por el contrario, el rechazo judicial, respectivamente.

---

<sup>473</sup> De esta opinión, VEGAS TORRES, J.: ob. cit., p. 266.

<sup>474</sup> Según PUEBLA POVEDANO, A.: ob. cit., p. 367, la necesidad de que el adquirente tenga previo conocimiento de la situación registral en la que se encuentra el bien que se le transmite



Finalmente, el párrafo último del art. 642.2 LEC indica que:

“Aprobada la transmisión se estará a lo dispuesto para la subasta de inmuebles en lo que se refiere a la distribución de las sumas recaudadas, inscripción del derecho del adquirente y mandamiento de cancelación de cargas”.

Esta opción del legislador, previsor de las consecuencias derivadas de la aprobación judicial de la enajenación, nos permite apreciar la voluntad de suplir algunos de los vacíos latentes en el presupuesto de la realización por persona o entidad especializada. Para ello, pone la mirada en la regulación más detallada de la subasta judicial, en concreto en los arts. 672 y 674 LEC, en cuyo análisis no nos detenemos por entender que escapa de los límites de este trabajo<sup>475</sup>.

Ya por último, debemos analizar el tipo de resolución que debe adoptar el tribunal que admite la transmisión del bien inmueble embargado. Si bien pudiera parecer que la solución viene dada por el art. 642.2.I LEC, que se refiere a una providencia, apreciamos que esta solución entra en contradicción con el art. 674.1 LEC<sup>476</sup>, en el que expresamente se destaca que tal decisión deberá ser un auto, siendo su testimonio suficiente para la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad<sup>477</sup>.

---

responde a “un medio de protección a los terceros con interés en los bienes transmitidos”. De igual modo, vid. ROBLEDOS VILLAR, A.: ob. cit., p. 902.

<sup>475</sup> Con carácter general, vid. FRANCO ARIAS, J.: *Comentarios a los artículos 672, 673 y 674*, en “Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil”, T.III, dirigidos por A.M. Lorca Navarrete, edit. Lex Nova, Valladolid, 2000, pp. 3349 a 3359.

<sup>476</sup> Según el art. 674.1 LEC: “Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Secretario Judicial, comprensivo del auto de aprobación del remate, de la adjudicación del acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria”.

<sup>477</sup> Ponen de relieve esta contradicción entre los arts. 642.2.I y 674.1 LEC, PEDRAZ PENALVA, E.: ob. cit., p. 1-96; y GÓMEZ SÁNCHEZ, J.: ob. cit., p. 110, en su nota al pie número 30.

En nuestra opinión, por encima de quienes abogan por la providencia<sup>478</sup>, entendemos que dicha resolución judicial será un auto<sup>479</sup>. Y ello, con base a la conexión entre el art. 674.1 LEC y el art. 206.2.2º LEC, pues según esta última norma “se dictarán autos (...) cuando se resuelva sobre la (...) aprobación judicial de transacciones y convenios, anotaciones e inscripciones registrales (...)”. Como es obvio, la decisión judicial aprobando la transmisión del inmueble embargado comporta implícitamente una inscripción registral siendo, por consiguiente, inevitable la emisión de un auto.

#### **4.2.- Consecuencias de la no consumación.**

Finalmente, el quinto apartado del art. 641 LEC se detiene a regular los supuestos de no consumación de la realización por persona o entidad especializada.

Con carácter general, fija un límite temporal máximo de seis meses, a contar desde la aceptación del encargo<sup>480</sup> (y, si procediese, la pertinente entrega de la caución) para que el designado dé cumplimiento a la enajenación que le ha sido encomendada. Si transcurrido dicho plazo no ha llevado a efecto su cometido, en principio, dicho encargo será revocado, salvo lo que se analizará con relación a la posibilidad de prórroga. En el desarrollo del presente apartado conviene atender al examen de los siguientes aspectos: en primer lugar, la previsión legal de un plazo máximo para la realización; y, en segundo término, los motivos impeditivos de la realización y, por ende, los efectos que de ellos dimanen.

---

<sup>478</sup> En este sentido, vid. FRAGA MANDIÁN: ob. cit., p. 29; y HOYA COROMINA, J.: ob. cit., p. 3007.

<sup>479</sup> De igual modo, cfr. ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., p. 902; RUIZ DE ALEGRÍA MARTÍN, C.: ob. cit., p. 613; VEGAS TORRES, J.: ob. cit., p. 266; CORDÓN MORENO, F.: ob. cit., p. 422; GÓMEZ SÁNCHEZ, J.: ob. cit., p. 110; PEDRAZ PENALVA, E.: ob. cit., p. 1-96; y ARMENTA DEU, T.: *Lecciones de Derecho...*, ob. cit., p. 445.

<sup>480</sup> Aunque la Ley no lo disponga, así lo entienden también MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 271; y MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1755.

#### 4.2.1.- El plazo para la realización del encargo.

Como hemos indicado, el plazo máximo de realización es de seis meses, únicamente prorrogable cuando la persona o entidad especializada acredite no sólo que fue imposible realizar el encargo por causas no imputables a su persona, sino además que la realización pendiente podrá llevarse a efecto dentro de un nuevo periodo de tiempo, en ningún caso superior a los seis siguientes meses. Ello pone manifiesto el afán del legislador para lograr la enajenación por esta vía en el menor espacio de tiempo posible evitando, de esta forma, el riesgo de dilaciones indebidas por causa del especialista<sup>481</sup>. Sin embargo, y a pesar de la buena intención de la norma, en este punto no podemos evitar cuestionarnos si en el ámbito de la realización por persona o entidad especializada la fijación del plazo para el cumplimiento del encargo debe realmente circunscribirse a lo tasado por ley o bien merece una lectura más flexible.

En nuestra opinión, de la dicción del precepto examinado únicamente puede proceder una interpretación estricta<sup>482</sup> porque el carácter imperativo de esta norma nos conduce ineludiblemente a su obligado cumplimiento. Si esto es así, las partes del proceso de ejecución tendrán vedada la posibilidad de negociar el plazo máximo de realización, que bajo ningún concepto podrá exceder el límite de seis meses (salvo lo que proceda con relación a la prórroga). Además, si la verdadera intención del legislador hubiera ido encaminada a introducir la posibilidad de pacto en este extremo, hubiera bastado con la redacción formulada

---

<sup>481</sup> De igual modo lo ha entendido DAZA VELÁZQUEZ DE CASTRO, R.: ob. cit., p. 330.

<sup>482</sup> En esta línea, HOYA COROMINA, J.: ob. cit., p. 3006; y GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1048, reflejan que de la hermenéutica de la Ley no se infiere otro resultado más que el de la innegociabilidad del plazo predeterminado y, en consecuencia, la imposibilidad de que las partes puedan llegar a un acuerdo que permita desvirtuar este límite legal. En contra, MORENO CATENA, V.: ob. cit., p. 218; y FERRER GUTIÉRREZ, A.: ob. cit., pp. 1336 y 1337, justificando éste último que la posibilidad de acuerdo en cuanto al plazo (por ejemplo, de dos años) podría acontecer si el juez apreciara que las “particularidades de la ejecución” lo requieren. Como es de notar, quienes optan por una lectura no restrictiva del plazo de realización, sostienen que el tiempo debiera poderse pactar junto con el resto de condiciones de la realización (recordemos que a tenor de la letra del 641.3.I LEC esta posibilidad sólo se desprende de los bienes de naturaleza no inmueble) si las partes así lo convinieran.

en el art. 641.3.I LEC (que, con carácter general, permite a las partes acordar las condiciones rectoras de la realización), omitiendo, por lo tanto, la explícita incorporación de la citada limitación temporal (641.5 LEC)<sup>483</sup>.

Sin embargo, no creemos que esta opción sea la más fructífera para la utilización de la institución que nos ocupa. Si bien resulta conveniente la fijación de un plazo para evitar una excesiva e innecesaria dilación de la realización, ello no debiera interpretarse siempre y en todo caso de manera estricta, sino que debería poder estarse a las circunstancias del caso concreto. Así, puede suceder que mientras que la realización de un bien se materialice en un plazo inferior al máximo permitido; otra, llevada a término con la misma diligencia, precise de mayor tiempo (quizás superior a seis meses) para obtener el mismo éxito. Un éxito que, recordemos, de lograrse resultará más beneficioso para los interesados en la ejecución (acreedor ejecutante y deudor ejecutado, e incluso acreedores posteriores) que si la realización se hubiera sustanciado, incluso en menor tiempo, por el mecanismo de la subasta judicial.

Siendo ello así, entendemos con FRANCO ARIAS<sup>484</sup>, que a fin de paliar el rigor de la Ley respecto al tiempo para la enajenación, “sería conveniente, al menos al principio, que los tribunales no aplicaran con excesiva rigurosidad lo preceptuado”.

---

<sup>483</sup> De hecho, el GP Socialista, en la discusión parlamentaria del PLEC en el Senado, introdujo la enmienda núm. 153 en la que, entre otros aspectos, proponía lo siguiente: “la enajenación ha de concluirse en los plazos fijados o, en su defecto, en el de dos meses desde que se acepte la designación. Transcurridos éstos, la entidad o el interventor designado deberá poner lo vendido a disposición del Secretario”. Es decir, apuntó la posibilidad de establecer un plazo de realización pactado (por lo tanto, pudiendo superar los seis meses) y, sólo en su defecto, la operatividad del límite legal de dos meses. Sin embargo, como puede apreciarse en *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., pp. 1850-1851, esta atractiva propuesta topó con el rechazo de la mayoría del Senado, por lo que no prosperó.

<sup>484</sup> Así, vid. FRANCO ARIAS, J.: *Algunos aspectos destacables...*, ob. cit., p. 285.

#### **4.2.2.- Motivos de la no consumación.**

Si transcurrido el plazo legal de seis meses la persona o entidad especializada no logra cumplir el encargo de realización, estaremos ante una no consumación. Ahora bien, dependiendo de que esta situación se haya alcanzado por motivos no imputables, o bien atribuibles al especialista, los efectos que se susciten en uno u otro caso serán muy distintos.

##### **4.2.2.1.- No imputables a la figura del especialista.**

La no consumación de la realización en el término legalmente estipulado traerá por causa la revocación del encargo. No obstante, la aplicación de esta regla general no procederá cuando “se justifique por la persona o entidad a la que se hubiera efectuado éste que la realización no ha sido posible en el plazo indicado por motivos que no le sean imputables y que, por haber desaparecido ya dichos motivos o por ser previsible su pronta desaparición, el encargo podrá cumplimentarse dentro del plazo que se ofrezca y que no podrá exceder de los siguientes seis meses” (art. 641.5.I LEC).

Así, una vez transcurrido el plazo de seis meses, puede darse la circunstancia de que el especialista no haya podido ejecutar la enajenación a la que se comprometió por motivos no imputables a su persona. A nuestro juicio, esta situación debiera desembocar en la revocación del encargo sin consecuencias negativas para el enajenante, esto es, sin la pérdida de la caución prestada, puesto que dicho incumplimiento no se colige de su actuación. Ahora bien, no podemos perder de vista que en este mismo escenario, la Ley permite la posibilidad de evitar la revocación cuando se advirtiera la concurrencia de la siguiente coyuntura: que a demás de justificar las denominadas causas no imputables obstaculizadoras del encargo, la persona o entidad especializada acredite también que la enajenación pendiente del bien embargado podrá finalmente llevarse a

efecto dentro de los posteriores seis meses, y ello porque las referidas circunstancias impeditivas han desaparecido o, si no es así, se prevé su pronta<sup>485</sup> desaparición. Como es de notar, esta posibilidad de prórroga del plazo inicial pretende evitar, a todas luces, la frustración de la realización instada por la vía del art. 641 LEC por causas no atribuibles al especialista.

Sin embargo, la Ley se muestra imprecisa en la determinación de los motivos no imputables. El art. 641.5 LEC no resuelve qué debe considerarse por motivos no imputables. En la doctrina se ha apuntado que deben ser “circunstancias objetivas ajenas a la actuación de la persona o entidad especializada”<sup>486</sup>, pudiendo ser éstos, entre otros, la elevación de los tipos de interés o el encarecimiento del dinero<sup>487</sup>, o la alteración inesperada de las condiciones propias del mercado (fluctuaciones en cuanto a la oferta y demanda, precios, etc.)<sup>488</sup>. En todo caso, entendemos que tales causas impeditivas de la realización no imputables al especialista pueden ir referidas tanto al bien a realizar (ruina, expropiación, etc.), al procedimiento (defectos que den lugar a su retroacción, regularización de la deuda), o al propio encargo (cuando por la situación objetiva del mercado no pueda realizarse el importe fijado en la resolución judicial)<sup>489</sup>. Ante esta laguna legal, una vez más, cabrá estar a la discrecionalidad del órgano judicial<sup>490</sup>. En el caso que el tribunal determine que los motivos impeditivos de la consumación no son imputables al especialista, la

---

<sup>485</sup> No concreta la Ley qué cabe entender por “pronta”, aunque debe entenderse como rápida desaparición de las causas; rapidez que se concreta como máximo en los citados seis meses.

<sup>486</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 125.

<sup>487</sup> ASECIO MELLADO, J.M.: ob. cit., pp. 86 y 87.

<sup>488</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 125.

<sup>489</sup> En este sentido, MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., pp. 271 y 272.

<sup>490</sup> Con mirada crítica, GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 118, aseveran que “en cualquier caso, delimitar cuando se considera incumplido el encargo por la persona o entidad especializada, o siendo más precisos aún, cuáles se consideran “motivos” o “causas” no imputables a la persona o entidad especializada del no cumplimiento del encargo sin consecuente pérdida de la caución, parece ser la piedra de toque de la verdadera interpretación y en su caso aplicación del apartado 5 del artículo 641 de la LEC”. Complementando esta opinión, MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: ob. cit., p. 1755, sugieren que “previo pronunciamiento del tribunal, a demás de concederse audiencia a las partes de la ejecución, debiera también contarse con el consentimiento del ejecutante”.

LEC le concede una única prórroga por un plazo que deberá ofrecer el propio enajenante y que, en ningún caso, podrá sobrepasar los seis meses siguientes, al objeto de “cumplimentar” la realización del bien embargado que no pudo efectuar en el periodo inicialmente establecido.

Transcurrido este nuevo plazo legal, el art. 641.5.I *in fine* LEC prevé dos posibles resultados: la consumación, o bien, la frustración de la realización.

a) Si el especialista logra dentro del plazo ampliado la enajenación encargada se habrá consumado el cumplimiento de la realización, que restará pendiente de aprobación judicial. El estudio de esta cuestión ya ha sido efectuado anteriormente<sup>491</sup>, motivo por el cual a él nos remitimos.

b) Si no lo logra, se producirá la definitiva revocación del encargo, siendo ya imposible enajenar los bienes embargados por el mecanismo alternativo iniciado. Ahora bien, ello no debe significar que las consecuencias de la no consumación resulten de idéntica entidad en los supuestos de no imputabilidad que en aquellos en los que las causas de incumplimiento devengan imputables. Así, observamos que el primero de los casos se saldará con la mera devolución de la caución prestada a la persona o entidad especializada que intervino en la realización (art. 641.5.II *in fine*), mientras que ello no sucederá cuando la no consumación fuera imputable al especialista, supuesto éste que pasamos seguidamente a analizar.

---

<sup>491</sup> Véase epígrafe 4.1.2. de este mismo capítulo.

#### **4.2.2.2.- Imputables a la figura del especialista. Responsabilidad civil de la persona o entidad especializada.**

##### **4.2.2.2.1.- Efectos de la no realización del encargo imputable a la persona o entidad especializada.**

Cuando la no realización del encargo en el plazo determinado (ya sea el inicialmente señalado por la Ley, ya sea el prorrogado cuando proceda) sea imputable a la persona o entidad especializada, el art. 641.5.I LEC prevé que el juez dictará un auto<sup>492</sup> que revocará dicho encargo. Además, pueden producirse otros dos efectos que seguidamente pasamos a analizar.

a) En primer lugar, se evidencia del párrafo segundo del art. 641.5 LEC en conexión con el art. 641.2 LEC, que sólo cuando se trate de causas estrictamente imputables al especialista, procederá la pérdida de la caución que prestó para responder por el cumplimiento del encargo. Ello quiere decir que no cabrá estar a dicha pérdida en aquellos supuestos en los que los motivos que propiciaron la falta de consumación, no pudieran imputarse al enajenante. Tal y como indica el mentado art. 641.5.II LEC, esta caución, que ya no podrá ser recuperada por el especialista, irá destinada a “los fines de la ejecución”, esto es, a la liquidación de la deuda contraída por el deudor ejecutado<sup>493</sup>. La aplicación de este importe podrá desembocar en alguno de los siguientes resultados: por un lado, aunque rara vez, que la cuantía a la que nos venimos refiriendo sea bastante para la total satisfacción del derecho reconocido al acreedor ejecutante; o bien, por otra parte, que la cantidad señalada devenga insuficiente para satisfacer la deuda del ejecutado, cubriéndola tan sólo de forma parcial. Fijando nuestra atención en el último de los supuestos, que es el que se produce de manera más habitual, nos

---

<sup>492</sup> En cuanto a la resolución judicial revocando la realización, FERNÁNDEZ SEIJO, J.M.: ob. cit., p. 31, critica que ésta deba ahora adoptar forma de auto, cuando para su autorización la norma tan solo requiere la emisión de una providencia.

<sup>493</sup> Así lo reconocen GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 123.



percatamos de que la aplicación de la caución significará la reducción, que no extinción, de la deuda suscitada. Así las cosas, y en relación con el art. 636.3 LEC, entendemos que para obtener el resto del importe, lo más apropiado será retomar las actuaciones dirigidas a la realización del bien embargado a través de subasta judicial, puesto que su enajenación no ha podido materializarse mediante la intervención de una persona o entidad especializada<sup>494</sup>.

b) Finalmente, queda por resolver la posible responsabilidad en la que puede incurrir la persona o entidad especializada, pese a que la Ley no establezca nada al respecto<sup>495</sup>. En nuestra opinión, aunque la LEC dirige de forma exclusiva su interés en la pérdida de la caución como única consecuencia de la no realización por motivos imputables, ello no debe obstar a que los interesados en la ejecución que se han visto perjudicados por la inadecuada intervención de la persona o entidad especializada, puedan llevar a término una reclamación para que les sean resarcidos los eventuales daños y perjuicios que hayan podido sufrir<sup>496</sup>. Para ello tendrán que interponer la demanda resarcitoria en el

---

<sup>494</sup> De esta misma opinión, GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de...*, ob. cit., p. 1048, sostiene que “con la revocación definitiva del encargo quedarán entonces abiertas las partes a la utilización de la subasta judicial de los bienes como método último y subsidiario de realización de los bienes embargados (v. Art. 636.3 LEC)”; De igual modo, vid. BONET NAVARRO, J.: ob. cit., p. 810, quien en cuanto a la revocación del encargo mantiene que “salvo el hipotético e improbable supuesto que con los importes aplicados a favor de la ejecución se satisfaga el ejecutante, implica la reanudación de las actividades propias de la subasta judicial”; y VEGAS TORRES, J.: ob. cit., p. 267 y ARMENTA DEU, T.: *Lecciones de Derecho...*, ob. cit., p. 445, ambos expresándose en idéntico sentido.

<sup>495</sup> En este sentido lo indica CHAMORRO, MA.: ob. cit., p. 745. A pesar de ello, al respecto conviene anotar que en el debate en el Senado del PLEC, el GP Socialista sugirió incorporar, en la enmienda número 153, en *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, ob. cit., pp. 1723 y 1724, entre las consecuencias por el incumplimiento imputable del especialista, “la correspondiente obligación de indemnización de daños y perjuicios”.

<sup>496</sup> Así, vid. FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC...*, ob. cit., p. 3282. En esta línea destacamos también PEDRAZ PENALVA, E.: ob. cit., p. 1-85, poniendo el acento sobre la posibilidad de que los interesados puedan exigir a la persona o entidad especializada que incumplió “los daños y perjuicios irrogados”; FRAGA MANDIÁN, A.: ob. cit., p. 30; SALINAS MOLINA, F.: *Ejecución dineraria...*, ob. cit., p. 139; y GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 124.

procedimiento que corresponda por razón de la cuantía, exigiendo la pertinente responsabilidad<sup>497</sup>.

En definitiva, la persona o entidad especializada que contravenga el encargo de realización por motivos que le sean imputables, además de perder la caución prestada (salvo que se trate de una entidad pública) en garantía de la enajenación a la que se comprometió, podrá ser responsable civil de los daños y perjuicios que, producto de su intervención, hubiera podido ocasionar a los sujetos de la ejecución.

Escaparía de los límites de este estudio efectuar un análisis exhaustivo de la responsabilidad civil, por lo que vamos a centrar nuestra atención sobre qué supuestos pueden generar la presente responsabilidad civil y las consecuencias que de ella se derivan.

#### **4.2.2.2.2.- Especial atención a las causas de la responsabilidad civil.**

El especialista que contravenga el encargo de realización por motivos imputables a su persona responderá civilmente<sup>498</sup> cuando su conducta ocasione daños a las partes de la ejecución que no tenían porque soportar<sup>499</sup>, debiendo, en consecuencia, asumir su reparación<sup>500</sup>.

---

<sup>497</sup> A este respecto, REGLERO CAMPOS, L.F. (coordinador): *Tratado de Responsabilidad Civil*, edit. Aranzadi, S.A., Navarra, 2002, p. 48, pone de relieve que “cuando un sujeto incumple un deber o una obligación o cuando causa un daño, es responsable siempre que el incumplimiento o el daño le sea imputable”. En similar sentido, MARTÍNEZ-CALCERRADA GÓMEZ, L.: *Responsabilidad civil contractual versus extracontractual (Moderno tratamiento jurisprudencial)*, en *La ley*, Tomo de Jurisprudencia, 1998, núm. 3, p. 1465, califica la responsabilidad civil “como un juicio de reproche que dicta el ordenamiento a una conducta infractora”. Queda así justificada la responsabilidad de la persona o entidad especializada que incumple el encargo por motivos que le son imputables.

<sup>498</sup> Además de eventuales responsabilidades de otro orden (penal, administrativo, tributario, etc.).

<sup>499</sup> El presente apartado aborda el estudio de la responsabilidad del especialista desde una óptica subjetiva, atendiendo al perjuicio sufrido por los interesados en la ejecución como resultado de la conducta de la persona o entidad especializada. De hecho, ésta ha sido la línea seguida en nuestro ordenamiento jurídico y la jurisprudencia del TS. Así, entre otras, la STS de 27 de junio de 1997 (Sala de lo Civil), Ponente J.L. Albácar López, f.j. 2º (RJ 1997\5399), destaca “que es doctrina de esta Sala la de que cualquiera que sean las presiones socializantes de nuestra era

Para exigir esta responsabilidad civil es necesario que concurren los siguientes presupuestos: la realización de una conducta (acción u omisión) lesiva e imputable a quien la cometa; la producción de un daño o perjuicio; y la presencia de una relación causal entre dicha conducta lesiva y el daño resultante<sup>501</sup>. Esta doctrina, trasladada al ámbito de la realización por persona o entidad especializada, se traduce en la conducta del especialista que conculca el normal cumplimiento de la realización, ocasionando, de este modo, un daño

---

moderna y los acercamientos a los módulos de la llamada responsabilidad objetiva, de la cual una de sus manifestaciones (al menos en el mundo empresarial) es la llamada responsabilidad por riesgo, no obstante, hay que reafirmar la tesis jurisprudencial, con profusas sentencias que huelga citar, de que nuestro derecho positivo, básico y fundamental, sigue anclado en la llamada responsabilidad subjetiva del artículo 1902, si bien en los casos como el presente, se resalta que la responsabilidad declarada margina la, doctrinalmente, llamada por riesgo, en la idea de que cualquier actividad empresarial, sobre todo la subsumida en comportamientos de los que pueda emanar un evidente riesgo para sus usuarios, y, en su caso, los efectos dañosos derivados de esa actividad, deban ser reparados por la empresa que se aproveche económicamente de tal actividad, en aplicación de los adagios «*ibi emolumentum ubi onus*» o «*cuius commoda eius incommoda*»; empero, como se dice, cualquiera que sea la presión e influencia de dicha responsabilidad por riesgo y de la «teoría sobre creación del riesgo», no cabe en nuestro derecho positivo descolgar esa responsabilidad del componente de voluntariedad (S. 23 diciembre 1995 [RJ 1995\9434]). Segunda: que igualmente tiene sentado esta Sala que es incuestionable que la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en concreto la de esta Sala, sobre todo la más actual, tiende hacia el establecimiento emblemático de la responsabilidad objetiva, en la derivada de los eventos concretados en el artículo 1902 del Código Civil, pero nunca lo ha realizado hasta establecer dicha responsabilidad objetiva de una manera absoluta y radical, y así, como epítome de una doctrina jurisprudencial pacífica y ya consolidada, hay que reseñar la S. 16 diciembre 1988 (RJ 1988\9469), cuando dice que «la doctrina de esta Sala no ha objetivado en su exégesis del artículo 1902 del Código Civil, su criterio subjetivista y sí, únicamente, para su más adecuada aplicación a las circunstancias y exigencias del actual momento histórico, ha procurado corregir el excesivo subjetivismo con que venía siendo aplicado», y, sigue diciendo, «por otra parte, dicha corrección, bien se opere a través de la aplicación del principio del riesgo, bien de su equivalente del de inversión de la carga de la prueba, nunca elimina en dicha interpretación los aspectos, no radical sino relativamente subjetivista con que fue redactado dicho artículo 1902 del Código Civil», y que, como tiene proclamado esta Sala, es de tener muy en cuenta la conducta de quien sufrió el daño, de tal modo que cuando ésta sea fundamentalmente determinante de dicho resultado, indudable resulta por aplicación de los principios de la Justicia distributiva, conmutativa y social, así como de la seguridad jurídica que no se puede hablar de una responsabilidad indemnizable que se pueda reprochar a un tercero (S. 7 noviembre 1996 [RJ 1996\7913])”.

<sup>500</sup> A este particular, REGLERO CAMPOS, L.F. (coordinador): ob. cit., pp. 55-56, matiza que “la función primaria de todo sistema de responsabilidad civil es de naturaleza reparatoria o compensatoria: proporcionar a quien sufre un daño injusto los mecanismos jurídicos necesarios para obtener una reparación o una compensación”, añadiendo, a todo ello, que si bien es cierto que “en principio, la responsabilidad civil no está llamada a cumplir una función preventiva ni punitiva”, ello no obsta a que pueda desempeñarla de forma secundaria o complementaria, e incluso de manera primaria.

(patrimonial) a las partes de la ejecución que por su experiencia y profesionalidad le confiaron la enajenación.

Cuando el especialista sea responsable civil, debemos plantearnos qué tipo de responsabilidad, a saber, contractual o extracontractual, deberá afrontar. Si bien pudiéramos pensar que aparentemente su responsabilidad es extracontractual, pues no media un contrato expreso entre el enajenante y los perjudicados por la realización, el análisis conjunto de los arts. 1254 y 1261 y ss. CC, relativos al contrato, nos permite defender la presencia de una relación contractual que reúne los requisitos esenciales de cualquier contrato: el consentimiento de las partes, la certeza del objeto y la causa de la obligación.

En nuestra opinión, se trata de un contrato de mandato, ya que el especialista asume obligaciones parecidas a las del mandatario y, por analogía, también su misma responsabilidad<sup>502</sup>. Esta equiparación encuentra apoyo en la literalidad del art. 1709 CC<sup>503</sup> –que define el contrato de mandato–, pues del mismo modo que el mandatario, la persona o entidad especializada se obliga a hacer una cosa (enajenar el bien embargado) por encargo de otra (el ejecutante o el ejecutado con el consentimiento del anterior) y a cambio de una retribución

---

<sup>501</sup> A estos elementos se han referido MARTÍNEZ-CALCERRADA GÓMEZ, L.: ob. cit., p. 1466; y REGLERO CAMPOS, L.F. (coordinador): ob. cit., p. 49.

<sup>502</sup> Reforzando nuestra posición, la STS de 13 de diciembre de 2002 (Sala de lo Civil), Ponente Antonio Gullón Ballesteros, f.j. 1º (RJ 2003\375), en materia de incumplimiento de contrato de mandato por deficiente ejecución del encargo, sostiene que a pesar de inexistir relación contractual entre las partes de la contienda, esta circunstancia no impide al Tribunal concluir que la responsabilidad reclamada por el incumplimiento del encargo es de índole contractual, concretando lo siguiente: “(...) Pero en este caso no se ve por parte alguna que entre Togo y Calitax se hubiera establecido ninguna relación contractual. Ahora bien, (...) si bien Calitax no reúne la cualidad de parte en el contrato de obra de 15 de febrero de 1978, no hay duda de que aceptó un mandato de Intex y de Togo para realizar las operaciones anteriormente consignadas, confiaron en ella para calificar la correspondencia entre lo que ejecutaba Intex al Proyecto que había de realizar para Togo. Es un mandato que discurre paralelamente al contrato de 15 de enero de 1978, y es el título de legitimación que posee Calitax para entrometerse en su desarrollo. De ahí que los daños sufridos por Togo como consecuencia del mal cumplimiento del encargo, que llevan al incumplimiento por Intex del contrato de 1978, hayan de ser reparados por Calitax. En suma, es de naturaleza contractual su responsabilidad”.

<sup>503</sup> Según el cual “Por el contrato de mandato se obliga a una persona a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra”.

(art. 1711.2 CC<sup>504</sup>), debiendo dar cuenta de su intervención (art. 1720 CC<sup>505</sup>). Esta realidad nos conduce a considerar que la diligencia exigida al especialista debe ser, cuanto menos, la del buen mandatario<sup>506</sup>, reconocida en el art. 1719 CC. Ahora bien, ¿qué debe entenderse por diligencia del buen mandatario?

De la interpretación del art. 1719 CC<sup>507</sup> se infiere que para determinar la debida diligencia del mandatario conviene, en principio, distinguir los casos de mandatos no representativos, esto es, aquellos en los que el mandatario actúa en nombre propio exigiéndosele, por ello, “una medida de diligencia *in concreto*, como si el asunto fuera personal suyo, es decir, *quam suis*”, del resto de supuestos en los que la diligencia requerida será valorada “*in abstracto* de acuerdo con la naturaleza objetiva del negocio y con la medida exigible al buen padre de familia”<sup>508</sup>. Así las cosas, opinamos que en el caso que nos ocupa la intervención de la persona o entidad especializada es subsumible al primero de los supuestos reseñados. En este sentido apreciamos que en la gestión de la realización encomendada, es decir, en los trámites de divulgación, comercialización del bien, etc., la persona o entidad especializada no actúa en representación de quien lo designó, sino que asume el encargo de enajenación como un asunto de su particular interés en orden a obtener el máximo rendimiento en beneficio de quien solicitó sus servicios. Por este motivo no es de extrañar que, más allá de la diligencia del buen padre de familia, a este sujeto se

---

<sup>504</sup> A pesar que el apartado primero del referido precepto legal estipule el carácter gratuito, salvo pacto en contrario, del contrato de mandato, en el segundo de sus párrafos se matiza que “si el mandatario tiene por ocupación el desempeño de servicios de la especie a que se refiera el mandato, se presume la obligación de retribuirlo”.

<sup>505</sup> De este modo, el art. 1720 CC exige a todo mandatario “dar cuenta de sus operaciones y a abonar al mandante cuanto haya recibido en virtud del mandato, aun cuando lo recibido no se debiera al segundo”.

<sup>506</sup> Para mantener esta afirmación fijamos nuestra atención en el comentario de LEÓN ALONSO, J.: *Comentario al artículo 1719 CC*, en “Comentario del Código Civil”, T. II, dirigido por C. Paz-Ares Rodríguez, R. Bercovitz, L. Díez-Picazo Ponce de León y P. Salvador Coderch, Secretaria General Técnica Centro de Publicaciones, Madrid, 1991, pp.1549 y 1550.

<sup>507</sup> En virtud del cual: “En la ejecución del mandato ha de arreglarse el mandatario a las instrucciones del mandante. A falta de ellas, hará todo lo que, según la naturaleza del negocio, haría un buen padre de familia”.

<sup>508</sup> LEÓN ALONSO, J.: ob. cit., p. 1550.

le imponga una medida de diligencia más severa o *in concreto*<sup>509</sup>. Empero, ¿cuál es el alcance de la referida diligencia *in concreto*?

A nuestro juicio, la solución a esta cuestión reside en el art. 1726 CC<sup>510</sup>, que prevé “las obligaciones del mandatario”, aunque entendemos que no deviene del todo satisfactoria pues, en último término, la hace depender del criterio de los tribunales, que deberán de atender al carácter remunerado o no del mandato (en nuestro caso, encargo de realización).

Además de la culpa o negligencia, la diligencia del buen mandatario exigida a la persona o entidad especializada puede verse quebrantada por su intervención dolosa<sup>511</sup>. Así, el especialista será responsable por un incumplimiento doloso cuando provoque este resultado de mala fe, esto es, lleve a término la realización faltando al compromiso adquirido de manera consciente y voluntaria<sup>512</sup>. En consecuencia, basta que la intencionalidad vaya referida al incumplimiento, aunque no alcance a los daños que se deriven de la falta de cumplimiento y de los que responderá como causados de mala fe<sup>513</sup>.

---

<sup>509</sup> En esta línea de opinión, vid. LEÓN ALONSO, J.: ob. cit., p. 1550. En este mismo orden de cosas, no podemos dejar de mencionar el art. 1104 CC, en virtud del cual es posible discernir la diligencia media y no profesional, es decir, la propia del buen padre de familia (art. 1104.2 CC), de la referida diligencia *in concreto*, exigida al profesional, haciéndose depender esta última “de la naturaleza de la obligación” y de “las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar” (art. 1104.1 CC).

<sup>510</sup> Este artículo establece: “El mandatario es responsable, no solamente del dolo, sino también de la culpa, que deberá estimarse con más o menos rigor por los Tribunales según que el mandato haya sido o no retribuido”.

<sup>511</sup> Somos conscientes de la existencia de otros supuestos susceptibles también de comprometer el cumplimiento del encargo, y que dan nombre al caso fortuito y a la fuerza mayor, circunstancias, ambas, expresamente reconocidas en el art. 1105 CC, que las identifica con “aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueron inevitables”, respectivamente. A pesar de ello, conviene matizar que bajo ningún concepto su concurrencia hará imputable el incumplimiento del encargo al especialista, pues la misma letra del artículo citado le exime de ello.

<sup>512</sup> A propósito del dolo, el art. 1269 CC revela, en sede de contratos, su existencia “cuando, con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, es inducido el otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho”.

<sup>513</sup> Así lo refiere GIL RODRÍGUEZ, J.: *El dolo y la culpa como criterios de imputación del incumplimiento*, en “Manual de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Responsabilidad civil, Teoría general del contrato”, edit. Marcial Pons, ediciones jurídicas y sociales, S.A., Madrid, 2000, p. 302, en atención a la “STS de 30-XI-1999”. A mayor abundamiento, vid. arts. 1101, 1102 y 1107 CC.

Por último, debemos destacar que también las entidades públicas que, constituidas en especializadas, incumplan el encargo de realización al que se comprometieron, deberán responder por los daños y perjuicios ocasionados cuando éstos les fueran imputables<sup>514</sup>. A tal fin, cabrá estar al sistema de responsabilidad general y único<sup>515</sup> que rige para todas las Administraciones Públicas, cuyo originario punto de partida reside sobre la base del art. 106.2 CE, según el cual:

“Los particulares, en los términos establecidos por la ley, tendrán derecho a ser indemnizados por toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos”.

Esta norma encuentra su posterior desarrollo en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en particular, en los arts. 139 a 146), que a su vez resulta parcialmente modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y complementada por el Real Decreto de 26 de marzo de 1993<sup>516</sup>.

---

<sup>514</sup> Del mismo modo que para el supuesto de responsabilidad de las personas o entidades privadas (Derecho privado), SANTAMARÍA PASTOR, J.A.: *Principios del Derecho Administrativo General II*, edit. Iustel, Madrid, 2004, p. 483, señala que en el ámbito del Derecho público existe también “una responsabilidad contractual de la Administración y una responsabilidad extracontractual o aquiliana”.

<sup>515</sup> Siguiendo a SANTAMARÍA PASTOR, J.A.: ob. cit., p. 488, nótese que la consecución de un régimen jurídico unificado, superando la precedente dispersión normativa, se debe “a la reserva al Estado de la competencia para regular el sistema de responsabilidad de todas las Administraciones públicas que contiene el art. 149.1.18 CE”.

<sup>516</sup> Para el análisis en profundidad del régimen regulador de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas, en el que no nos detenemos por desviarse de nuestro objeto de estudio, nos remitimos a GARCÍA DE ENTERRÍA, E. y FERNÁNDEZ, T.R.: *Curso de Derecho Administrativo II*, edic. 10ª, edit. Civitas, Madrid, 2006, pp. 357 a 438; DE AHUMADA RAMOS, F.J.: *La Responsabilidad Patrimonial de las Administraciones Públicas. Elementos estructurales: lesión de derechos y nexo causal entre la lesión y el funcionamiento de los servicios públicos*, edic. 2ª, edit. Aranzadi S.A., Navarra, 2004, pp. 45 a 116; FERNÁNDEZ DE AGUIRRE Y FERNÁNDEZ, J.C.: *La responsabilidad patrimonial del Estado: evolución y examen de la doctrina general*, en “Responsabilidad patrimonial del estado legislador, administrador y juez”, dirigido por J. Díaz Delgado, Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2004, pp. 371 a 398; GONZÁLEZ PÉREZ, J.: *Responsabilidad Patrimonial de las Administraciones Públicas*, edic. 3ª, edit. Thomson Civitas, Madrid, 2004, pp. 171 a 203;

## **5.- La persona o entidad especializada: estudio práctico.**

Tal y como hemos estudiado, el sujeto encargado de la realización de los bienes embargados debe reunir los requisitos legalmente establecidos que avalen el rigor de su intervención. Ahora bien, que dichos especialistas estén en plena situación de llevar a efecto la enajenación no significa que acaben realizándola en la realidad práctica.

Así pues, llegados a este punto de la exposición se hace necesario aparcarse su vertiente teórica para, desde un enfoque práctico, pasar a analizar qué personas o entidades –obviamente que reúnan las notas de especialidad y habilitación legal pertinente antes indicadas– actúan efectivamente en calidad de especialista en la realización forzosa de los bienes, y la verdadera operatividad en el foro de la figura objeto del presente estudio.

En la actualidad, nos consta que operan bajo la condición de persona o entidad especializada sujetos de diversa tipología, de entre los cuales, por su notable repercusión judicial, fijamos nuestra atención en las entidades, tanto de signo privado como público (art. 641.1.I y II LEC), que a continuación destacamos<sup>517</sup>.

---

PARADA, R.: *Derecho Administrativo I. Parte General*, edic. 15ª, edit. Marcial Pons, Madrid, 2004, pp. 623 a 652; y SANTAMARÍA PASTOR, J.A.: ob. cit., pp. 481 a 517.

<sup>517</sup> El presente epígrafe tiene por objeto el análisis de los sujetos especializados más influyentes en la práctica cotidiana, sin ánimo de menoscabar la presencia de otros especialistas que, aún con menor entidad, ejercen asimismo el encargo de la realización.



## 5.1.- Entidades privadas (RESER y GESINAR).

### 5.1.1.- RESER<sup>518</sup>.

RESER da nombre a una sociedad inmobiliaria que Caja Madrid creó en el año 2001 a través de su filial Sala Retiro<sup>519</sup>, al objeto de practicar la subasta o venta directa de bienes (en su mayoría inmuebles) “pertenecientes al Área de Activos adjudicados del Grupo Caja Madrid”<sup>520</sup>, así como de otros inmersos en el marco de procedimientos judiciales (aunque en menor medida). Sin embargo, desde comienzos de 2005 dicha sociedad, que mantiene su objeto social, es participada por Grupo Caja Madrid y Asesoramiento Inmobiliario Roan<sup>521</sup>.

Por ello RESER es una entidad privada especialista en la realización forzosa de los bienes embargados en procedimientos judiciales, especialmente satisfecha de su actividad atendiendo a los resultados positivos que ha obtenido<sup>522</sup>. Las enajenaciones llevadas a efecto por esta entidad, hasta julio de 2006, han sido siempre sobre bienes inmuebles<sup>523</sup> -<sup>524</sup>.

---

<sup>518</sup> Con relación al origen y actuación de esta sociedad, pueden consultarse las páginas de Internet que a continuación detallamos:  
<http://www.finanzas.com/id.2841848/noticias/noticia.html>;  
[http://cajamadrid.es/CajaMadrid/Home/cruce/0,0,1194\\_678133\\*3418,00.html](http://cajamadrid.es/CajaMadrid/Home/cruce/0,0,1194_678133*3418,00.html);  
[http://www.expocasa.es/reportajes/vivienda/index.cfm?pagina=reportajes\\_vivienda\\_1...](http://www.expocasa.es/reportajes/vivienda/index.cfm?pagina=reportajes_vivienda_1...);  
<http://www.publicasubsta.com/entrevistas/entrevista%20347.cfm>;  
<http://www.interempresas.net/Noticia.asp?ID=10567>; y  
[http://www.masdearte.com/guia\\_ver\\_ficha.cfm?id=1020&pageCode=entidades&idcode=0](http://www.masdearte.com/guia_ver_ficha.cfm?id=1020&pageCode=entidades&idcode=0).

<sup>519</sup> Matriz –especializada en la subasta de arte y joyas– de la que se segrega para centrarse en el producto inmobiliario (así, BAILÉN VEGA, J.P., en la entrevista publicada en <http://www.publicasubsta.com/entrevistas/entrevista%20347.cfm>).

<sup>520</sup> <http://www.finanzas.com/id.2841848/noticias/noticia.html>.

<sup>521</sup> Así lo indica FUENTES, fundadora de Asesoramiento Inmobiliario Roan, en la entrevista publicada en <http://www.interempresas.net/Noticia.asp?ID=10567>.

<sup>522</sup> En este sentido se pronunció URÍAS, director de subastas RESER, en una entrevista personal realizada en la sede madrileña de la propia entidad, en junio de 2006.

<sup>523</sup> Tal y como revelan las estadísticas del anexo II, hasta junio de 2006 RESER ha intervenido en 63 procedimientos judiciales de realización de bienes inmuebles, 57 seguidos por vía de subasta y los 6 restantes a través de venta directa.

<sup>524</sup> Salvo un único caso de realización de un lote de bienes muebles concernientes a una herencia *ab intestato*.

El funcionamiento de esta entidad se rige por normas internas, integradas en catálogos<sup>525</sup> –que variarán en función de los lotes de bienes a enajenar– elaborados por la propia sociedad RESER bajo la denominación de “Guía del participante en la subasta de inmuebles en el procedimiento judicial y propiedad de entidades financieras y privadas”. Somos conscientes de que no todos los catálogos contienen idénticas normas de actuación, pues dependiendo del caso concreto existen pequeños matices que las diferencian. Por ello, vamos a tomar como paradigma la “Guía del participante” contenida en el catálogo de 13 de julio de 2006, relativo a la realización de 149 lotes (todos ellos bienes inmuebles)<sup>526</sup> que informa de la presencia de los siguientes ejes fundamentales:

a) Determina los datos identificativos del enajenante, esto es, RESER; el tipo de bien objeto de la enajenación<sup>527</sup>; y la situación jurídica en la que se encuentra. A este último respecto conviene puntualizar que al tiempo que bienes sujetos a un procedimiento judicial<sup>528</sup> también podrán verse afectados bienes propiedad de distintas entidades financieras<sup>529</sup> al margen de tramitación judicial alguna<sup>530</sup>.

b) Se justifica la intervención de RESER, en tanto que entidad especializada, en la subasta de los inmuebles del catálogo afectos a un procedimiento judicial<sup>531</sup>.

---

<sup>525</sup> Se trata de un instrumento informativo de los distintos lotes a realizar en una determinada fecha, hora y lugar.

<sup>526</sup> La realización de estos lotes, que tuvo lugar el día 13 de julio, se celebró en el hotel NH de Málaga, a las 10.00 horas. Su contenido puede consultarse en el anexo III.

<sup>527</sup> En el caso que nos ocupa, se trata de un lote de 149 bienes inmuebles.

<sup>528</sup> Los relativos a los lotes 1 y 2.

<sup>529</sup> Como Caja Madrid, Banesto, Cajamar, Realia, Enterglobe, Torrejuncal, Navicoas y Bankinter.

<sup>530</sup> Los relativos a los lotes 3 a 149.

<sup>531</sup> En particular, es la Sindicatura de Quiebra de Corporación de Promotores Europeos S.A. quien desde la posición de acreedor ejecutante insta la realización a través de especialista con el fin de “dar mayor publicidad de la subasta y suscitar mayor número de interesados en los

c) Se pone a disposición de los interesados distintas vías de información sobre la subasta que va a acontecer<sup>532</sup>.

d) Se detallan las directrices generales por las que se sustanciará la subasta<sup>533</sup>, pasando a concretar los siguientes aspectos básicos:

d1) Lugar, fecha y hora de celebración. Además, en este apartado se advierte que al comienzo del acto se indicará el procedimiento que se seguirá y las normas de conducta exigidas para el buen desarrollo de la subasta.

d2) Las reglas por las que los postores conocen y aceptan todos los aspectos contenidos en la Guía del Participante en la Subasta Inmobiliaria, el contenido de los documentos incluidos en el catálogo, la titulación que consta en autos, la situación registral y ocupacional de la finca, subrogándose, en su caso, en las cargas y/o gravámenes que, como adjudicatario del inmueble, tendrá que asumir, así como los gastos e impuestos correspondientes.

d3) El deber de prestar fianza para quienes quieran licitar<sup>534</sup>.

---

inmuebles”. A tal efecto, solicita al Juzgado de Primera Instancia número 14 de Madrid que encargue dicha realización a RESER, que la acepta.

<sup>532</sup> Más concretamente, estamos hablando de las siguientes herramientas informativas: un centro de atención telefónica para que el interesado pueda “obtener información acerca de la subasta, concertar visitas a los inmuebles, así como solicitar el correspondiente catálogo”; dos páginas de internet –[www.resersubastas.com](http://www.resersubastas.com), y [www.roan.es](http://www.roan.es)–; el catálogo explicativo de “los inmuebles, sistemas de puja, modelos de contratos y demás temas relacionados con esta Subasta Inmobiliaria”; la recomendación de contactar con un abogado o asesor inmobiliario –en su defecto, RESER pone uno a disposición del interesado– al objeto de comprobar: “que la información proporcionada en este catálogo se corresponde con la que consta en el Registro de la Propiedad y en los autos del Juzgado; las condiciones generales y particulares por las que se va a regir la adquisición del inmueble por el que desee pujar; los documentos a firmar en el caso de que el lote le sea adjudicado; el importe económico de las cargas y/o gravámenes que en su caso, como adjudicatario del inmueble, tendrá que asumir, así como los gastos e impuestos correspondientes; que el inmueble se adecua a la normativa vigente, para el uso al que prevea destinarlo”; la posibilidad de concertar la visita a los inmuebles; asimismo, se aconseja al cliente dotarse de un adecuado asesoramiento financiero para el supuesto que requiriese de financiación para adquirir el inmueble; e incluso se contempla la posibilidad de un representante que acuda al acto de la subasta en nombre de otra persona o entidad, caso en el que se advierte precisa la correspondiente acreditación –poderes de representación suficientes–.

<sup>533</sup> Aunque la Guía distinga entre los lotes 1 y 2, y 3 a 149 del catálogo, relativos a inmuebles inmersos en procedimiento judicial y propiedad de las entidades indicadas en la nota al pie número 529, respectivamente, centramos exclusivamente nuestra atención en los referidos lotes 1 y 2, dejando al margen el resto de lotes al no estar afectados por un procedimiento judicial.

d4) Para cada uno de los inmuebles a enajenar, la necesidad de contar con la pertinente nota simple actualizada del Registro de la Propiedad.

d5) La forma en que deben efectuarse las pujas<sup>535</sup>-<sup>536</sup>, es decir, cada tres minutos, siguiendo un sistema al alza hasta recibir la mejor oferta (que el subastador repetirá tres veces), adjudicando el bien al mejor postor.

d6) Y, el modo de adjudicar y entregar el bien. En este caso, el mejor postor deberá, en primer lugar, facilitar sus datos identificativos; a continuación, suscribir el “Documento de Adjudicación”; y, por último, aportar un talón bancario en tanto que “garantía de la obligación de completar el resto del precio” que deberá efectuarse en el “plazo de 60 días naturales a contar desde la fecha de la firma del Documento de Adjudicación”. De no ser así, el adjudicatario perderá la cantidad consignada, que se aplicará a los fines de la ejecución.

e) Como acabamos de señalar, transcurridos 60 días desde la firma del “Documento de Adjudicación”, el adjudicatario deberá hacer efectiva la entrega del resto del precio mediante cheque bancario nominativo a favor de RESER. Ahora bien, la satisfacción del precio total no significará la automática entrega del bien al adjudicatario, sino que será necesaria la posterior autorización judicial (auto)<sup>537</sup> que, de no proceder, implicará la devolución al adjudicatario de todas las cantidades entregadas.

---

<sup>534</sup> Dicha fianza consistirá en el depósito de “un talón bancario nominativo a favor de la Sindicatura de la Quiebra de Corporación de Promotores Europeos, S.A., por importe del 30% del precio de salida”.

<sup>535</sup> En principio, las pujas se llevan a término mediante la comparecencia del interesado (licitador) a la subasta. Sin embargo, la Guía contempla la posibilidad de pujar aun no poder asistir el interesado a la celebración de la subasta “en persona”. A tal efecto se prevé una modalidad de puja, denominada puja directa, que apodera y autoriza a RESER a pujar en nombre del interesado “por los lotes y hasta las cantidades indicadas en el propio apoderamiento”; y otra de puja telefónica, en la que también se apodera y autoriza a RESER a pujar en nombre del interesado, pero “siguiendo sus instrucciones telefónicas”. Como es de esperar, ambas modalidades deberán ir acompañadas del pertinente cheque bancario a favor de la sindicatura de la Quiebra de Corporación de Promotores Europeos S.A.

<sup>536</sup> Aunque la Guía del participante objeto de comentario no especifique la posibilidad de llevar a término la subasta a través de Internet, RESER también ofrece esta posibilidad (así, vid. “la Guía del participante en subasta por Internet”, en el anexo IV).

<sup>537</sup> Esta resolución judicial contendrá el nombre del nuevo titular, así como “la cantidad por la que se adjudicó el inmueble, ordenando, en su caso, la cancelación de la carga que hubiera

f) Por último, la Guía prevé un servicio no establecido en la LEC, el denominado “llave en mano”, en virtud del cual RESER se encarga de la “gestión y tramitación, de las actuaciones legales necesarias para la obtención del título, su inscripción en el Registro, la cancelación de cargas y la toma de posesión del inmueble”.

### 5.1.2.- GESINAR<sup>538</sup>.

GESINAR es una empresa líder en el sector de servicios inmobiliarios globales que nace en 1998 como Grupo de Servicios Inmobiliarios de Argentaria, con la finalidad de llevar a término una eficaz y transparente comercialización de inmuebles embargados adjudicados a esta entidad de crédito al efecto de facilitar su salida al mercado. Esta situación originaria se ve alterada en el año 2000 con la fusión de Argentaria con BBV, momento en el que la entidad resultante – BBVA– la vende a la promotora inmobiliaria Metrovacesa<sup>539</sup>, que ostentará su titularidad hasta 2003. Este mismo año, GESINAR es adquirida por 3i (sociedad de capital de riesgo) por un periodo de otros tres años. Desde 2006, y hasta la actualidad, esta compañía es propiedad de Atisreal España, división inmobiliaria

---

originado el procedimiento y las anotaciones posteriores”. Además, “se le entregará testimonio del auto de adjudicación (título de propiedad) y mandamiento de cancelación de cargas por duplicado”.

<sup>538</sup> Para obtener información más pormenorizada sobre esta sociedad, recomendamos la consulta de las siguientes páginas de Internet: <http://ww.gesinarsubastas.com>; <http://www.gesinarsubastas.com/ambito-judicial.asp>; <http://www.gesinar.es/PressRoomController?event=8&id=1058>; <http://www.publicasubasta.com/entrevistas/entrevista%20345.cfm>; <http://www.publicasubasta.com/entrevistas/entrevista%20303.cfm>; <http://www.publicasubasta.com/reportajes/reportaje14.cfm>; [http://www.gesinar.es/areas\\_subastas.jsp](http://www.gesinar.es/areas_subastas.jsp); [http://www.gesinar.es/areas\\_sociedades.jsp](http://www.gesinar.es/areas_sociedades.jsp); [http://www.expocasa.es/reportajes/vivienda/index.cfm?pagina=reportajes\\_vivienda\\_1...](http://www.expocasa.es/reportajes/vivienda/index.cfm?pagina=reportajes_vivienda_1...); [http://www.ciao.es/Gesinar\\_servicios\\_inmobiliarios\\_Opinion-1143085](http://www.ciao.es/Gesinar_servicios_inmobiliarios_Opinion-1143085); [http://www.atisreal.es/pages/actualites/resultrecherche.php?alias=es\\_news\\_ultimos\\_informes&/=es&r=54&t=default&ctx=0&s\\_wbg\\_menu=232](http://www.atisreal.es/pages/actualites/resultrecherche.php?alias=es_news_ultimos_informes&/=es&r=54&t=default&ctx=0&s_wbg_menu=232); y <http://www.publicasubasta.com/entrevistas/entrevista%20407.cfm>.

<sup>539</sup> Según se indica en <http://ww.metrovacesa.com/Corporativo/grupo/actividad/Metrovacesa>, Metrovacesa es la primera inmobiliaria global española, que en el presente momento pertenece al índice IBEX 35 de la Bolsa de Madrid.

de BNP Paribas Real Estate, el primer grupo consultor inmobiliario de Europa continental<sup>540</sup>.

De entre sus principales actividades<sup>541</sup> se encuentra la organización de subastas y, en particular, su intermediación directa en la enajenación de bienes sujetos a procedimientos judiciales<sup>542</sup>. En este contexto, se hace preciso matizar que a pesar de su predominio en la realización de bienes inmuebles, la intervención de GESINAR se extiende también al ámbito de los muebles<sup>543</sup>.

Tras el recorrido por el origen y evolución de GESINAR debemos abordar los aspectos relativos tanto a los resultados derivados de su intermediación en tanto que especialista en la realización de bienes inmersos en procedimientos judiciales, como a la existencia de sus líneas básicas de actuación interna.

En opinión de GONZÁLEZ<sup>544</sup>, la práctica cotidiana demuestra que en el marco de las subastas realizadas en un procedimiento judicial los resultados alcanzados son poco alentadores. La implantación de este mecanismo como

---

<sup>540</sup> Así se indica en la página de Internet [http://www.atisreal.es/pages/actualites/resultrecherche.php?alias=es\\_news\\_ultimos\\_informes&/=es&r=54&t=default&ctx=0&s\\_wbg\\_menu=232](http://www.atisreal.es/pages/actualites/resultrecherche.php?alias=es_news_ultimos_informes&/=es&r=54&t=default&ctx=0&s_wbg_menu=232).

<sup>541</sup> <http://www.gesinar.es/PressRoomController?event=8&id=1058> señala como principales actividades de GESINAR las siguientes: comercialización de obra nueva; venta de viviendas de segunda mano; inversión y gestión patrimonial; tasación y valoración; desarrollo, consultoría y suelo; subastas y adjudicados. Asimismo, esta página de Internet se hace eco de la introducción de esta empresa en el terreno de la franquicia inmobiliaria “de la mano de Coldwell Banker (primera franquicia inmobiliaria del mundo)”.

<sup>542</sup> Vid. [http://www.gesinar.es/areas\\_subastas.jsp](http://www.gesinar.es/areas_subastas.jsp) y <http://www.gesinarsubastas.com/ambito-judicial.asp>.

<sup>543</sup> Para ello se crea la empresa “Gesinar Auctión”, sociedad dependiente de GESINAR. A ella se refieren la página de Internet [http://www.gesinar.es/areas\\_sociedades.jsp](http://www.gesinar.es/areas_sociedades.jsp) y José Manuel SÁNCHEZ MARÍN, en la entrevista publicada en <http://www.publicasubasta.com/entrevistas/entrevista%20303.cfm>, alertando éste último de dos aspectos, a nuestro juicio fundamentales, que acompañan la realización de este tipo de bienes: de un lado, la relevancia que supone, además de la práctica de la enajenación en sí misma considerada, la custodia y previa conservación del bien mueble de que se trate; y de otro, la escasa presencia de empresas especializadas en la realización de muebles, lo que en palabras de Sánchez evidencia que todavía estamos ante “un mercado que está por explotar”.

alternativa de realización forzosa de los bienes embargados es insatisfactoria debido a la complejidad de la reforma procesal, que hace inevitable la presencia de errores que conviene corregir<sup>545</sup>.

A propósito de las reglas que establecen el funcionamiento interno de GESINAR, éstas vienen fijadas en un catálogo<sup>546</sup> bajo la denominación de “Guía del comprador”, a través de la cual el interesado en la adquisición del bien recibe toda la información sobre las bases de la subasta que se pretende efectuar<sup>547</sup>. De modo semejante a lo dispuesto para la precedente entidad especializada examinada, dichas reglas se resumen en los puntos que a continuación destacamos:

a) En primer término, abordan la cuestión relativa a la organización de la subasta privada que se pretende, en este caso atribuida a GESINAR<sup>548</sup>. No obstante, y a diferencia de lo que señalábamos para RESER, en la presente ocasión nada dispone la Guía sobre el carácter de entidad especializada de la compañía que ahora centra nuestra atención. En nuestra opinión, esta ausencia de previsión es tan sólo aparente, pues la nota de especialista es tácitamente deducible del resto de elementos integradores de la Guía objeto del presente comentario.

---

<sup>544</sup> Marisela González es la directora de Subastas Gesinar. Su opinión se extrae de la conversación mantenida directamente con ella y de la entrevista publicada en <http://www.publicasubasta.com/entrevistas/entrevista%20345.cfm>.

<sup>545</sup> Y a los que nos hemos referido en el desarrollo del epígrafe 6 del presente capítulo, en el que tratamos de averiguar los motivos que dificultan el buen funcionamiento de la institución objeto de estudio.

<sup>546</sup> Del mismo modo que sucede con el catálogo de RESER, el catálogo de GESINAR tampoco resulta estático, pues su contenido podrá variar dependiendo de los bienes objeto de la concreta realización.

<sup>547</sup> Siguiendo el criterio adoptado en el estudio de las normas de funcionamiento interno de RESER, en el presente análisis tomamos como modelo la “Guía del comprador” fechada desde el 25 de abril al 1 de junio de 2006, al objeto de extraer las líneas generales por las que se rige la intermediación de GESINAR, y que puede consultarse en el anexo V.

b) Dando cumplimiento a la primordial función difusora del profesional especializado se facilita, en tanto que aspecto relevante del proceso de subasta, una página de Internet ([subastas@gesinar.es](mailto:subastas@gesinar.es))<sup>549</sup> y un número de teléfono (902 225 522), al efecto de proporcionar a los interesados una información personalizada.

Todavía en aras de ofrecer la máxima información, GESINAR pone a disposición de los interesados la nota simple del Registro de la Propiedad, al objeto de ilustrarles sobre la real situación registral de cada uno de los bienes objeto de la venta y que, en último término, será la que prevalezca. A mayor abundamiento, recomienda la entidad especializada acudir al pertinente ayuntamiento para obtener la información relativa a la situación urbanística del bien por el que se pretenda licitar. Y, por último, insiste dicha Guía en la importancia que supone la consulta detenida tanto de la situación posesoria y ocupacional del inmueble, como de sus condiciones de transmisión. Con esta advertencia GESINAR entiende queda exonerada de responsabilidad alguna por cualquiera de los conceptos referidos.

c) En cuanto al desarrollo de la subasta –que podrá afectar tanto a bienes inmersos en un procedimiento judicial como a los que no lo estén, si bien no se concretan en las bases–, determina la Guía su sustanciación en dos fases: una inicial subasta a través de Internet, y una ulterior puja en acto público presencial<sup>550</sup>. Veamos cómo se desarrollan en la práctica.

---

<sup>548</sup> A este respecto, la Guía especifica la consolidación de GESINAR como líder en “la organización de subastas inmobiliarias en el ámbito privado y colaborando en el proceso de privatización de las subastas judiciales”.

<sup>549</sup> El acceso a esta web permite consultar aspectos tales como “qué inmuebles hay en venta, su descripción, fotografía y precio de salida o precio mínimo por debajo del cual no se tomarán en consideración las ofertas recibidas”.

<sup>550</sup> A este respecto conviene matizar que aunque la presente Guía prevea la posibilidad de pujar en acto público presencial tras el cierre de la subasta por Internet, especifica que GESINAR efectúa la mayoría de las subastas a través de su página de Internet [www.gesinarsubastas.com](http://www.gesinarsubastas.com), quedando, por lo tanto, descartada la opción de pujar en un posterior acto público presencial. De hecho, y a título de ejemplo, ésta es la tónica seguida en la Guía del comprador fechada del 3 de octubre de 2006 al 31 del mismo mes.



En primer lugar, se establece un periodo inicial<sup>551</sup> reservado exclusivamente al desarrollo de la subasta mediante Internet<sup>552</sup>, que trae por causa que el licitador que proponga la mejor oferta reciba la consideración de adjudicatario, debiendo firmar el correspondiente “Documento de Adjudicación” que, aunque nada se indique, ostentará un carácter provisional pues la puja más elevada en el marco de Internet podrá verse superada en la posterior fase presencial.

Con la finalización del periodo inicial (o fase de subasta por Internet) se abre la segunda fase (o puja en acto público presencial). Esta etapa toma como precio de salida la mejor oferta resultante de la precedente fase. Ello justifica la referida provisionalidad de la postura más elevada a través de Internet, pues nada impide que ahora ésta pueda ser mejorada.

Al igual que lo previsto en la normativa interna de RESER, la subasta no queda restringida al tradicional sistema de puja a mano alzada, sino que admite otras formas de puja, como la escrita y la telefónica<sup>553</sup>.

---

<sup>551</sup> Según la previsión de la Guía objeto de análisis, éste fue de un mes, en concreto desde el 25 de abril de 2006 hasta el 30 de mayo del mismo año.

<sup>552</sup> El desarrollo de esta fase inicial acontece del siguiente modo: en primer lugar, bien en el catálogo, bien en la web [www.gesinarsubastas.com](http://www.gesinarsubastas.com), se fijará el precio de salida; a continuación, quien esté interesado en la adquisición del bien deberá registrarse en calidad de licitador, atendiendo a los siguientes pasos: “a) en primer lugar, para obtener su clave de licitador (...) y en concepto de fianza, tendrá que depositar un importe equivalente al 1% al precio de salida del inmueble, con un mínimo de 600 euros, depósito que podrá efectuar mediante tarjeta de crédito, ingreso o transferencia bancaria (...) o entregando cheque bancario a favor de Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.L.U. (...); b) una vez registrado, se le facilitará su clave de licitador, debiendo firmar el Documento de Registro (...)”; hecho lo cual, el interesado estará capacitado para acceder a la sección de pujas de la web señalada, previéndose también la posibilidad de pujar por escrito a través de cualquiera de los centros inmobiliarios de GESINAR. En ambos casos, las pujas, que se realizarán a “precio cerrado”, esto es, “señalando una cantidad fija por la que desee pujar, que como mínimo será el precio de salida o, en caso de haberse producido pujas con anterioridad, será el tramo superior a la última oferta”, deberán efectuarse desde el día de inicio de la subasta –25 de abril de 2006– hasta la fecha y hora prefijadas –el día 30 de mayo de 2006, a las 13 horas peninsulares–.

<sup>553</sup> Con relación a la puja por escrito, la Guía indica la necesidad de que el interesado apodere y autorice a GESINAR para “pujar en su nombre por el Lote y hasta la cantidad indicada en el propio apoderamiento”. A propósito de la puja telefónica, asimismo refieren las bases de la subasta el previo apoderamiento de GESINAR para pujar en nombre del solicitante “siguiendo sus instrucciones telefónicas”. Del mismo modo que se dispone para RESER, ambas modalidades de puja también deberán ir acompañadas del pertinente cheque bancario a favor de Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.L.U., que en esta ocasión será del 1% del precio de salida, o

La adjudicación definitiva del lote objeto de subasta se efectuará a favor de quien realice la puja más elevada, que será repetida por el director de pujas tres veces.

Todavía en materia de pujas, no podemos ignorar que la Guía objeto del presente análisis contempla, para ambas fases de la subasta, un sistema de “tramos de subidas de pujas”. Para ello, incorpora una tabla denominada “escalado de pujas” que establece una relación de tramos económicos, determinando, para cada uno de ellos, la cantidad mínima por la que deberán incrementarse las pujas. De este modo, tras haber realizado la primera puja, el licitador deberá ceñirse al contenido de la tabla indicada para, en función del tramo económico en el que se encuentre efectuar la siguiente, en ningún caso por un importe inferior al establecido para dicho tramo<sup>554</sup>.

Finalmente, se advierte que la participación del interesado en la subasta supone la plena aceptación de las normas de funcionamiento reseñadas en la Guía que ahora nos ocupa.

d) En la línea de la Guía del participante de RESER, la que ahora examinamos dispone también la formalización de un “Documento de Adjudicación”, a firmar por quien devenga adjudicatario en el referido acto presencial, para el caso que hubiera asistido, o bien en el plazo máximo de diez días desde su finalización. Además, la validez de dicha firma se hará depender de que el adjudicatario acompañe: por un lado, un cheque nominativo<sup>555</sup> a favor de “Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.L.U., o de su propiedad, según se le

---

bien del resguardo acreditativo del ingreso en la cuenta facilitada en el teléfono de información que la Guía pone a disposición de los interesados.

<sup>554</sup> Así, por ejemplo, en atención al sistema de pujas que incluye la Guía del comprador de Gesinar (anexo V), si el licitador hubiera pujado por 50.000 euros estaría en el tramo 36.001-60.000, lo que significa que para seguir pujando debería, como mínimo, incrementar su puja en 1.800 euros más.

<sup>555</sup> Nótese que en las bases examinadas el valor del cheque nominativo asciende a un 14% del importe del precio de remate.

indique”; y, por otra parte, un cheque<sup>556</sup>, asimismo nominativo, en concepto de honorarios y gastos derivados de la organización de la subasta, que en ningún caso se considerará “parte o entrega a cuenta del precio de la compraventa”.

La no formalización del “Documento de Adjudicación” en el plazo determinado significará la pérdida de la fianza<sup>557</sup> prestada por el adjudicatario a favor de GESINAR, en “concepto de indemnización por gastos, daños y perjuicios”. Sin embargo, ello no impedirá a la entidad especializada ponerse en contacto con el licitador que realizó la segunda mejor postura al objeto de formalizar el “Documento de Adjudicación” y la entrega de los cheques pertinentes.

e) También se incluye la prestación del referido servicio de “llave en mano”, que en esta ocasión se describe en tanto que servicio “para producto que presente problemática jurídica, con objeto de facilitarle la gestión de las actuaciones necesarias para instar las acciones judiciales, nuevas, en orden a obtener la posesión efectiva del inmueble y la cancelación de cargas, por una cantidad determinada y asequible”, que se concretará en el teléfono de información a disposición de los interesados.

f) Por último, queremos destacar dos novedades respecto de la reglamentación establecida para la intermediación de RESER. Nos estamos refiriendo, en primer lugar, al otorgamiento de escritura pública de compraventa –ante el notario que designe la vendedora– en el plazo de 60 días desde la finalización de la subasta que, de no efectuarse por motivos imputables al licitador, traerá por causa la pérdida de las cantidades entregadas en concepto de indemnización por gastos, daños y perjuicios, “y la Propiedad recuperará

---

<sup>556</sup> En esta ocasión, se prevé que el cheque *supra* referido ascienda al 2% del precio de remate, salvo en aquellos supuestos en los que el adjudicatario lo fuese en virtud de una puja efectuada a través de Internet, en los que “dicho cheque deberá emitirse por una cantidad que resulta de restar al 2% del precio de remate el 1% que en concepto de fianza depositó para registrarse como licitador”.

<sup>557</sup> En este caso se corresponde con el 1% del precio de salida del inmueble.

automáticamente las plenas facultades dispositivas respecto del inmueble”; y, en segundo lugar, a la previsión de que “todos los impuestos y gastos que resulten de la compraventa, los honorarios de la gestoría y la Notaría, e incluso el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía)” sean a cargo del comprador (adjudicatario), salvo pacto en contrario.

## **5.2.- Entidades públicas: los Colegios de Procuradores.**

### **5.2.1.- Justificación de su intervención en tanto que especialistas.**

Para determinar si un Colegio de Procuradores puede mediar, en calidad de entidad especializada en la realización forzosa de bienes embargados, debemos tomar como punto de partida la concurrencia de la siguiente doble circunstancia: de un lado, la falta de reconocimiento expreso en la LEC de esta posibilidad, a pesar de las múltiples reivindicaciones que han venido formulándose a este respecto<sup>558</sup>; y de otro, el hecho de que la citada norma (art. 641.1.II LEC) otorgue, con carácter general a todas las entidades públicas, carta

---

<sup>558</sup> Así, SÁNCHEZ GARCÍA, J.C.: ob. cit., p. 13; ESTÉVEZ, presidente del Consejo General de Procuradores, en la entrevista publicada en <http://www.publicasubasta.com/entrevista%20330.cfm>. Ante esta omisión del legislador, que como revela HERRERA CUEVAS, E.: ob. cit., p. 237 no sucedía “en el borrador y proyecto de LEC” pues expresamente citaban a los colegios de procuradores en calidad de entidad especializada, se ha mostrado especialmente crítica CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 181, subrayando que “los procuradores han sido los profesionales del derecho que más se han descuidado en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. El aumento de funciones de que han sido objeto queda reducido a lo relativo a los actos de comunicación, servicios de notificaciones y traslado de copias; así como a la posibilidad de ser nombrados depositarios respecto a los bienes embargados del deudor. Esta última facultad se les atribuye con la finalidad de acallar aquellas voces que reivindican la ejecución para estos profesionales. Es por ello precisamente que una postura conciliadora nos lleve a integrar la figura de los Colegios de Procuradores como entidad especializada y conocedora del mercado en el que se han de realizar los bienes”. Con todo, intuimos que dicha falta de reconocimiento quedará a corto o medio plazo solucionada en la inminente reforma de la vigente LEC, y ello por apreciar que ya en su Borrador, de 25 de abril de 2005, (art. 641.2 LEC, según el cual “...No se exigirá caución cuando la realización se encomiende a una entidad pública o a los Colegios de Procuradores”) los Colegios de Procuradores reciben la expresa consideración de entidades capaces de asumir la función de especializadas en la realización de los bienes embargados. La consulta de dicho Borrador puede efectuarse en la página de Internet [http://www.upsj.org/borradores/LEC%2025\\_4\\_05.pdf](http://www.upsj.org/borradores/LEC%2025_4_05.pdf).

de naturaleza para constituirse en especializadas al objeto de intermediar en la enajenación de los bienes sujetos a un procedimiento judicial.

Asentadas las precedentes premisas, ¿puede atribuirse a los Colegios de Procuradores la facultad de constituirse como entidades especializadas en el sentido del art. 641 LEC? En nuestra opinión, sí. Y ello por entender que en estos sujetos confluyen los requisitos legales exigidos a tal fin, esto es, se trata de entidades públicas que además reúnen las notas de especialidad y de habilitación legal pertinente<sup>559</sup>. Aspectos, ambos, que ya han sido analizados en un momento anterior de este mismo capítulo<sup>560</sup>, y la concurrencia efectiva de los cuales vamos seguidamente a justificar.

Por lo que respecta a la naturaleza jurídica de estos colegios profesionales, podemos decir que en virtud del apartado primero del art. 77 del EGPTE<sup>561</sup>, éstos responden a “corporaciones de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, cuya estructura y funcionamiento interno han de ser democráticos”<sup>562</sup>. En definitiva, entidades públicas que en la medida que gozan de personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar tienen las manos libres para decidir si entre sus propósitos incorporan la intermediación en la forma alternativa de realización forzosa que ahora nos ocupa.

---

<sup>559</sup> De igual modo, vid. SÁNCHEZ GARCÍA, J.C.: ob. cit., p. 14.

<sup>560</sup> En particular, vid. los puntos 1 y 2 del presente capítulo, dedicado al estudio de la naturaleza y de los rasgos característicos de la persona o entidad especializada, respectivamente.

<sup>561</sup> Aprobado por RD 1281/2002, de 5 de diciembre (B.O.E. de 21 de diciembre de 2002).

<sup>562</sup> A mayor abundamiento, SÁNCHEZ GARCÍA, J.C.: ob. cit., p. 14 añade que “el propio CGPJ en sus “Propuestas para la Reforma de la justicia” –elaboradas sobre la base del Libro Blanco de la Justicia y las sugerencias formuladas por las Salas de Gobierno de los Tribunales Superiores de Justicia, Audiencia Nacional y Tribunal Supremo, Madrid, 2000–, insta la adición de un nuevo apartado del artículo 438 LOPJ”, según el cual “corresponde exclusivamente a los Procuradores la representación de las partes en todo tipo de procesos salvo cuando la Ley autorice otra cosa. De acuerdo con las leyes, podrán asumir también la colaboración con los órganos jurisdiccionales y con los abogados en los actos de comunicación, práctica de prueba, ejecución de sentencias y realización de bienes embargados”.

No obstante, más compleja se revela la argumentación de la segunda de las notas esgrimidas, concerniente a la función de especialista de los Colegios de Procuradores, en cualquier caso acompañada de la pertinente habilitación legal para operar en el sector del mercado de que se trate. A este último particular, tal y como hemos defendido en este mismo estudio<sup>563</sup>, debemos recordar que la Ley nada resuelve con relación a la habilitación o capacitación legal suficiente que avale la intervención del especialista en la comercialización de los bienes inmersos en el procedimiento de apremio, por lo que cabrá estar a las exigencias del caso concreto. Sin embargo, insistimos en que esta falta de concreción no debe utilizarse como pretexto para eludir los requisitos administrativos, fiscales y mercantiles exigidos de forma habitual a quienes pretenden mediar en el mercado. En consecuencia, entendemos que no existe traba alguna que obstaculice a los Colegios de Procuradores cumplir con las oportunas exigencias administrativas, fiscales y mercantiles del mercado en el que se comercialice el bien<sup>564</sup>, en cuyo caso podrán admitirse como entidades válidas para realizar los bienes judicialmente embargados.

Resuelta la cuestión relativa a la debida habilitación legal, resta todavía por determinar el carácter de especialista de los Colegios de Procuradores. Si bien es cierto que en principio el Colegio de Procuradores no es una entidad especialmente concedora de mercados económicos<sup>565</sup>, esta circunstancia no puede inducirnos a descartar la opción de entidad especializada para estas corporaciones de derecho público, pues nada impide a los Colegios de Procuradores constituirse en tanto que especialistas si para ello cuentan con la colaboración de otras entidades, tales como “Cámaras de Propiedad o agencias

---

<sup>563</sup> Nos estamos refiriendo al epígrafe 2.2.2. de este mismo capítulo, relativo a la “concreción de la habilitación legal pertinente”.

<sup>564</sup> En este mismo orden de cosas, SÁNCHEZ GARCÍA, J.C.: ob. cit., p.15, reconoce que “no existe a día de la fecha normativa legal ni reglamentaria que especifique tales requisitos, quedando a la espera de una normativa que los contemple en el futuro. A falta de regulación, los requisitos se apreciarán por el Juez”.

de servicios inmobiliarios”<sup>566</sup> que efectivamente conozcan el mercado en el que se comercialicen los bienes inmersos en la fase de apremio<sup>567</sup>, o incluso asuman, *per se*, las tareas propias de la comercialización de bienes<sup>568</sup>. Por todo ello, entendemos satisfecha la controvertida nota de la especialización en el terreno de la procuraduría.

En definitiva, aunque la LEC no lo regule de forma expresa, nada impide a los Colegios de Procuradores constituirse como entidades públicas especializadas, lo que supone un claro aumento de su actividad habitual, con una interesante repercusión en sus ingresos económicos<sup>569</sup>.

### 5.2.2.- Normas y usos reguladoras de su intervención.

Los colegios profesionales que actúan como entidad privada en la realización de los bienes embargados lo hacen en función de reglas internas que intentan adecuar su actuación a las normas generales que inspiran la comercialización en el mercado de los bienes objeto de la realización.

---

<sup>565</sup> Así, vid. SALINAS MOLINA, F.: *El proceso civil...*, ob. cit., p. 5425; CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 186; y GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 53 y 54.

<sup>566</sup> CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 186. No obstante, como indica HERRERA CUEVAS, E.: ob. cit., p. 238, esta circunstancia puede encarecer el procedimiento en detrimento de su utilización, pues “las condiciones económicas que pueden ofrecer a colegiados y sus poderdantes dependen de esos colaboradores expertos –si alguna corporación de Derecho Público, si empresas privadas–”.

<sup>567</sup> A tal fin cabrá estar a la firma de los pertinentes convenios de colaboración que puedan suscitarse. A título de ejemplo, obsérvese el anexo VI, que reproduce el convenio de colaboración firmado entre el Consejo General de Procuradores de España y la compañía GESINAR, a tenor del cual se pretende “la colaboración en la venta directa y organización de subastas privadas de bienes muebles e inmuebles incursos en Procedimientos de Apremio Judicial, provenientes de designaciones que realicen los procuradores”, al que podrán adherirse los distintos Colegiados que consideren esta vía para constituirse en entidad especializada.

<sup>568</sup> Estamos pensando en la creación de un servicio de enajenación propio –como se verá sucede en Tarragona– capaz de organizar actividades de difusión publicitaria del bien, o de información sobre la enajenación que se pretende, entre otras; esto es, las necesarias para lograr una óptima comercialización del bien.

<sup>569</sup> En este punto, cfr. ROBLEDO VILLAR, A.: ob. cit., p. 896.

En concreto, nos consta la presencia de las dos siguientes normativas: de un lado, las “Reglas o Usos del Ilustre Colegio Provincial de Procuradores de A Coruña en su intervención como entidad especializada en la realización de bienes”<sup>570</sup>; y, de otro, el “Reglamento para la creación de los servicios de enajenaciones organizadas por el Colegio de Procuradores de los Tribunales de Tarragona”, que si bien cuenta con el beneplácito del Consejo de los Ilustres Colegios de Procuradores de Catalunya<sup>571</sup> para su aplicación en la comunidad autónoma de Catalunya, hasta este instante sólo se ha impulsado en la provincia de Tarragona<sup>572</sup>. Seguidamente vamos a analizar ambas normativas.

### **5.2.2.1.- El ejemplo de A Coruña.**

El Colegio de Procuradores de A Coruña ha diseñado un catálogo propio de reglas y usos de funcionamiento a los que acogerse en aquellos supuestos en los que intervenga en calidad de entidad especializada en la realización forzosa de bienes embargados, el contenido del cual se articula en los siguientes ejes principales: a) notas preliminares; b) desarrollo de la subasta; c) formalización del acto; d) consignación de las cantidades obtenidas; e) remisión de la documentación al tribunal decisor y consiguiente aprobación de la intervención; y, f) servicio de llave en mano. Elementos, todos ellos, que pasamos a examinar.

a) Adentrándonos en el primero de los apartados destacados notamos, en tanto que preliminares a la realización forzosa: la concreción del lugar y forma de celebración de la enajenación, esto es, la sede del Ilustre Colegio de Procuradores

---

<sup>570</sup> Extensible, por el momento, a todo el territorio nacional como así nos lo asevera Javier Carlos Sánchez García, Decano del Ilustre Colegio de Procuradores de A Coruña.

<sup>571</sup> Según el artículo primero de los Estatutos del Consejo de Colegios de Procuradores de los Tribunales de Catalunya, se trata de “una Corporación de derecho público, con personalidad jurídica propia y capacidad plena, que constituye el órgano superior, representativo y ejecutivo de la totalidad de los Colegios de Procuradores de los Tribunales existentes en Catalunya, y que se integran en éste; es decir, los de Barcelona, Tarragona, Girona, Lleida, Manresa, Mataró, Reus y Tortosa”. Para más información sobre la referida entidad consúltese la página de Internet <http://www.procuradorscat.es>.

<sup>572</sup> Adjuntamos ambas normativas en los anexos X y XI, respectivamente.



de A Coruña, en cualquier caso en acto presencial, si bien a través del sistema de pujas a mano alzada, lo que no impide, tal y como se verá, la posible remisión de pujas por escrito desde el anuncio de la enajenación (subasta) hasta el momento de su celebración; asimismo, la exigencia a los licitadores de presentar su debida identificación y firmar la declaración por la que aceptan las condiciones generales y particulares de la subasta. A mayor abundamiento, el apartado destinado al desarrollo de la misma regula los aspectos relativos tanto a los licitadores que se presenten al acto, como a las posturas efectuadas de antemano por escrito. De este modo, respecto de los licitadores, puntualiza el reglamento la posibilidad del ejecutante de pujar “sólo cuando existan otros licitadores, pudiendo mejorar las posturas que hicieron”; y, por lo que a las pujas por escrito se refiere, destaca su prioridad por encima de las efectuadas en sala “cuando el importe resulte el mismo”, lo que no obstaculiza la posibilidad de mejorarlas.

b) Bajo la presidencia del Decano del colegio (o quien lo sustituya, en su caso) se desarrollará el acto de la subasta de conformidad con los parámetros que a continuación detallamos: el inicio del acto lo marcará la lectura de la relación de bienes o lotes de bienes objeto de la enajenación; a continuación, se anunciará el particular bien o lotes de bienes a realizar, acompañado de su respectivo precio de salida al efecto de, acto seguido, llevar a término las pertinentes pujas (a mano alzada o por escrito, éstas últimas, si las hubiere, descubiertas al inicio de la subasta). Sólo tras la obtención de la puja más elevada, el director de pujas la repetirá hasta tres veces y, para el caso de no ser mejorada, recibirá la consideración de mejor postura que, junto con el nombre de la persona que la hubiere formulado, significará la finalización de la subasta. En último término, se levantará acta poniendo de relieve el nombre de los participantes y de las posturas efectuadas.

c) La adjudicación provisional del bien o lote de bienes a favor del mejor postor se materializa a través de un “Documento de Formalización”<sup>573</sup> entre éste y un representante de la entidad especializada, es decir, del Colegio de Procuradores. No obstante, el carácter definitivo de la misma dependerá de la posterior suscripción, entre los mismos sujetos, del denominado “Anexo al Documento de Formalización”<sup>574</sup>. Con todo, la validez de la adjudicación estará en cualquier caso sujeta a la ulterior aprobación del órgano judicial que, de no contar con ella, traerá por causa la devolución de las cantidades entregadas. Por último, en este punto cabe todavía estar a la expresa prohibición al adjudicatario de ceder su derecho adquirido sobre el bien a un tercero.

d) Acto seguido, tal y como dispone la sistemática del art. 641 LEC, el Colegio de Procuradores procederá a la liquidación de la operación, esto es, consignar en la cuenta de depósitos y consignaciones del juzgado la cantidad resultante de descontar del total precio obtenido, los gastos y honorarios<sup>575</sup> derivados de la intermediación. A este respecto se hace necesario notar la relevancia concedida al art. 645.2 LEC<sup>576</sup>, por cuanto, en opinión del colegio, da carta de naturaleza a la “imputación en costas por la utilización de otras medidas de publicidad privadas distintas a la publicidad edictal”.

---

<sup>573</sup> A tal efecto, las normas de funcionamiento del Ilustre Colegio de Procuradores de A Coruña establece los siguientes requisitos: primero, la entrega, por parte del adjudicatario, de un cheque nominativo a favor del Colegio de Procuradores, “por un importe equivalente al 16% del precio de salida o, en su caso, acompañar resguardo acreditativo de la consignación de la citada cantidad en la cuenta bancaria habilitada al efecto por el Colegio de Procuradores”.

<sup>574</sup> Para ello, el adjudicatario provisional deberá de poner a disposición del Colegio de Procuradores el resto del precio total en el plazo de treinta días desde la firma del “Documento de Formalización”.

<sup>575</sup> La regulación de las cantidades a percibir por los servicios prestados se efectúa de acuerdo con la siguiente cláusula abierta: “Este servicio será realizado por los procuradores adscritos al Colegio de Procuradores de A Coruña, que devengarán sus derechos conforme al Arancel vigente en el momento de su actuación (...) El importe del servicio, que será debidamente publicitado, será un precio alzado que comprenderá de forma taxativa los servicios jurídicos anteriormente mencionados. El servicio mencionado se contratará directamente al Colegio de Procuradores y se abonará al contratarlo por el adjudicatario mediante cheque bancario nominativo al Colegio de Procuradores”.

<sup>576</sup> Según el art. 645.2 LEC: “Cada parte estará obligada al pago de los gastos derivados de las medidas que, para la publicidad de la subasta, hubieran solicitado, sin perjuicio de incluir en la liquidación de costas los gastos que, por este concepto, soporte el ejecutante”.

e) Tras la consignación, las reglas de funcionamiento del Colegio de Procuradores de A Coruña hacen indispensable la presentación ante el tribunal de la pertinente documentación justificando el acto de la realización<sup>577</sup>. Hecho lo cual, el órgano judicial decidirá sobre su aprobación por medio de providencia, que deberá notificarse tanto a las partes como a los demás interesados en el procedimiento.

f) Finalmente, se pone también a disposición de los adquirentes un servicio –opcional– de llave en mano<sup>578</sup>, al objeto de “dotar al servicio de mayor efectividad, transparencia y seguridad”.

#### **5.2.2.2.- El ejemplo de Tarragona.**

Asimismo, el Colegio de Procuradores de Tarragona dispone de un reglamento propio<sup>579</sup> previsor de su actuación para cuando intervenga bajo la condición de entidad especializada en la realización forzosa de los bienes embargados. En su EM, esta entidad de derecho público justifica, por sus conocimientos en derecho procesal –especialmente en materia de subastas judiciales– y sobre la base de los arts. 636 y 641 LEC, su constitución como especializada al objeto de “facilitar el acceso de la sociedad a un sistema de enajenación judicial que en la práctica y hasta el día de hoy sólo era accesible

---

<sup>577</sup> A tal fin, se advierte necesaria la presentación de un escrito al juzgado acompañado de los documentos (original y copia) que a continuación se relacionan: “1. Resguardo de haber efectuado la consignación de los importes en la cuenta de depósitos y consignaciones del Juzgado que conozca de la asunto; 2. Informe elaborado en forma sucinta de las actuaciones comerciales emprendidas; 3. Junto al informe señalado anteriormente, se acompañarán las facturas justificativas de los gastos derivados de la publicidad emitida para la comercialización; 4. Se acompañarán asimismo el Documento de Formalización y Anexo al mismo”.

<sup>578</sup> Dicho servicio incluye las siguientes actuaciones: “1. Solicitud de testimonio del Auto de aprobación de la realización del bien y Mandamiento de Cancelación de Cargas; 2. Liquidación de Impuestos correspondientes a la adjudicación, así como su posterior inscripción en el Registro correspondiente; 3. Solicitud de toma de posesión del bien, mueble o inmueble, y, en su caso, lanzamiento de los posibles ocupantes del inmueble”.

<sup>579</sup> Recuérdese que a pesar de ser de aplicación en todo el ámbito de la comunidad autónoma de Catalunya, pues ha obtenido la autorización del Consejo de los Ilustres Colegios de

para los expertos”, garantizando, al tiempo, mayor “transparencia, rigor y seriedad, así como un mínimo coste económico”. En cuanto al desarrollo del reglamento, comentaremos sus aspectos fundamentales: a) las actuaciones previas a la celebración de la subasta; b) el desarrollo de la subasta; c) la formalización del acto; y, d) la liquidación de las cantidades obtenidas en la realización.

a) Antes de la celebración de la subasta deberán sucederse las siguientes actuaciones: en primer lugar, será necesario poner en conocimiento del colegio el encargo de realización que se pretende efectúe, lo que conllevará la incoación de un “expediente de enajenación”; a continuación, el Secretario de la corporación designará a uno de sus colegiados en orden a asistir al acto de la comparecencia (previa a la solicitud) en calidad de mandatario verbal, para, además de poner en conocimiento del tribunal el reglamento de funcionamiento objeto del presente análisis y sólo “para el caso que no se hubiera establecido un protocolo de actuación con la Autoridad Judicial”, solicitar el establecimiento de los parámetros que debieran figurar en la resolución judicial aceptando la solicitud de realización<sup>580</sup>. De producirse dicha aceptación, el colegio pondrá en funcionamiento los mecanismos adecuados para publicitar la realización encomendada, que podrá materializarse bien bajo la forma de la venta directa, bien como una subasta, la celebración de la cual tendrá lugar en la sede del colegio<sup>581</sup> y bajo la presidencia del Decano (o quien se hubiera designado al efecto) y la presencia también del Secretario (o colegiado habilitado) al efecto de levantar acta. Todavía, con carácter previo, el reglamento precisa que quienes deseen licitar se identifiquen mediante D.N.I. o pasaporte (o bien a través de una

---

Procuradores de Catalunya, por el momento sólo cuenta con el impulso del Colegio de Procuradores de Tarragona, con fecha 20 de enero de 2004.

<sup>580</sup> Se trata de fijar: “el precio mínimo por el que el tribunal autorizará la enajenación; la publicidad que tendrá la enajenación; el plazo previsto para el encargo; la forma de la enajenación (subasta o enajenación directa); los honorarios del Colegio de Procuradores; las condiciones de la consumación de la venta”, extremos, todos ellos, relacionados en el art. 6 del reglamento

<sup>581</sup> Excepcionalmente, y por motivos de capacidad, puede celebrarse en otro lugar.

copia original de la escritura de poder si se trata de una persona jurídica); constituyan un depósito previo a la licitación<sup>582</sup>; y manifiesten su conocimiento de las reglas de participación de la enajenación que se pretende<sup>583</sup>. Con relación a la segunda de las exigencias relatadas, esto es, la entrega de un depósito previo, matiza el reglamento su posible elusión cuando el participante coincidiera con el acreedor ejecutante a quien, además, en el caso de adjudicarse el bien, se le ofrece la opción de cederlo a un tercero “si así lo manifestase en el acta de la subasta”.

b) Para el desarrollo de la subasta, el Decano del colegio informará a los participantes del precio mínimo de salida, en base al cual deberán efectuarse las pujas, siguiendo, en cualquier caso, el mecanismo de licitación al alza. Alcanzada la mejor oferta, y tras su repetición hasta por tres veces, se procederá a la adjudicación o remate. Al objeto de evitar una posible quiebra de la subasta, en este caso el reglamento contempla la posibilidad de reservar la segunda mejor postura efectuada.

c) El licitador que hubiere realizado la mejor puja deberá consignar la cantidad ofertada (descontando el importe del depósito previamente entregado al colegio) a la cuenta de depósitos y consignaciones del órgano judicial. Para ello dispondrá de un plazo de formalización de ocho días hábiles, pudiéndose ampliar a treinta únicamente si precisara de financiación ajena para afrontar el pago pendiente. En caso contrario, perderá el depósito inicial, entrando en juego la segunda mejor postura.

---

<sup>582</sup> Para ello deberán emitir un cheque nominativo a favor del Colegio de Procuradores de Tarragona por el importe del 20% del valor de tasación del bien objeto de la realización. Este cheque se devuelve a los licitadores que no hubieran alcanzado la mejor oferta, salvo que expresamente declaren su intención de reserva de postura.

<sup>583</sup> Para la exigencia de dichos requisitos el Colegio de Procuradores de Tarragona se inspira en el contenido del art. 647.1 LEC, previsor de los requisitos para pujar en el marco de la subasta judicial.

d) Por lo tanto, la liquidación de la realización traerá por causa, de un lado, el ingreso, por parte del adjudicatario, del precio de remate a la referida cuenta de depósitos y consignaciones; y, de otro, el ingreso, por parte del colegio, del importe asimismo entregado por el adjudicatario para poder participar en la licitación. A este último respecto cabe puntualizar que previo ingreso, el colegio descontará los honorarios que le correspondieran por los servicios prestados en calidad de entidad especializada, que serán del 2,50 por ciento del precio de salida de la subasta, hasta “un máximo de 6000 euros o del mínimo autorizado para la venta directa”, tan sólo modificable por acuerdo de la Junta General.

### **5.2.2.3.- Diferencias entre ambas normativas.**

Tras el análisis de los precedentes reglamentos internos que rigen el funcionamiento, en tanto que entidades especializadas, de los Ilustres Colegios de Procuradores de A Coruña y Tarragona, podemos constatar ciertos elementos distintivos que, en último término, los convierten en singulares. Las diferencias más significativas son las siguientes:

a) La normativa catalana prevé la intervención de un mandatario verbal (un colegiado) al acto de la comparecencia, mientras que el texto gallego no se detiene a contemplar esta posibilidad.

b) Asimismo, merece nuestra consideración la cuestión relativa a la constitución de un depósito previo al acto de la realización, que no siempre operará de forma preceptiva. En efecto, si bien es cierto que el Ilustre Colegio de Procuradores de Tarragona requiere a todos los licitadores la entrega de un depósito para participar en la subasta, esta exigencia no se mantiene en las normas de funcionamiento del Ilustre Colegio de Procuradores de A Coruña, pues no será hasta el final de la subasta cuando se requiera, tan sólo a quien hubiera efectuado la mejor postura, la consignación de una parte del total precio

ofrecido (que deberá completarse en el plazo indicado), al objeto de formalizar la adjudicación.

c) El reglamento de A Coruña restringe la posibilidad de pujar del ejecutante a aquellos supuestos en los que hubiere otros licitadores. En cambio, la normativa tarraconense se manifiesta más flexible en este punto, pues en absoluto veta al ejecutante la opción de pujar en solitario, permitiéndole, además, licitar sin previa constitución de depósito.

d) En la línea de lo anterior, nótese la expresa prohibición que el Ilustre Colegio de Procuradores de A Coruña dispone con relación a la posible cesión a un tercero del derecho de adjudicación sobre el bien, y que Tarragona consiente respecto del ejecutante adjudicatario, si así lo hubiere manifestado en el acta de la subasta.

e) El sistema de licitación de Tarragona prevé únicamente una modalidad de pujas al alza, que se ve superada en la normativa de A Coruña, puesto que, junto con la anterior, deja abierta también la opción a las pujas por escrito.

f) En orden a evitar una posible quiebra de la subasta, el Ilustre Colegio de Procuradores de Tarragona regula la necesidad de hacer constar en el acta de la subasta las dos posturas más elevadas. Esta circunstancia no se prevé en el reglamento del Ilustre Colegio de Procuradores de A Coruña, que sencillamente refiere la conclusión del acto de la subasta con el anuncio de la mejor postura.

g) Tras el desarrollo de la subasta, el adjudicatario tan sólo dispondrá de ocho días hábiles desde la fecha de celebración de la subasta para completar la cantidad pendiente que ofreció, y ello a tenor de lo previsto en el reglamento de Tarragona. Dicho plazo sólo se podrá prorrogar hasta treinta días cuando el adjudicatario alegase la necesidad de financiación ajena para hacer frente al resto

del precio. Sin embargo, las cosas suceden en otro sentido en A Coruña, pues con independencia del sistema de financiación del adjudicatario, en cualquier caso éste dispondrá de treinta días naturales –desde la firma del documento de formalización– para hacer efectivo el resto del precio de remate.

h) Asimismo, las diferencias se hacen notar en el terreno de la liquidación. A este respecto, en A Coruña es su Colegio de Procuradores el receptor de todas las cantidades devengadas en la enajenación para, con posterioridad, ingresarlas a la cuenta de depósitos y consignaciones del juzgado, salvo los importes relativos a los gastos y honorarios. Sin embargo, en Tarragona las cosas suceden en otro sentido pues tan sólo el depósito previo, materializado bajo la forma de cheque nominativo, es objeto de entrega al colegio, debiendo el adjudicatario ingresar el resto de la total cantidad a la referida cuenta del juzgado. Ello conlleva que los gastos y honorarios propios de la enajenación deban descontarse del importe entregado en concepto de depósito previo al colegio, siendo necesario que esta entidad proceda a ingresar el resto de dicha cantidad a la cuenta de depósitos y consignaciones del juzgado (donde ya permanece el importe entregado por el adjudicatario tras la finalización de la realización).

En este punto, todavía conviene hacer referencia a la concreción en el reglamento del importe relativo a los honorarios a percibir por los servicios prestados por el Ilustre Colegio de Procuradores de Tarragona en calidad de entidad especializada, que el Ilustre Colegio de Procuradores de A Coruña no se detiene a efectuar.

i) Y, por último, mientras que la normativa de A Coruña regula los aspectos relativos tanto a la necesaria entrega al órgano judicial de la documentación justificando la intervención del colegio como entidad especializada, como a la creación del denominado servicio de llave en mano, en Tarragona nada se aprecia en relación a estos particulares.



### 5.2.3.- Análisis de la experiencia práctica.

Por el momento, nos consta que han optado por constituirse en entidad especializada los Ilustres Colegios de Procuradores de A Coruña, Burgos, Madrid y Tarragona<sup>584</sup>. Siguiendo un criterio cronológico, a continuación pasamos a analizar cuáles han sido los resultados de su intermediación.

La primera experiencia de entidad especializada es la del Colegio de Procuradores de Burgos. Con el propósito de aprovechar la oportunidad que ofrece el art. 641.1.II LEC, este colegio profesional toma la iniciativa de instaurar un servicio especial de enajenaciones<sup>585</sup>, en colaboración con la Cámara de la Propiedad Urbana de la misma localidad<sup>586</sup>.

De este modo, ambas corporaciones entablan contactos de negociación que culminan el 1 de diciembre de 2000 con la firma de un Protocolo que crea dicho servicio especial de enajenación, a través del cual se pretende alcanzar los siguientes objetivos: ofrecer la máxima difusión y mayor transparencia al entorno de las subastas; y hacer uso de su condición de entidad pública, exenta del pago de la caución, para beneficiar las condiciones de la enajenación, lo que conduce a aproximar las subastas judiciales a la sociedad civil, con la participación de los medios de comunicación más adecuados a cada localidad y al bien a enajenar, y a reducir los gastos. Además, conviene señalar que al precedente protocolo le sigue otro posterior (de 2005) que amplía el inicial servicio de enajenación al ámbito de la valoración de los bienes embargados<sup>587</sup>.

---

<sup>584</sup> Si bien sólo los Colegios de A Coruña y Tarragona disponen de su reglamento de funcionamiento interno, tal como hemos analizado.

<sup>585</sup> Esta opción conducirá a una nueva redacción del art. 4, ñ del Estatuto del Colegio de Procuradores de Burgos, aprobado por la Orden 1395/2004, de 1 de septiembre, de la Consejería de Presidencia y Administración territorial, que incluye entre las funciones del colegio “la enajenación pública de los bienes trabados cuya naturaleza lo permita”.

<sup>586</sup> Asimismo responde al perfil de corporación de Derecho Público, que viene regulada por el Decreto 14/1994, de 27 de enero, de la Junta de Castilla y León.

<sup>587</sup> El Ilustre Colegio de Procuradores y la Cámara de la Propiedad Urbana de Burgos crean este nuevo servicio de valoración de los bienes embargados al amparo del art. 638 LEC, que

Sin embargo, esta experiencia no ha tenido el éxito deseado, por bien que empieza a barajarse su incursión en contextos que trascienden la esfera judicial, como por ejemplo, la utilización de dicho servicio en materia de recaudación ejecutiva<sup>588</sup>.

A la iniciativa de Burgos le sigue, muy de cerca, la del Ilustre Colegio de Procuradores de A Coruña, que a fecha 27 de diciembre de 2000, adopta asimismo la opción de constituirse en entidad especializada y, además, de crear, por vez primera en España, un servicio de gestión de depósitos judiciales para bienes muebles afectos a embargo<sup>589</sup>. Ahora bien, para el desarrollo efectivo de las funciones propias de una entidad especializada en los procedimientos seguidos a través de la vía del art. 641 LEC, esta corporación de derecho público suscribe, el 4 de enero de 2002<sup>590</sup>, un convenio de colaboración con GESINAR.

A diferencia de la experiencia anterior, el Ilustre Colegio de Procuradores de A Coruña sí cuenta con resultados que certifican su intervención en la práctica como entidad especializada, si bien destacan por su escasez. Su primera y única experiencia tuvo lugar el 15 de octubre de 2004, en el salón de actos del mismo

---

contempla la posibilidad de encomendar la tasación “a organismos o servicios técnicos dependientes de las Administraciones Públicas que dispongan de personal cualificado y hayan asumido el compromiso de colaborar, a estos efectos, con la Administración de Justicia”. De este modo, estos organismos de derecho público se dotan de personal cualificado en distintos ámbitos de la sociedad (bienes inmuebles, joyas, vehículos, etc.) al objeto de asumir la valoración de los bienes embargados. Los peritos que integran este servicio de valoración de bienes adoptan el compromiso de colaborar en dicha valoración a cambio de una contraprestación económica. En opinión de F. Santamaría, Decano del Ilustre Colegio de Procuradores de Burgos, a raíz de la conversación mantenida directamente con él el 25 de septiembre de 2007, la instauración de este servicio ha sido muy beneficiosa pues además de fijar unas tarifas más económicas por la intervención de los distintos peritos que lo integran, garantiza la valoración en el plazo máximo de 15-20 días, y asegura al experto el cobro de sus honorarios. Todo ello justifica el éxito de este nuevo servicio en Burgos, que acaba ostentando el monopolio de la valoración de los bienes embargados procedentes de la ejecución.

<sup>588</sup> Así, Fernando Santamaría, Decano del colegio el 8 de noviembre de 2006, reconoce la existencia de conversaciones con el Ayuntamiento de Burgos en este sentido.

<sup>589</sup> Así lo destaca CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 194, en su nota al pie núm. 24.

<sup>590</sup> Vid. CASTILLEJO MANZANARES, R.: ob. cit., p. 195.

colegio<sup>591</sup>. En primer lugar, se procedió a designar un perito judicial al objeto de valorar el bien mueble (un vehículo) incurso en el procedimiento de apremio<sup>592</sup>. Tras la obtención del informe pericial, fue el acreedor ejecutante quien tomó la iniciativa de solicitar al juzgado de la ejecución<sup>593</sup> que se siguiese la tramitación del art. 641 LEC para proceder a la realización forzosa de dicho mueble, haciendo constar en la misma petición que a tal efecto se designara, en calidad de entidad especializada, al Ilustre Colegio de Procuradores de A Coruña, así como la adjunción de las condiciones de realización previamente pactadas por las partes. Ante dicha solicitud, el juzgado notificó, por medio de providencia, tanto a las partes como al colegio en cuestión, la aprobación de la petición instada, concretando en ella los siguientes extremos: a) la entidad especializada a la que se encomendaba la enajenación del mueble, que en el presente caso se corresponde con el Colegio de Procuradores de A Coruña; b) la identificación del bien y su titular, esto es, la del deudor ejecutado; c) la exención de prestar caución por tratarse, el especialista, de una entidad pública; d) la aceptación de las condiciones de la realización por parte del actor ejecutante, si bien en cuanto al precio, se hizo constar la limitación mínima del 50% del avalúo. A mayor abundamiento, y aunque la LEC ya lo refiera en su art. 641.5, se insistió también en el plazo máximo para consumar la enajenación, en ningún caso superior a los seis meses, a contar desde el día siguiente a la notificación de la providencia aceptando la solicitud.

Una vez notificada la resolución judicial, el Colegio de Procuradores hizo expresa su voluntad de realizar el encargo, aceptándolo. A tal fin, solicitó al juzgado la remisión tanto del pliego de condiciones admitido por la parte actora, como de las cargas, gravámenes y avalúo del vehículo objeto de la realización.

---

<sup>591</sup> A ella se refieren el artículo *El Colegio de Procuradores de La Coruña realiza su primera subasta como entidad especializada*, en "Procuradores", Octubre, 2004, p. 33; y el Sr. J.C. SÁNCHEZ, Decano de este colegio, en la entrevista que mantuvimos con él el 23 de junio de 2006.

<sup>592</sup> Se trata de la ejecución núm. 912/90-I, del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de A Coruña.

Verificada la precedente información, el colegio puso en conocimiento del juzgado, por un lado, las reglas o usos en base a las cuales desarrollar la enajenación encomendada –comentadas en el epígrafe 5.2.2.1 de este capítulo, al que nos remitimos–; y por otra parte, y a través de su Servicio de realización de bienes, el día, hora y lugar de celebración de dicha enajenación (mediante subasta), e indicando, además, los lugares de su publicación<sup>594</sup>.

Llegada la fecha señalada, la celebración de la venta por medio subasta aconteció de la siguiente forma<sup>595</sup>: el acto se inició con el anuncio de la subasta, al que comparecieron dos licitadores (haciéndose constar la inexistencia de posturas por escrito); a continuación, se procedió a la apertura de la licitación, momento en el que los comparecientes declararon conocer las condiciones generales y particulares de la subasta que iba a acontecer; tras el periodo de pujas, resultó que ninguna de las posturas superaba el 50% del avalúo del bien exigido, finalizándose, de este modo, el acto y remitiéndose los resultados al juzgado, junto con la pertinente rendición de cuentas, esto es, la aportación de los documentos justificativos de los gastos y honorarios derivados de la enajenación. En este punto conviene matizar que a pesar de no contar con una postura que alcanzara el señalado 50%, el Ilustre Colegio de Procuradores de A Coruña entendió válida la enajenación por considerar aplicables, por analogía, los efectos del art. 650.4 LEC<sup>596</sup>, redactado en aras de la subasta judicial, dando solución a aquellos supuestos en los que la misma pudiera quedar desierta. En definitiva, el

---

<sup>593</sup> Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de A Coruña.

<sup>594</sup> En particular, refiere este colegio su publicación en el tablón de anuncios del juzgado, así como en los del SERCYN (Servicio de Recepción de Copias y Notificaciones) y del propio Ilustre Colegio de Procuradores de A Coruña; en el B.O.P. de A Coruña; y también en las páginas web del colegio y de la entidad GESIANAR, esto es, [www.procuradorescoruna.com](http://www.procuradorescoruna.com) y [www.gesinarsubastas.com](http://www.gesinarsubastas.com), respectivamente.

<sup>595</sup> Se adjunta Acta de la Subasta en el anexo VIII.

<sup>596</sup> Según el art. 650.4 LEC: “Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 50 por 100 del avalúo, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura (...). Transcurrido dicho plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación de los bienes por la mitad de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba (...). Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate a favor del mejor postor, siempre que la cantidad que se haya ofrecido supere el 30 por 100 del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la

colegio avaló el remate a favor de la postura más elevada, a pesar de no llegar al mínimo inicialmente exigido. Por todo ello, pidió al juzgado fuera aprobada la realización efectuada.

Acto seguido, el Servicio de realización de bienes del Ilustre Colegio de Procuradores de A Coruña (en concreto, su Decano) y el licitador que realizó la mejor postura, suscribieron un documento de formalización<sup>597</sup> del acto, si bien puntualizando que la definitiva adjudicación restaría totalmente condicionada a la ulterior aquiescencia del juzgado.

Sin embargo, el referido juzgado de A Coruña rechazó, por medio de providencia, la realización efectuada, y ello por disentir de la argumentación jurídica del colegio de procuradores fundamentada sobre la base del citado art. 650.4 LEC. Con independencia de lo articulado en el precepto alegado, según este tribunal es insalvable que la mejor de las posturas no alcance el mínimo legal exigido, pues esta realidad contraviene de plano lo dispuesto en el art. 641 LEC y, por consiguiente, hace inevitable reemprender todos los actos encaminados a la realización a través de subasta judicial.

Ante esta resolución judicial, el Decano del Ilustre Colegio de Procuradores de A Coruña se dirigió al órgano decisor para que reconsiderase su decisión pues si bien la mejor postura no alcanzaba el 50% del avalúo requerido, sí cubría la cantidad por la que se despachó la ejecución, además de los intereses y costas generados.

A pesar de los esfuerzos de la entidad especializada, el juzgado se mantuvo firme en su decisión, haciéndolo constar en diligencia de ordenación de 17 de marzo de 2005, en el siguiente sentido:

“No habiéndose contestado por la actora al traslado efectuado por providencia de 11/1/2005, y vistas las alegaciones por el Ilustre Colegio de Procuradores, que realizó la subasta del vehículo embargado en la presente ejecución sin ajustarse a los requisitos establecidos en el art. 641 punto 3 de la L.E.C., que determina

---

cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas (...)”.

imperativamente que los bienes no podrán ser enajenados por precio inferior al 50% del avalúo, ACUERDO NO APROBAR LA SUBASTA realizada por la citada entidad especializada, quedando la misma sin efecto”.

Si bien es cierto que la originaria finalidad de la enajenación por persona o entidad especializada es obtener una realización más eficaz, ágil y por un precio más próximo al real valor de mercado en beneficio de todos los interesados –cosa que no se consigue en la presente experiencia, lo que, en principio, avalaría la argumentación del juzgado–, entendemos admisible el razonamiento del Colegio de Procuradores de A Coruña que considera válida la aplicación analógica del art. 650.4 LEC<sup>598</sup>. Y más aún cuando la redacción del art. 641 LEC no contempla la posibilidad de que la subasta quede desierta.

En nuestra opinión, la opción adoptada por el tribunal, esto es, realizar una interpretación estricta de la norma, en nada favoreció la ejecución (y menos aún la habitual utilización de las nuevas vías alternativas de realización), pues a pesar de no alcanzar el precio mínimo exigido, la enajenación se desarrolló con total normalidad, de acuerdo con lo previsto en el art. 641 LEC, evitando que quedara desierta<sup>599</sup>.

---

<sup>597</sup> Consúltese en el anexo IX.

<sup>598</sup> En este sentido ya nos hemos pronunciado en el epígrafe 4.3 del capítulo I, en el que, en el marco de las ventajas de la nueva regulación frente al sistema tradicional, destacamos la obtención de mayores precios de realización.

<sup>599</sup> Finalmente, tuvieron que retomarse las actuaciones previstas para la realización a través de subasta judicial, si bien no lograron alcanzar un mejor resultado que el obtenido por el sistema del art. 641 LEC, adjudicándose el bien por un precio inferior. Así, tal y como se desprende del Auto relativo al asunto de cognición 912/90-I, de 4 de julio de 2005 (anexo XII), tras haber denegado el juzgado la realización efectuada por el Ilustre Colegio de Procuradores de A Coruña, por no alcanzar el 50% del avalúo –el bien se había tasado en 2.404,04 euros y sólo se obtuvo por él la cantidad de 722 euros–, la parte actora solicitó la enajenación por el mecanismo de la subasta judicial. Al acto de la subasta no compareció ningún licitador, lo que en virtud del art. 651 LEC permitió a la actora la posterior adjudicación del bien embargado por el 30% de su valor de tasación, esto es, por el importe de 721,21 euros. Este desacierto del tribunal no sólo supuso dilatar inútilmente el proceso, sino que también el gasto innecesario de recursos materiales y personales de la Administración de Justicia

En tercer lugar, el Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid también ha optado por erigirse en entidad especializada en la realización de bienes inmersos en la fase de apremio.

A tal efecto, esta corporación de derecho público suscribe junto con la Cámara de Comercio de la Propiedad de Madrid<sup>600</sup> y la compañía GESINAR un convenio marco de colaboración<sup>601</sup>, el 18 de diciembre de 2002, en base al cual se “establece la intervención en el marco de la reforma operada en sede de subastas por la nueva Ley de Enjuiciamiento civil, como Entidad Especializada en la venta de bienes inmuebles y muebles en Procedimiento judicial, así como Depositarios Judiciales de bienes inmuebles”, es decir, en la línea del Ilustre Colegio de Procuradores de A Coruña, al tiempo que en entidad especializada, se constituyen también como depositarios judiciales de inmuebles<sup>602</sup>.

Empero, en la actualidad todavía no contamos con resultados ilustrativos de su operatividad práctica.

Por último, centramos nuestra atención en la experiencia del Ilustre Colegio de Procuradores de Tarragona, pionero, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Catalunya.

Al objeto de asumir las funciones propias de una entidad especializada en el sentido del 641 LEC, el Ilustre Colegio de Procuradores de Tarragona crea, el 18 de diciembre de 2003, un servicio especial de enajenaciones<sup>603</sup>, dirigido a la venta directa o subasta de bienes embargados. En este punto, se hace necesario

---

<sup>600</sup> Según se indica en <http://microsites.aprendemas.com/camara/index.asp>, la Cámara de Madrid es un órgano consultivo y de colaboración con las Administraciones Públicas, fundado en 1887, que representa, promueve y defiende los intereses generales de los agentes económicos de la región, y presta numerosos servicios a las empresas que ejercen su actividad en la Comunidad de Madrid.

<sup>601</sup> Para su consulta vid. anexo VII.

<sup>602</sup> A título informativo, la página de internet <http://www.portalprocesal.com/Article13.html?POSTNUKESID=3cd8a28f382b2f7797367d7f06b93eed> revela que a este acuerdo inicial, se suma otro posterior al objeto de prestar el ya mencionado servicio de valoración de bienes sujetos a apremio judicial.

<sup>603</sup> Desarrollado en el ya referido “Reglamento para la creación de los servicios de enajenaciones organizadas por el Colegio de Procuradores de los Tribunales de Tarragona”. Sobre este particular, consúltese la página de Internet [www.cpt.cat](http://www.cpt.cat).

matizar que a diferencia de lo que sucede en los supuestos anteriores, en Tarragona se apuesta por asumir el referido servicio de enajenaciones sin la colaboración de otros organismos, como pudieran ser la Cámara de la Propiedad Urbana o cualquier compañía de naturaleza privada, lo que hace patente su voluntad de intervenir de forma autónoma en la gestión del encargo, esto es, desde su aceptación hasta su efectiva consumación<sup>604</sup>. En nuestra opinión, este esfuerzo del Ilustre Colegio de Procuradores de Tarragona revertirá favorablemente en la ejecución al permitir eliminar los costes que pudieran emanar de la mediación de cualquier otra persona o entidad ajena a la corporación.

No obstante, la puesta en funcionamiento de toda esta “maquinaria” se está produciendo de forma muy paulatina, por tratarse de una corporación de derecho público pequeña y dotada de pocos recursos económicos. Por ello hasta la actualidad todavía no existen resultados prácticos<sup>605</sup>.

### **5.3.- Diferencias entre las entidades privadas y los colegios de procuradores.**

Para concluir el estudio de la persona o entidad especializada, debemos examinar los elementos principales que diferencian el marco de actuación de las entidades especializadas privadas del de las de carácter público (en este caso, los colegios de procuradores), y que en nuestra opinión afectan a tres ámbitos: los resultados de su intervención; la presencia de unas “reglas o usos de la casa o entidad que subaste o enajene”; y la comercialización de los bienes objeto de la enajenación; extremos todos ellos que pasamos a analizar seguidamente.

---

<sup>604</sup> De hecho, así lo destaca el Decano del Colegio de Procuradores de Tarragona, el Sr. Àngel-Ramon Fabregat Ornaque, uno de los principales artífices de su constitución como entidad especializada.

<sup>605</sup> A pesar de ello, es preciso destacar que en enero de 2007 se organizaron dos subastas privadas, actuando el Colegio de Procuradores como entidad especializada. Al respecto debemos indicar que ninguna de ellas llegó a sustanciarse, pues mientras que en el primero de los casos el pago anticipado del ejecutado frustró el procedimiento de realización forzosa, el



En primer lugar, respecto a los resultados derivados de su intervención, la realidad práctica demuestra la existencia de resultados dispares en los ámbitos de actuación privado y público. Así, mientras que en el terreno privado los resultados de esta alternativa de realización forzosa de los bienes han sido positivos, si bien que escasos; en el público estos resultados han sido imperceptibles, simplemente por su falta de utilización.

En segundo lugar, con referencia a la presencia de unas “reglas o usos de la casa o entidad que subaste o enajene” (art. 641.1.II LEC), observamos, por un lado, la presencia de una normativa interna reguladora del funcionamiento de los colegios de procuradores actuando en calidad de entidades públicas especializadas. Por otro, si bien es cierto que en el ámbito privado existen normas que asimismo disponen la intervención de cada una de las entidades especializadas, debemos reconocer que éstas varían, aunque no de forma sustancial, en atención al bien o lote de bienes objeto de la realización. O, dicho de otro modo, en la intervención de las entidades privadas no siempre rigen las mismas normas de funcionamiento, sino que se adaptan al caso concreto.

Finalmente, en tercer lugar, respecto a la comercialización de los bienes objeto de la enajenación, apreciamos que las entidades especializadas de naturaleza privada analizadas se caracterizan por ser líderes en el sector inmobiliario (donde mayoritariamente acontece la realización de los bienes objeto de la realización), lo que no deja ningún margen de duda respecto de sus conocimientos comercializadores. Sin embargo, los colegios de procuradores (en representación del ámbito público) ni son líderes en el sector inmobiliario (tampoco en el mobiliario), ni menos aún ostentan tales conocimientos en materia de comercialización de bienes. Es por este motivo que en muchas ocasiones, aunque no siempre<sup>606</sup>, estas corporaciones de derecho público precisan

---

segundo se suspendió por estar el bien objeto de la enajenación sujeto a una reserva de uso pendiente de resolver.

<sup>606</sup> Véase el ejemplo del Ilustre Colegio de Procuradores de Tarragona.

de la colaboración de otras entidades (normalmente privadas) para suplir dichas carencias, fundamental para afrontar el mecanismo alternativo de realización objeto del presente estudio.

## **6.- Causas de la inoperatividad de la realización por persona o entidad especializada en la práctica.**

A pesar de las ventajas teóricas que presenta la enajenación por persona o entidad especializada frente al sistema que tradicionalmente ha venido desarrollando la fase de apremio, como ya hemos adelantado este mecanismo alternativo de realización forzosa de bienes embargados no acaba de funcionar en la práctica, manteniéndose como habitual el recurso a la subasta judicial. Ante esta realidad, debemos plantearnos cuáles son las causas que impiden la efectiva operatividad de la figura objeto de estudio, y que deben ser superadas para seguir manteniendo la esperanza en la pretendida revitalización del procedimiento de realización forzosa<sup>607</sup>.

### **6.1.- El “descenso” de la morosidad.**

Tras haber establecido contacto directo con buena parte de las entidades que en la actualidad asumen la función de especialistas en la realización de bienes embargados<sup>608</sup>, llegamos a la conclusión de que uno de los grandes escollos de la alternativa regulada en el art. 641 LEC es la baja morosidad producto de un periodo de bonanza económica habida en la última década (1995-

---

<sup>607</sup> FRANCO ARIAS, J.: *Comentarios de urgencia...*, ob. cit., p. 349, en el marco del BALEC, señala ya que la introducción de “la venta extrajudicial como medio de realización forzosa no está exenta de problemas”. Para el análisis de estos problemas remite, en su nota al pie número 49, al trabajo de SERRA DOMÍNGUEZ, M.: *Notas al Anteproyecto de actualización de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, en “Justicia”, 90, 1990, pp. 781, 782 y 789 y ss.

<sup>608</sup> Nos estamos refiriendo a RESER, GESINAR, e Ilustres Colegios de Procuradores de A Coruña, Tarragona y Burgos.

2006)<sup>609-610</sup> y que en buena medida halla su razón de ser en la reducción de los tipos de interés. Las estadísticas que el CGPJ publica con relación a los procesos de ejecución entre los años 1999-2006 son buena muestra del descenso de la morosidad<sup>611</sup>. Si bien estadísticamente los datos del CGPG indican que los procesos de ejecución han aumentado, pues en 1999 ingresaron 180.080 y en 2006, 369.342, estas cifras deben relativizarse ya que la actividad ejecutiva se ha incrementado debido a la aparición de los nuevos procesos monitorios con la LEC 1/2000<sup>612</sup>. Sin embargo, esta nueva actividad ejecutiva se limita a deudas de escasa cuantía que, normalmente, se resuelven mediante otras vías de realización de bienes no tan agresivas como, por ejemplo, el embargo de sueldos, salarios, pensiones o ingresos procedentes de actividades profesionales y mercantiles autónomas.

A pesar de ello, no podemos perder de vista que en el presente momento se está constatando el cierre del ciclo de bonanza económica, significando ello una notable recuperación al alza de los tipos de interés (generalmente variables), y por ende el auge del nivel de endeudamiento de las familias que, en ocasiones, empiezan a sobreendeudarse. Ante esta nueva coyuntura, ¿cómo afrontarán las familias españolas el pago de sus deudas, que aumentarán, cada vez más, a medida que se revisen los tipos de interés? En principio, la respuesta a esta cuestión se encuentra en la incipiente aparición de productos financieros

---

<sup>609</sup> Así lo constatan tanto RESER como GESINAR, y los Ilustres Colegios de Procuradores de A Coruña y Tarragona. En esta línea, GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 20 y 21, mantienen que la operatividad del mecanismo de realización forzosa del art. 641 LEC depende, entre otras circunstancias, de que “los índices de morosidad se incrementen y que el volumen de procedimientos en tramitación fuerce su utilización como una forma de recuperación externalizada”.

<sup>610</sup> Según informa el Decano del Ilustre Colegio de Procuradores de Tarragona, el Sr. Fabregat, en la conversación mantenida con él el 25 de septiembre de 2007, en la actualidad el porcentaje de morosidad sigue siendo extremadamente bajo, a saber, del 0,6%, del que el 0,5% se resuelve con anterioridad a la ejecución. El 0,1% restante responde normalmente a ejecuciones de bajo importe que encuentran mejor solución, por ejemplo, con el simple embargo de sueldos.

<sup>611</sup> Dichas estadísticas se adjuntan en el anexo I.

<sup>612</sup> Así, en el año 2006, de los 366.532 procesos monitorios, el 38,2% se convirtieron en ejecutivos. En total, de las 369.342 ejecuciones ingresadas en 2006, el 37,8 % se derivan de un previo proceso monitorio (cfr. *La Justicia dato a dato*, en <http://www.poderjudicial.es>, p. 56).

destinados a la refinanciación<sup>613</sup>. A través de estos productos, distintas entidades ofrecen dinero al deudor para poder afrontar el pago de sus deudas y, de este modo, eludir la ejecución de sus bienes (por lo general, su vivienda). Ahora bien, la actuación de estas entidades financieras no es gratuita, y menos aún soluciona el problema de la falta de liquidez del deudor, sino que lo aplaza, agravándolo. En efecto, la acogida a un sistema de refinanciación de su deuda permitirá al ejecutado gozar de la provisional paralización de la ejecución de sus bienes, mas en ningún caso significará la extinción de dicha deuda, que permanecerá vigente junto con los nuevos gastos derivados de la intervención de la entidad financiera (comisiones de apertura, gestión, pago del principal e intereses, etc.). Dicho lo cual, llegamos a la conclusión de que estos mecanismos de refinanciación, que aparentemente ofrecen liquidez, en muchos casos sólo suponen alargar la

---

<sup>613</sup> Así, SASTRE PAPIOL se refiere a que la futura ley sobre flexibilización del mercado hipotecario, prevé la denominada “hipoteca recargable”, que, en la medida que permitirá a las familias sobreendeudadas renegociar sus hipotecas, actuará en detrimento de la ejecución (“Venta judicial por un tercero ¿Cómo acceder a una subasta sin ser subastero?”, conferencia pronunciada el 7 de noviembre de 2006). Respecto de este nuevo producto hipotecario, la revista Consumer (Grupo Eroski), en <http://www.rankia.com/articulos/articulo.asp?n=175>, destaca que “la hipoteca recargable prevé aliviar el sobreendeudamiento de las familias. Su aplicación en Francia ha hecho que España imite un modelo que podría salir al mercado este mismo año, cuando se apruebe la Ley de Modernización del Mercado Hipotecario. La clave de esta figura se centra en permitir que se solicite a la entidad acreedora la cantidad amortizada del préstamo, que se sumará al capital a devolver, en lugar de pedir un crédito personal. El ahorro de los costes podría ser considerable, ya que se evitarán los gastos de constitución de una nueva hipoteca y se pagarán intereses más bajos que los de los créditos de consumo. No obstante, las ventajas aún están por ver: la flexibilidad de la hipoteca podría suponer nuevas comisiones”. En similar sentido, el artículo *La nueva hipoteca recargable permitirá refinanciar deudas con un coste hasta cuatro veces menor*, publicado en <http://www.burbuja.info/inmobiliaria/showthread.php?t=21856>, indica que “Las hipotecas se recargarán como los teléfonos móviles. El ciudadano que tenga contratado un préstamo para financiar la compra de su vivienda y necesite dinero podrá ampliar la cuantía pendiente de amortizar sin necesidad, como hasta ahora, de constituir una nueva hipoteca. El único límite será el capital inicial de la hipoteca, es decir, si ésta se contrató por 250.000 euros y se han devuelto 100.000 euros, el titular podrá pedir que se le vuelvan a prestar como mucho 100.000 euros. Los expertos calculan que esta novedad, incluida en la futura ley de reforma hipotecaria, permitirá que los costes de esta operación se reduzcan hasta cuatro veces. La medida, que se prevé que entre en vigor en 2007, facilitará que los hogares españoles, cuyo nivel de endeudamiento se encuentra en máximos por el auge de la vivienda, consigan dinero prestado a intereses más bajos que si solicitaran un crédito al consumo”. Sobre esta cuestión, pueden consultarse también las siguientes páginas de Internet: <http://www.dehipotecas.net/archives/163>; <http://www.euribor.com.es/2006/11/01/hipoteca-recargable-quien-tiene-un-amigo-tiene-un-tesoro/>;

“agonía” de deudores preocupados por mantenerse en sus viviendas, pues les permiten prolongar el periodo de disposición de sus bienes que, por imposibilidad de pago de una cantidad mayor a la inicialmente adeudada, a medio o largo plazo es posible que pierdan igualmente a través de la ejecución que han intentado rehuir. En definitiva, es probable que esta alternativa de refinanciación tampoco resuelva el problema aquí planteado, empeorando la inicial situación de endeudamiento de muchos deudores.

## **6.2.- Pérdida de interés del sector inmobiliario.**

Dicha bonanza económica, y en estrecha conexión con la precedente causa de disfuncionalidad del art. 641 LEC (y en general de la fase de apremio), ha traído asimismo como consecuencia la incontrolada expansión del sector inmobiliario que afecta a nuestro país desde finales de los años noventa<sup>614</sup>, y que a fecha de hoy permanece todavía activa. Este *boom* inmobiliario se materializa en la construcción desmesurada de inmuebles y su posterior venta por precios cada vez más elevados –que van incrementándose de forma exponencial–, lo que evidencia el desinterés del sector inmobiliario en la comercialización de viviendas de segunda mano procedentes de procedimientos judiciales, máxime cuando esta segunda opción se manifiesta más compleja que la mera adquisición de inmuebles de primera construcción muy probablemente con menor problemática judicial (así, por ejemplo, su situación posesoria, estado físico, o posibles cargas anteriores).

---

<http://www.elmundo.es/papel/2006/11/01/economia/2045031.html>;

<http://www.elmundo.es/suplementos/suvienda/2007/476/1169766016.html>.

<sup>614</sup> Para verificar esta afirmación, acúdase de nuevo a las estadísticas referidas en la precedente nota al pie número 611.

### **6.3.- Desconocimiento del sistema de realización por persona o entidad especializada.**

La tercera causa de inoperatividad del art. 641 LEC es el desconocimiento del mecanismo alternativo de realización forzosa que introduce dicha norma<sup>615</sup>.

La ausencia de antecedentes que informen acerca de su desarrollo no ayuda a fomentar su uso. Ello ha significado que, por inercia y comodidad, se haya seguido acudiendo al sistema tradicional de la subasta judicial en detrimento de alternativas más eficientes (arts. 640 y 641 LEC).

Esta falta de conocimiento se extiende de forma generalizada tanto a ciudadanos (que en el proceso de ejecución podrán ocupar la posición de ejecutante, ejecutado o tercero con interés acreditado) como a los aplicadores del derecho (jueces, secretarios judiciales, procuradores y abogados).

Por lo que a los ciudadanos respecta, el acreedor ejecutante (que en muchas ocasiones se identificará con una entidad financiera o bancaria) de forma prioritaria ha continuado acudiendo al procedimiento tradicional, ignorando por completo los beneficios de las nuevas alternativas de realización forzosa, porque es el sistema al que se ha habituado tras su rutinaria utilización durante más de un siglo<sup>616</sup>. Y el deudor ejecutado tampoco ha apostado por este sistema de realización probablemente por su desconocimiento respecto de los beneficios que le puede llegar a aportar el mecanismo del art. 641 LEC; y en otras ocasiones este desconocimiento se convierte en simple intransigencia del deudor, que se

---

<sup>615</sup> En similar orden de ideas, vid. FUNDACIÓN ANTONIO CARRETERO: *Un año de aplicación de la LEC*, en “Jueces para la Democracia”, núm. 44, julio, 2002, p. 72; GLOVER, H.: ob. cit., p. 19; ESTÉVEZ, en la entrevista publicada en <http://www.publicasubasta.com/entrevista%20330.cfm>; y GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 132; e, *idem*: *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principaleds%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principaleds%20innovaciones).

<sup>616</sup> De conformidad con FUNDACIÓN ANTONIO CARRETERO: ob. cit., p. 72; y GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 133; e, *idem*: *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principaleds%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principaleds%20innovaciones).

materializa, por ejemplo, en las frecuentes oposiciones que suele formular a la designación del especialista<sup>617</sup>.

El desconocimiento de los órganos judiciales debe imputarse a la “falta de experiencia en los juzgados” en la tramitación de esta forma de realización que, como hemos señalado, no cuenta con precedente procesal alguno<sup>618</sup>. En efecto, quienes tienen atribuida la potestad de ejecutar las sentencias están tan acostumbrados a desarrollar los actos procesales concernientes a la subasta judicial que la instauración del sistema del art. 641 LEC supone romper totalmente con el esquema que han venido desarrollando desde hace más de un siglo. Esta realidad entraña que, en el marco de la realización forzosa, jueces y tribunales deban llevar a efecto nuevas actuaciones procesales, a las que no están acostumbrados, y además sin tener un modelo en el que fijarse<sup>619</sup>.

Esta coyuntura evidencia la victoria del sistema tradicional por encima de las nuevas alternativas de realización forzosa de los bienes en las que tantas esperanzas había depositado el legislador. Un triunfo que, no olvidemos, asimismo se ha visto reforzado por la notable mejora que la propia regulación de la subasta judicial experimenta en LEC 1/2000<sup>620</sup>.

---

<sup>617</sup> Este particular ha sido corroborado por GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 133; e, *idem*: *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principaleds%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principaleds%20innovaciones), con relación a algunas comparecencias acontecidas en los Juzgados de Madrid.

<sup>618</sup> FUNDACIÓN ANTONIO CARRETERO: ob. cit., p. 72. En este mismo orden de ideas, vid. GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 135 y 136.

<sup>619</sup> A mayor abundamiento, nótese que en las escasas ocasiones en las que se ha practicado la vía del art. 641 LEC, no se ha seguido un criterio de actuación unánime. Así, por ejemplo, en materia de caución GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 63 y 64, revelan la disparidad de criterios seguidos en la determinación del importe.

<sup>620</sup> A este particular, GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 21, 35 y 36, inciden en “las múltiples ventajas contenidas en la nueva normativa, que la hacen todavía más atractiva y de más frecuente utilización”.

## 6.4.- El acto de la comparecencia.

El cuarto factor que obstaculiza la puesta en funcionamiento de la forma de realización de bienes objeto de nuestro estudio es la previsión de un acto procesal obligatorio que dilata de forma innecesaria la enajenación de los bienes inmuebles<sup>621</sup>. Se trata de la celebración de una comparecencia previa a la decisión judicial autorizando la realización mediante especialista (art. 641.3.II LEC), en la que los convocados (las partes y quienes pudieran estar interesados en el proceso) que efectivamente asistan, debatirán, que no decidirán, las cuestiones relativas a la designación del especialista y a las condiciones de la realización.

Como hemos señalado, la Ley sólo requiere el desarrollo de la comparecencia en el supuesto particular de los bienes inmuebles (que en la práctica acaba siendo el más habitual), pasando del todo desapercibida en la enajenación de los muebles<sup>622</sup>. A nuestro juicio, esta exigencia añadida convierte en excesivamente larga y compleja la ejecución de los bienes inmuebles, por lo que creemos que en una futura reforma legislativa debería plantearse, más allá de su simplificación, la exclusión (o como mínimo opcionalidad) de la

---

<sup>621</sup> Para algunos autores, vid. por todos GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principaleds%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principaleds%20innovaciones), éste es el problema más grave que tiene el mecanismo de realización por persona o entidad especializada. En concreto, advierten que la referida dilación del proceso es debida a las cuatro siguientes actuaciones: “1. Efectuar una comparecencia en la que deben ser citadas y convocadas las y partes y quienes conste en el proceso que pudiera interesarles (acreedores posteriores y no preferentes, posibles ocupantes y cuantas personas pudieran creerse con derecho a ello). 2. Señalar día y hora y enviar posibles exhortos, citar a personas cuyas direcciones pueden no constar en el Registro (el caso de algún particular). 3. Tener cumplimentados los despachos y citaciones para el día de la vista. 4. Celebrar la comparecencia y ponerse de acuerdo si es posible” (“La subasta por...”, ob. cit., p. 78).

<sup>622</sup> Así lo intuimos del art. 641.3 LEC. Tal y como defendimos en el primer epígrafe del capítulo III, dedicado al estudio de los bienes afectados por la comparecencia, no compartimos el criterio que el legislador plantea para exigir la celebración de la comparecencia, basado en la mayor entidad de los bienes inmuebles respecto de los muebles.



comparecencia<sup>623</sup>. Y ello por considerar que esta fase del proceso para nada “ayuda a la consecución de una mayor agilidad, sino todo lo contrario, y no refuerza (...) la seguridad jurídica ni protección de los derechos de las partes y demás interesados en el procedimiento”<sup>624</sup>.

La innecesariedad de la comparencia viene avalada por dos motivos fundamentales: en primer lugar, por la previsión legal de unos “mínimos preceptivos” –conocidos por las partes (y demás interesados) y aprobados por el órgano judicial– a los que inevitablemente deberá acogerse la persona o entidad especializada en el cumplimiento de su encargo (por ejemplo, el precio mínimo de realización –salvo pacto de las partes–, o el plazo máximo para practicar el encargo)<sup>625</sup>; y, en segundo lugar, porque tanto el precio como el resto de condiciones de la realización pueden establecerse sin la previa celebración de una comparecencia<sup>626</sup>. Además, en la enajenación de inmuebles observamos que mientras que el mero acuerdo de las partes (antes, durante o una vez finalizada la comparecencia) podrá superar el límite legal relativo al precio, será el órgano judicial quien, sin estar sujeto al debate mantenido en la comparecencia, acabe determinando el resto de condiciones rectoras de la realización.

Con todo, y de forma absolutamente excepcional, la celebración de la comparecencia estará justificada en algunas ocasiones. Nos estamos refiriendo a aquellos supuestos en los que la solicitud de la realización a través de especialista la efectúe un sujeto distinto al acreedor ejecutante, esto es, el deudor ejecutado o

---

<sup>623</sup> De igual modo, vid. GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 36 y 134; e, *idem*: *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principales%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principales%20innovaciones), para quienes es fundamental la simplificación del proceso de ejecución, hasta el extremo de plantear la desaparición de la comparecencia “una vez informadas las partes de la forma de operar sin protesto en contra”.

<sup>624</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 74.

<sup>625</sup> Para aquellas particularidades, tales como el importe de los honorarios a percibir por el especialista, no contempladas de antemano en la redacción del art. 641 LEC, GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 75, argumentan que se trata de parámetros perfectamente determinables al margen de la comparecencia.

<sup>626</sup> En este sentido, vid. GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 74 a 80.

un tercero con interés acreditado<sup>627</sup>. En este caso, cobra sentido el desarrollo de un debate donde quienes pretenden instar esta alternativa de enajenación hagan oír su voz en relación a la designación y a las condiciones de realización, pues la continuidad de la misma dependerá, primero, del consentimiento del ejecutante, y posteriormente, de la aprobación del órgano judicial.

### **6.5.- Mejora del sistema tradicional de la subasta judicial.**

Estrechamente vinculado con la causa que antecede, el receso de la modalidad de realización del art. 641 LEC se ve acrecentado por una mejorada regulación legal de la subasta judicial. Además, la mayor utilización del sistema de la subasta judicial viene justificada: por una parte, y a diferencia de lo que sucede con la realización por persona o entidad especializada, debido a que la tramitación de la subasta judicial es conocida por todos los protagonistas de la ejecución (partes u otros interesados, y órgano judicial), significando ello la prioridad por esta institución reformada frente a cualquier otra pendiente todavía de explotación; y por otra parte, porque en el caso de fracasar la realización alternativa mediante especialista, deberá seguirse la ejecución de los bienes por la vía de la subasta judicial (art. 636.3 LEC), lo que evidencia la pérdida de tiempo y esfuerzo en otros mecanismos que, en definitiva, nos conducirán a retomar las actuaciones propias del sistema tradicional<sup>628</sup>.

---

<sup>627</sup> De este mismo modo lo hemos indicado en el epígrafe 1.2.2 del capítulo III, en el que analizamos los argumentos contrarios a la celebración de la comparecencia.

<sup>628</sup> A propósito de la mayor celeridad de la subasta judicial frente al procedimiento del art. 641 LEC mediando celebración de comparecencia, vid. GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principales%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principales%20innovaciones); e, *idem*: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 79 y 134, quienes llegan a computar el “lapso de tiempo entre la petición y la consumación de la realización de un mínimo de entre ocho y diez meses, cuando en la actualidad, mediante la subasta judicial la realización del bien puede tener lugar en un plazo de entre tres y cuatro meses, cuestión que hace poco atractivo el sistema para la parte ejecutante de cara a la recuperación de su deuda”. A mayor abundamiento, BERNABÉU PÉREZ, I.C.: ob. cit., pp. 46 y 47, asevera el aumento de dilación del mecanismo del art. 641 LEC (en el supuesto de enajenación de bienes inmuebles) frente al de la subasta judicial, al apreciar que el primero de los sistemas de realización de bienes comporta: en principio, la suspensión de la realización a través de subasta judicial; a continuación, la celebración de la comparecencia; en caso de contar

## 6.6.- El aumento de los gastos de tramitación.

La intervención de un profesional especializado en la enajenación del bien eleva considerablemente el coste de la ejecución respecto de la subasta judicial, lo que de nuevo suscita la pérdida de interés en la forma de realización que ahora nos ocupa<sup>629</sup>.

Ante esta circunstancia, en primer lugar debemos plantearnos cuáles son los factores que comportan dicho coste adicional para, con posterioridad, pasar a analizar si verdaderamente esta realidad acaba perjudicando la realización forzosa alternativa de los bienes.

Centrándonos en el primer punto de reflexión, advertimos que el coste de la ejecución se ve principalmente acrecentado por la concurrencia tanto de los gastos derivados del recurso a un sistema de publicidad privada (al efecto de promover la máxima difusión) como de los honorarios a satisfacer al sujeto especializado por el papel desempeñado, en tanto que experto en la comercialización del bien, en la gestión de la realización (art. 641.4 LEC). En definitiva, unos costes que, como contrapartida, no tienen lugar en la enajenación a través de subasta judicial puesto que, como es bien sabido, se trata de un sistema estrictamente vinculado a una publicidad de índole edictal, cuyo desarrollo se hace depender, de forma exclusiva, de un órgano judicial (insistimos, habitualmente lego en materia de comercialización de bienes) que obviamente no cobrará por su intervención<sup>630</sup>.

Si bien es cierto que estos costes adicionales no se generan en el ámbito de la subasta judicial –que no cuenta ni con la intervención de un experto en el mercado de que se trate, ni mucho menos con el despliegue de una red publicitaria capaz de acercar el producto a un público más extenso–, disintimos

---

con la pertinente autorización judicial, la concesión al especialista del plazo máximo de seis meses –prorrogable por otros seis– para realizar el encargo; y, de no prosperar, “volver a empezar” las actuaciones por la vía antes descartada de la subasta judicial.

<sup>629</sup> Así, vid. por todos, BERNABÉU PÉREZ, I.C.: ob. cit., p. 46.

<sup>630</sup> En este mismo sentido, cfr. BERNABÉU PÉREZ, I.C.: ob. cit., p. 46.

de esta crítica. Somos conscientes de que la intermediación del profesional especializado en la comercialización de bienes se sostiene, en buena medida, en dar la mayor y mejor publicidad del bien objeto de enajenación, despertando, de este modo, el interés de un mayor público dispuesto a competir por su adquisición. Ahora bien, en nuestra opinión la diligente intervención del especialista y, por ende, la utilización de medios privados de difusión, en ningún caso deben concebirse en tanto que gasto, sino más bien como una inversión que traerá por causa el óptimo rendimiento de la realización del bien embargado, esto es, la obtención de un precio mucho más cercano al del valor del mercado que el alcanzado vía subasta judicial<sup>631</sup>. De este modo, al tiempo que sufragar los gastos adicionales derivados de la realización por especialista, será factible también satisfacer los intereses de los afectados por la ejecución forzosa, cuales son los del acreedor ejecutante, deudor ejecutado y, en caso de existir remanente, posibles acreedores posteriores.

Finalmente, no podemos dejar de anotar la posible repercusión en costas por tales conceptos, esto es, gastos y honorarios. No obstante, tal y como ya indicamos en un apartado anterior de este mismo trabajo<sup>632</sup>, somos conscientes de que al respecto no existe un criterio unánime sobre esta materia.

### **6.7.- La deficiente regulación del art. 641 LEC.**

Por último, destacamos la presencia de una regulación legal llena de lagunas (esencialmente concentrada en un único artículo –641 LEC–) que deja de prever muchas de las cuestiones suscitadas en la práctica. Además, a esta insuficiencia normativa cabe adicionar la presencia de exigencias legales que en

---

<sup>631</sup> En la línea de nuestra argumentación, MARTÍN DIZ, F: ob. cit., pp. 398 y 399, sostiene que “la pieza clave del entramado que hemos concebido descansa sobre la publicidad, ya que una masiva difusión de la realización (...) atraerá a muchas más personas en el acto de su venta si estas se hacen de modo agrupado, formando lotes amplios y en jornadas predeterminadas para que con una concurrencia respetable se retraigan los manipuladores de llevar a cabo sus artimañas”.

ocasiones aportan excesiva rigidez al normal desarrollo de la realización del bien embargado<sup>633</sup>.

Esta realidad propicia que, en palabras de GONZÁLEZ y SÁNCHEZ<sup>634</sup>, acabemos preguntándonos si esta modalidad alternativa de realización forzosa de los bienes “¿es una realidad o una utopía legislativa?”. En nuestra opinión, siendo conscientes de la escasa repercusión práctica que está teniendo el art. 641 LEC, entendemos que vale la pena mejorar su defectuosa regulación y mantener la esperanza en los beneficios que pueden alcanzarse mediante la privatización de la ejecución<sup>635</sup>. En todo caso, estos nuevos resultados probablemente tardarán en llegar. Mientras no se produzca esta deseada reforma legislativa, debemos acudir a la doctrina judicial de las Audiencias Provinciales. En la actualidad ésta es escasa, pero el paso de los años la incrementará notablemente, lo cual permitirá homogeneizar criterios en materia de realización por persona o entidad especializada, y en definitiva “allanar el camino para una regulación uniforme que racionalice el sistema”<sup>636</sup>.

Llegados a este punto de la exposición, pasamos a analizar aquellos aspectos de la regulación del art. 641 LEC que han merecido mayor crítica doctrinal, por lo que deberá meditarse su reforma normativa.

---

<sup>632</sup> Véase epígrafe 4.1.1. de este mismo capítulo.

<sup>633</sup> El hecho de que el art. 641 LEC deje en el tintero muchos de los aspectos relativos a la realización mediante especialista no pasa desapercibida por FRANCO ARIAS, J.: *Algunos aspectos destacables...*, ob. cit., pp. 283 a 286. Al amparo de las reflexiones de GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 137, en este contexto nos percatamos de que el peso del referido vacío normativo se hace notar en la “omisión a la hora de regular la intervención en el procedimiento de la Persona o Entidad especializada, lo que ha dado lugar a que en la práctica haya cierto desconcierto y desconocimiento sobre las diversas actuaciones, que con criterios más o menos uniformes, deben llevar a cabo los Juzgados”.

<sup>634</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 22.

<sup>635</sup> De esta opinión MORENO GARCÍA, J.A.: ob. cit., p. 245; y GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 9, quienes amparándose en la “alta complejidad de la reforma procesal emprendida”, consideran razonable que la incorporación de este nuevo mecanismo de realización forzosa presente “fallos”.

### 6.7.1.- Inconcreción de los gastos y honorarios.

En primer lugar, buena parte de la doctrina desaprueba que la Ley guarde silencio respecto de la determinación y posterior repercusión de los gastos y honorarios de la realización, puesto que puede conllevar a “situaciones abusivas”<sup>637</sup>.

Si bien es cierto que la redacción del art. 641.4 LEC pone de manifiesto – de forma indirecta– que este mecanismo alternativo de enajenar bienes genera inevitablemente unos gastos y honorarios adicionales a la realización, esta norma deja pendiente de resolver cuál debe ser la cuantía máxima que puede exigirse por la satisfacción de dichos conceptos, y el sujeto que, en último término, debe asumirlos<sup>638</sup>.

A nuestro modo de ver, este olvido del legislador suscita gran inseguridad jurídica, no sólo entre las partes de la ejecución, sino sobretodo en el sujeto designado para efectuar la enajenación, pues su intervención, esto es, la realización del bien y su posterior liquidación (el precio total alcanzado en la realización menos los gastos y honorarios derivados de esta operación), necesariamente deberá contar con la ulterior aprobación judicial. Siendo esto así, el especialista corre el riesgo de invertir tiempo y dinero en una operación que tras su consecución puede acabar rechazando el órgano judicial. Ello justifica que, por más que aporte beneficios, sean pocas personas o entidades especializadas las que se aventuren a gestionar esta forma de realizar bienes.

---

<sup>636</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principaleds%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principaleds%20innovaciones).

<sup>637</sup> FRANCO ARIAS, J.: *Algunos aspectos destacables...*, ob. cit., p. 283. En esta línea, vid. también GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principaleds%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principaleds%20innovaciones).

<sup>638</sup> Conviene poner este punto en conexión con el debate desarrollado en el citado epígrafe 4.1.1 del presente capítulo en torno a la repercusión en costas de los gastos y honorarios originados durante la realización.

### 6.7.2.- La prestación de caución.

Otro punto que en nuestra opinión puede frenar la intervención de muchos especialistas radica en la exigencia de una caución<sup>639</sup> que si bien hemos advertido justificada en tanto que garantía de una intervención responsable de la persona o entidad especializada que percibirá una remuneración económica por el compromiso de enajenación asumido<sup>640</sup>, el legislador no acierta en regular. De este modo, a la vez que elude previsión alguna en cuanto a los aspectos fundamentales del régimen de la caución, como son la cuantía, la forma en que debe prestarse, o el plazo de entrega, paradójicamente propone un régimen excesivamente riguroso en torno a la pérdida de la misma, que en cualquier caso se producirá cuando el tribunal –amparándose en meros criterios de discrecionalidad–, aprecie la no consumación del encargo o bien no apruebe la consumación efectuada (aun las múltiples gestiones desarrolladas por el especialista), ambas por causas imputables a la persona o entidad especializada (art. 641.5 LEC)<sup>641</sup>.

---

<sup>639</sup> De esta misma opinión, vid. FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, M.A.: ob. cit., p. 375, en su nota al pie número 20; MONSERRAT VALERO, A.: ob. cit., p. 113; y BERNABÉU PÉREZ, I.C.: ob. cit., p. 47. Para evitar esta consecuencia, ASENCIO MELLADO, J.M.: ob. cit., p. 86, aconseja flexibilizar la interpretación del art. 641.2 LEC. A tal fin, consideramos apropiada la propuesta de GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principales%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principales%20innovaciones), descartando la entrega de “caución particular en cada uno de los procedimientos sin que exista un criterio uniforme por parte de los Juzgados” a favor de una “caución global (...) que hiciera más operativa no sólo la intervención de la entidad especializada sino menos burocrática la actuación de los Juzgados en los que aquélla interviniera”.

<sup>640</sup> Así lo mantuvimos en el análisis de la obligatoriedad de la caución (epígrafe 3.2.1.1 de este mismo capítulo).

<sup>641</sup> A este riesgo de pérdida se han referido GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 121 a 123. Más allá del incumplimiento imputable del encargo, FRANCO ARIAS, J.: *Algunos aspectos destacables...*, ob. cit., p. 286, lamenta que el legislador no haya extendido la pérdida de la caución a “los casos en que se haya intentado realizar una venta fraudulenta o en general en cualquier supuesto de incumplimiento doloso o negligente del encargo”.

### 6.7.3.- La exigencia de un plazo máximo para la realización.

Asimismo, advertimos desfavorable la previsión de un plazo máximo de seis meses, prorrogable por otros seis cuando concurren las circunstancias del art. 641.5 LEC, para practicar la realización. Esta restricción normativa ha sido objeto de duras críticas doctrinales: así, FRANCO ARIAS<sup>642</sup> advierte que de dicho mandato legal se desprende un rigor excesivo, hasta el punto de avalar la pérdida de la garantía entregada por el especialista en el caso de revocación del encargo por motivos –sólo según el criterio del tribunal– imputables a su persona. Obviamente, el riesgo de pérdida de la caución reprimirá la aceptación del encargo de muchos profesionales especializados<sup>643</sup>.

Sin embargo, otro sector doctrinal tilda de excesivo el plazo legal indicado<sup>644</sup>, fundamentalmente por apreciar la posibilidad de que la tramitación de esta forma de realización se extienda a un año, esto es, más allá del tiempo normalmente requerido para la subasta judicial<sup>645</sup>, lo que puede suscitar el desinterés del acreedor ejecutante hacia esta modalidad.

### 6.7.4.- La falta de control en la ejecución del encargo.

Siguiendo a FRANCO ARIAS<sup>646</sup>, la puesta en funcionamiento de la realización a través de persona o entidad especializada también se complica al no prever ningún instrumento que ampare a las partes de la ejecución ante una intervención negligente del especialista, lo que, sin duda, acrecienta la

---

<sup>642</sup> FRANCO ARIAS, J.: *Algunos aspectos destacables...*, ob. cit., p. 285.

<sup>643</sup> En nuestra opinión, la solución a esta problemática pasa, tal y como propone FRANCO ARIAS, J.: *Algunos aspectos destacables...*, ob. cit., p. 285, por abrir la posibilidad de pactar el plazo de realización del encargo en las condiciones de enajenación, si bien estando al caso concreto.

<sup>644</sup> No obstante, GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *Aspectos prácticos sobre...*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principaleds%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principaleds%20innovaciones), reconocen la posibilidad de pactar la reducción del plazo de realización en el acto de la comparecencia.

<sup>645</sup> Vid. por todos, FONOL PUEYO, M.: ob. cit., p. 292.

<sup>646</sup> FRANCO ARIAS, J.: *Algunos aspectos destacables...*, ob. cit., p. 286.



desconfianza de los posibles solicitantes. Esta ausencia de previsión trae por causa que la eventual falta de diligencia del especialista sólo pueda solucionarse sustituyéndolo por otro una vez transcurrido el plazo legal de seis meses concedido para efectuar el encargo, pues será en este momento cuando el órgano judicial valore la intervención de este sujeto y se pronuncie sobre el encargo realizado, aprobándolo o rechazándolo.

#### **6.7.5.- Imposibilidad de financiar el derecho de remate.**

Finalmente, GONZÁLEZ y SÁNCHEZ<sup>647</sup> señalan el inconveniente para el adjudicatario o rematante de no poder solicitar, a diferencia de lo que la LEC contempla respecto de la subasta judicial, financiación sobre el derecho de remate, lo que reduce considerablemente el número de sujetos dispuestos a adquirir el bien embargado mediante esta vía de realización.

Para abordar esta cuestión, se hace necesario fijar previamente nuestra atención sobre la subasta judicial. Así, poniendo en conexión los arts. 670.6 LEC y 107.12º LH<sup>648</sup>, observamos que esta normativa favorece al adjudicatario o rematante que para satisfacer el precio del remate precisa de un crédito. Y ello porque a tal fin podrá solicitar al secretario judicial el testimonio del auto que aprueba el remate, que se expedirá de forma automática, esto es, tras la aprobación judicial del remate y antes de abonar el precio pendiente, provocando ello la suspensión, por veinte días, del plazo para pagar dicho precio. De este modo, la Ley ofrece al adjudicatario la oportunidad de aprovechar este lapso de tiempo para “solicitar el préstamo hipotecario sobre el derecho que hasta ese

---

<sup>647</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., pp. 114 a 117.

<sup>648</sup> Ésta última norma de nueva creación por el apartado tercero de la Disposición Final novena LEC, en virtud del cual la hipoteca puede recaer sobre “el derecho del rematante sobre los inmuebles subastados en un procedimiento judicial”.

momento tiene, que no es otro que el derecho de remate sobre el inmueble en subasta judicial”<sup>649</sup>.

No obstante, en el ámbito de la realización por persona o entidad especializada parece inviable acudir al sistema de financiación que la propia LEC contempla para la subasta judicial. Y ello porque la tramitación del art. 641 LEC dispone que la intervención del especialista se extienda hasta la consumación del encargo, es decir, hasta la obtención del precio íntegro por el que se adjudica el bien y la posterior liquidación de la operación. Será sólo entonces –una vez satisfecho el precio de adjudicación– cuando el tribunal decida acerca de la viabilidad de la realización, emitiendo la pertinente resolución judicial. Por lo tanto, en este contexto carecerá de sentido la solicitud, por parte del adjudicatario, del antes indicado auto aprobando el remate “para con el mismo realizar la gestión de solicitar financiación”<sup>650</sup>, pues en este momento procesal todavía resta pendiente de emisión la resolución judicial autorizando la operación.

---

<sup>649</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 115. En este contexto, tal y como sostienen los citados autores, conviene matizar que “en virtud de un título provisional” –que es el testimonio del auto por el que se aprueba el remate–, la hipoteca solicitada “original y temporalmente” recaerá sobre el derecho de remate; ahora bien, cuando el adjudicatario hubiera pagado el remate, “la hipoteca subsiste, novando su objeto y se constituye sobre el derecho de la propiedad del inmueble adquirido en subasta”.

## CAPÍTULO VI. UN APUNTE DE DERECHO COMPARADO: LOS MODELOS INGLÉS E ITALIANO<sup>651</sup>.

Si bien hemos optado por no examinar exhaustivamente el derecho comparado, nos ha parecido útil analizar dos figuras similares, que no homólogas, existentes en el derecho inglés e italiano: el *receiver-manager* y la *delega*, respectivamente.

### 1.- El *receiver-manager*.

#### 1.1.- Concepto.

El *appointment of a receiver-manager*<sup>652</sup> (la designación de un receptor-gestor), es un remedio o práctica de la equidad en virtud del cual se designa (judicial o extrajudicialmente) a un sujeto para que asuma facultades de recepción, conservación y negociación de los bienes en relaciones jurídico-privadas, no necesariamente circunscritas al ámbito judicial<sup>653</sup>.

#### 1.2.- La designación.

En el Reino Unido, y a diferencia de lo que sucede en España (nombramiento judicial condicionado a la petición de parte –según el supuesto de realización general del art. 641.3.I LEC–), la designación del *receiver* podrá acontecer tanto a través de un juez como de manera extrajudicial, la cual cosa no

---

<sup>650</sup> GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por...*, ob. cit., p. 117.

<sup>651</sup> En el ámbito del derecho comparado es difícil encontrar una figura que opere de igual forma que la persona o entidad especializada del art. 641 LEC. A pesar de ello, en este punto consideramos de interés destacar los ejemplos inglés e italiano por las conexiones que en ocasiones los aproximan al enajenante español.

<sup>652</sup> Si bien, para facilitar un mejor desarrollo de la institución objeto del presente análisis, preferimos referirnos inicialmente a la figura del “*receiver*”, para acabar confluyendo en la del “*receiver-manager*”.

<sup>653</sup> Así se desprende de MCGHEE, J.: *Snell's equity*, edit. Sweet and Maxwell, London, 2000, pp. 757 a 767.

debe significar la posibilidad de optar por cualquiera de estas dos posibilidades, sino que, en función del caso concreto, la designación estará en manos del órgano judicial o bien de un sujeto totalmente ajeno al ámbito judicial.

### 1.2.1.- Designación judicial<sup>654</sup>.

Existe la posibilidad de que el tribunal, de oficio (esto es, sin previa solicitud de parte) y discrecionalmente designe *receivers* al objeto de lograr alguno de los siguientes propósitos: la preservación de la propiedad hasta que el derecho reclamado sea determinado judicialmente; o bien, la ejecución de sentencias.

Ahondando en el segundo de los supuestos destacados, cabe añadir que la ejecución de las sentencias tendrá que efectuarse mediante la vía ejecutiva ordinaria. Sólo para el caso que se presenten dificultades, y siempre y cuando así lo considere el órgano judicial, se procederá a designar un *receiver* como forma de ejecución (por lo tanto, ya no con carácter preventivo como en el primero de los supuestos). Así, y con base a lo que refiere la *Supreme Court Act* 1981 en su punto 37(4), opinamos que en este caso la designación del *receiver* operará con la finalidad última de lograr una ejecución más justa o, en términos de la norma, como una forma de ejecución equitativa (*way of equitable execution*). Siguiendo este razonamiento, llegamos a la conclusión de que en esta ocasión, el tribunal considerará no apropiada la aplicación del *common law*, siendo de este modo necesaria la adopción de reglas especiales de equidad<sup>655</sup> que, a nuestro parecer, en el presente caso pasarán por el nombramiento de un *receiver* que permitirá una ejecución más flexible y justa y, en definitiva, la obtención de mejores resultados.

---

<sup>654</sup> Siguiendo a McGHEE, J.: ob. cit., pp. 758, 762 y 763.

<sup>655</sup> SPRY, I.C.F.: *The Principles of Equitable Remedie*”, edit. *Sweet & Maxwell*, Londres, 1990, p. 321.

Sea como fuere (con carácter preventivo o ejecutivo), en cualquier caso debemos hablar de la total discrecionalidad del juez para decidir sobre la designación. En este punto, y en conexión con el derecho español, se advierte que será el órgano judicial quien, en última instancia, acabe nombrando el *receiver*, si bien no se aprecia la sujeción de la decisión judicial al cumplimiento de unos presupuestos legalmente establecidos, que sí se prevén en el supuesto español<sup>656</sup>.

### **1.2.2.- Designación extrajudicial.**

En otro orden de ideas, cabe destacar la posibilidad de que en determinadas ocasiones el *receiver* sea designado por una persona actuando bajo el poder de algún estatuto o a la que se le haya conferido un poder contractual<sup>657</sup>, evidenciándose, de este modo, la ausencia de actuación judicial. No obstante, cabe advertir que para que el nombramiento adquiera validez, no bastará con que éste sea realizado por un sujeto con suficiente autoridad, sino que además deberá contar con la aceptación del propio *receiver*.

### **1.3.- Ámbito de actuación.**

#### **1.3.1.- Introducción.**

Como hemos indicado, a diferencia de lo que acontece en el derecho español (de exclusivo desarrollo en el terreno del procedimiento de apremio), la institución inglesa no cuenta con una única esfera de actuación para desplegar

---

<sup>656</sup> La referida *Supreme Court Act* 1981, faculta expresamente a la *High Court* para designar a un *receiver* en todos aquellos casos en los que lo considere justo y necesario. De conformidad con McGHEE, J.: ob. cit., p. 762, la precedente afirmación deviene trasladable a otros tribunales como la *Court of Appeal* y las *Country Courts*.

<sup>657</sup> Esta afirmación se sostiene en el supuesto de la hipoteca constituida mediante escritura, planteado por McGHEE, J.: ob. cit., p. 758. En este caso se advierte que en la misma escritura se harán constar los poderes para designar un *receiver*, lo que nos permite deducir la no intervención judicial.

sus funciones. Ello nos indica que ciertamente estamos ante una figura polifacética capaz de intervenir en diversas situaciones, no necesariamente vinculadas entre sí, ni concernientes a un mismo ámbito material (hipotecario, empresarial, jurídico, ejecutivo, etc.). Ante esta realidad, nos planteamos la siguiente cuestión: ¿qué situaciones darán cobertura a la actuación del *receiver* inglés?

Para este interrogante no existe una respuesta satisfactoria que determine específicamente todos y cada uno de los campos de actuación del *receiver*, haciéndose de este modo evidente la inconcreción, por lo que el ámbito de actuación del sujeto inglés es ilimitado. A pesar de ello, no queremos dejar de referir algunos de los supuestos más habituales de intervención del *receiver*, haciendo especial hincapié al ámbito del *company law* (derecho de empresa) por la relevante función desarrollada en este contexto<sup>658</sup>.

Para ello, en primer lugar es importante tomar en consideración la forma que se sigue para designar al sujeto, distinguiendo si ésta se ha llevado a término por la vía extrajudicial o bien a través de un tribunal. En el primero de los supuestos (designación privada) notamos que si bien el nombramiento del *receiver* tendrá fundamentalmente su razón de ser en materia de hipotecas y obligaciones mercantiles, ello no acontecerá con carácter exclusivo. En efecto, la designación sin presencia judicial también tendrá cabida en otros supuestos tales como la disolución de una compañía cuando los socios que la integran convengan designar un *receiver* para que asuma la realización de los activos; o bien la posibilidad de que un terrateniente (*landowner*) nombre un *receiver* de su finca para asegurar el pago de las rentas que él ha concedido a favor de terceros; etc.

---

<sup>658</sup> Dicha relevancia se refleja en numerosas obras relativas a *company law*, de entre las cuales cfr. DINE, J.: *Company Law* edit. Macmillan, London, 1998, pp. 297 a 313; BIRKS, P.: *English Private Law*, Vol 2., Oxford University Press, Oxford, 2000, pp. 646 a 648, y 674 a 708; y MCGHEE, J.: ob. cit., pp. 765 y 766.

Cuando el nombramiento del *receiver* tenga su origen en el órgano judicial, adquirirá especial trascendencia su actuación en el ámbito del *company law*. No obstante, con carácter general se hace preciso matizar que su actuación en absoluto queda reducida al terreno empresarial, sino que asimismo se extiende a otros sectores tales como el hipotecario (*mortgages*) –aunque no podemos perder de vista que en la mayoría de los casos en los que se otorgue escritura (*deed*), la designación constará inserida en el mismo documento, sin que sea precisa intervención judicial<sup>659</sup>; el relativo a la preservación de bienes<sup>660</sup>; en aquellos supuestos en los que el propietario de una construcción no se haga cargo de las reparaciones o de los servicios que haya pactado con los arrendatarios<sup>661</sup>; o bien, cuando el tribunal destituya *executors* o *trustees*<sup>662</sup>.

### 1.3.2.- Especial mención al *company law*.

A pesar de la relevancia que supone la designación judicial del *receiver* en el *company law*, no siempre se efectuará por esta vía, sino únicamente en aquellas situaciones en las que el órgano judicial, a su entera discrecionalidad, lo considere oportuno<sup>663</sup>. Por lo tanto, en este marco no podemos desestimar una posible designación extrajudicial.

Para que el *receiver* actúe en el ámbito del *company law* no será requisito imprescindible que la empresa haya entrado en estado de insolvencia. Así, la

---

<sup>659</sup> Sobre esta cuestión, vid. GRAY, K. y FRANCIS GRAY, S.: *Elements of Land Law*, edit. Oxford University Press, Oxford, 2005, p. 1731; y NASARRE AZNAR, S.: *La garantía de los valores hipotecarios*, edit. Marcial Pons, Barcelona, 2003, p. 715.

<sup>660</sup> En este caso, la designación del receptor a través de tribunal se ve reflejada en el caso “*Evans vs Clayhope Properties Ltd*” (1988).

<sup>661</sup> Al respecto conviene matizar que además el *receiver* llevará a término funciones de gestión, lo cual implica que al tiempo se le atribuyan facultades de otra figura, las del *manager* (administrador, gestor).

<sup>662</sup> En términos de DE ARESPOCHAGA, J.: *El trust, la fiducia y figuras afines*, edit. Marcial Pons, Madrid, 2000, p. 61, el *trustee* “es la persona a disposición de la cual se ponen los bienes, y en calidad de propietario legal, se le atribuye la *legal ownership* en el sentido del *Common Law*. (...) tendrá que administrar los bienes a favor de los beneficiarios (...)”.

designación podrá realizarse bien cuando la propia compañía vea en peligro su seguridad; cuando la misma tenga la voluntad de distribuir parte de los activos entre sus accionistas; o, por último, si se llega a una situación tal que, a pesar de la voluntad de evitarla, no reste otra solución que la vía de la liquidación, avalada por orden o resolución.

Este planteamiento pone de manifiesto que, en definitiva, la intervención del *receiver* quedará sujeta a evitar la insolvencia de la empresa (prevención); o bien, una vez alcanzada la misma, a la gestión de dicha situación de insolvencia con la finalidad de eludir la liquidación (aunque no siempre se consiga)<sup>664</sup>.

Por último, la intervención del *receiver* en el ámbito empresarial destaca porque sus habituales poderes de recepción y conservación se amplían a la contratación e investigación, al objeto de actuar en calidad de agente de la empresa con el fin de que las obligaciones que la misma tenga aseguradas mediante una carga, sigan siendo atendidas, en cualquier caso, con carácter previo a la liquidación.

#### **1.4.- Funciones.**

La principal función del *receiver* consiste en recibir, conservar y dar a los ingresos el destino acordado, si bien en cualquier caso sujeto al contenido de la operación por la cual ha sido designado, sin extralimitarse en las facultades conferidas.

---

<sup>663</sup> BIRKS, P.: ob. cit., p. 646. Con relación a esta cuestión, véase también McGHEE, J.: ob. cit., pp. 765 y 766.

<sup>664</sup> La regulación que el derecho español dedica al procedimiento de insolvencia no viene contemplada en el mismo texto legal que regula la institución de la persona o entidad especializada (LEC), sino que se incorpora en una norma distinta, la Ley 22/2003 de 9 de julio, Concursal (LC), que en su art. 2.1., relativo al presupuesto objetivo de la declaración de concurso, establece que “la declaración de concurso procederá en caso de insolvencia del deudor común”.



No debemos confundir, y así se ha encargado de ponerlo de relieve parte de la doctrina analizada, las indicadas funciones del *receiver* con las que el derecho inglés otorga a la figura del *manager* (administrador, gestor)<sup>665</sup>. Y ello porque el *receiver* en sí mismo considerado no cuenta con la suficiente capacidad para llevar a término funciones de negociación. Es por este motivo que en el momento en que sea precisa la negociación de alguno de los bienes entregados al *receiver*, éste no podrá materializarla, siendo necesario el nombramiento de un *manager* dotado de potestad suficiente para continuar con la actividad que tiene vetada el receptor<sup>666</sup>. En este orden de ideas, y en términos de McGHEE, es posible sintetizar que “la obligación del *receiver* se centrará en recibir y la del *manager* en administrar, gestionar”<sup>667</sup>.

No obstante, el hecho de tratar estas dos figuras de forma separada no debe llevarnos a la errónea conclusión de que nos encontramos ante funciones incompatibles a desarrollar por la misma persona. Así, es factible y muy probable que en la misma persona concurren, a la vez, los atributos del *receiver* y los del *manager*<sup>668</sup>, significando ello que sea el propio receptor de los bienes quien, con posterioridad (si cuenta con el pertinente apoderamiento), pueda llevar a término negocios o actividades comerciales –que asimismo impliquen tareas administrativas y de gestión– que le permitan actuar más allá de las funciones de conservación de todo *receiver*. A mayor abundamiento, si dicho *manager* fuese designado para vender la cosa, ello completaría sus funciones, que lo acercaría a

---

<sup>665</sup> McGHEE, J.: ob. cit., pp.758 a 760, es rotundo en afirmar que “*receivers must be distinguished from managers*”.

<sup>666</sup> A modo de ejemplo GRAY, K. i FRANCIS GRAY, S.: ob. cit., p. 1471 destacan, en materia de *land law* (derecho de propiedad), el *appointment of a manager* con base a *The Landlord and Tenant Act 1987*. Según estos autores, a través de la referida *Act*, se ha introducido un nuevo procedimiento más efectivo que el seguido mediante el *appointment of a receiver*, que podrá ponerse en práctica en aquellos supuestos en los que el propietario de un piso, de manera flagrante y negligente, no atienda sus obligaciones de reparación. Ante este incumplimiento, el *tenant* (arrendatario) estará facultado para solicitar al tribunal la valoración de la situación al objeto que ordene, si así lo estima oportuno, la intervención de un *manager*, que no *receiver*.

<sup>667</sup> Vid. McGHEE, J.: ob. cit., p. 758, indicando expresamente que “*a receiver’s duty is to receive, a manager’s to manage*”.

<sup>668</sup> McGHEE, J.: ob. cit., p. 759.

un fiduciario (sin serlo propiamente) y que lo convertirían en un gestor y disponente eficiente que, en el marco de lo que le han encargado, podría no sólo gestionar la cosa (como hace el sujeto español), sino que además podría mejorarla, pudiéndola enajenar en mejores condiciones de las que la recibió, lo que resultaría más útil para el acreedor, posteriores acreedores, e incluso para el deudor. Esta opción que ofrece el derecho inglés se advierte mucho más eficiente y provechosa que la que contempla el derecho español, pues proporciona más posibilidades de vender la cosa en mejores condiciones y en beneficio de todos los afectados (por ejemplo, si el *receiver-manager* recibe la administración y gestión de una casa vieja, éste la puede reformar y mejorar –cosa que no se prevé para la realización por persona o entidad especializada, que únicamente debe ceñirse a la enajenación, sea mediante venta directa, sea a través de subasta privada, del bien– para acabar realizándola por un precio más elevado capaz de satisfacer la total deuda –gastos inclusive– generada por el deudor, con un posible remanente para el resto de acreedores posteriores y el propio deudor).

Por último, con referencia a la remuneración por las funciones realizadas, del mismo modo que la persona o entidad especializada española, la figura inglesa percibirá una remuneración por los servicios prestados. Con todo, en este punto se hace de nuevo necesario distinguir entre si la designación ha sido efectuada vía judicial o bien extrajudicialmente. En el primero de los casos, y con carácter general, advertimos que mientras que la cantidad a percibir vendrá fijada por la discrecionalidad del órgano judicial, en el segundo supuesto se procederá a retener un tanto por ciento de la cuantía que, en defecto de acuerdo previo, resultará ser del cinco por ciento<sup>669</sup>.

---

<sup>669</sup> McGHEE, J.: ob. cit., p. 760.

## 1.5.- Reflexión final

Tal y como hemos razonado en el desarrollo de este estudio, la figura del *receiver-manager*, con facultades dispositivas, es una combinación muy eficiente que beneficia a todos los implicados en la relación obligatoria, pues ofrece la posibilidad de gestionar, administrar, disponer y enajenar el bien en condiciones óptimas, situación que no se da en el derecho español por el limitado ámbito de actuación del especialista y de sus condicionantes legales (plazos, prestación de caución, etc.), lo que probablemente es una causa más del escaso uso práctico de esta figura.

Cabrá pues que el legislador español se plantee una regulación más amplia de la realización mediante especialista que, sin poner en peligro la seguridad jurídica, permita la obtención de un mayor rendimiento. Para ello, consideramos factible tomar como referencia el modelo inglés analizado (sobre todo desde la perspectiva del *manager*). De este modo, y siempre en el marco del procedimiento de apremio, el sujeto designado tendrá un margen de maniobra más amplio que le permitirá sobrepasar la mera esfera de la enajenación para entrar en el terreno de la negociación y posible mejora de los bienes embargados, al objeto de obtener una mayor rentabilidad, lo que sería beneficioso tanto para el acreedor ejecutante como para el deudor ejecutado, entre otros posibles interesados.

## 2.- La *delega*.

### 2.1.- Concepto y regulación.

La *delega* (o delegación) es una institución propia del ordenamiento jurídico italiano<sup>670</sup> a través de la cual el órgano judicial faculta<sup>671</sup> la realización forzosa de los bienes embargados (muebles o inmuebles), ya sea a través de subasta o por medio de venta sin subasta, a profesionales –concretamente, notarios, abogados y economistas que deberán acreditar su preparación y experiencia<sup>672</sup> en este contexto–, lo que permite privatizar la tramitación de esta fase del procedimiento de apremio sin provocar “una sustracción (...) de funciones judiciales *strictu sensu*”<sup>673</sup>. Y ello con la finalidad última de agilizar y, en definitiva, dotar de mayor efectividad al proceso de ejecución.

Del mismo modo que sucede en el derecho español, la *delega* italiana encuentra la regulación legal en su código procesal (*codice di procedura civile*), si bien ésta es el resultado de distintas modificaciones legislativas que se han ido sucediendo desde 1998<sup>674</sup>.

La delegación viene regulada por vez primera en la *Legge 3 agosto 1998, n. 302*, que modifica los arts. 591-bis, 591-ter, 179-bis y 179-ter del código procesal italiano en el siguiente sentido: el primer precepto, limita los sujetos de

---

<sup>670</sup> Buena parte del estudio de la presente institución se sustenta en la obra de ADÁN DOMÉNECH, F.: *La intervención de profesionales en la ejecución de bienes inmuebles italiana*, en “Justicia”, 2007 (en prensa); así como también en las de CAMPESE, G.: *L’espropriazione forzata immobiliare dopo la legge 14.5.2005, n. 80*, edic. 2ª, edit. Giuffrè, Milano, 2006, pp. 551 a 566; DE STEFANO, F.: *Il nuovo processo di esecuzione*, edic. 2ª, edit. Ipsoa, Milano, 2006, pp. 225 a 246; MIELE, C. y GUEDINI, A.: *Le nuove esecuzioni immobiliari*, edit. Cedam, Padova, 2006, pp. 127 a 139; y DONVITO, A.: *Il processo esecutivo immobiliare*, edic. 2ª, edit. Giappichelli, Torino, 2007, pp. 239 a 269.

<sup>671</sup> Nótese que, a diferencia de lo que sucede en España, la puesta en funcionamiento de esta figura no precisa de instancia de parte.

<sup>672</sup> Requisito éste no vinculante para los notarios.

<sup>673</sup> ADÁN DOMÉNECH, F.: *La intervención de profesionales en la ejecución de bienes inmuebles italiana*, 2007 (en prensa).

la delegación a los notarios del partido judicial donde se esté efectuando la ejecución y sólo respecto de los bienes inmuebles a través de subasta judicial; el segundo, prevé para el notario el recurso al auxilio judicial ante situaciones conflictivas que se puedan producir durante la *delega*; la tercera norma establece la remuneración del profesional delegado; y, por último, se regula la confección, si bien facultativa, de una lista donde figuren los notarios dispuestos a efectuar las tareas propias de la delegación en el marco del proceso de ejecución, que con carácter anual deberá aportarse al Presidente del Tribunal de cada partido judicial.

Esta regulación inicial se ha visto ampliada y matizada por la *Legge 14 maggio 2005, n. 80* que modifica, de nuevo, los arts. 591-bis y 591-ter del *codice di procedura civile*, de los que destacamos los siguientes cambios: en primer lugar, desaparece la exigencia relativa al partido judicial; en segundo lugar, además del notario, también podrán ser sujetos de la delegación el abogado, el economista y el experto contable; asimismo, la confección de la lista de profesionales adquiere carácter preceptivo; además, junto con la realización por medio de subasta, la delegación se amplía también a los supuestos de venta sin subasta; y, la última modificación relevante exige que el órgano judicial determine las directrices de actuación del profesional delegado en la misma resolución donde decreta la ejecución.

Finalmente, la *Legge 28 dicembre 2005, n. 263*, vuelve a modificar los arts. 591-bis, 179-bis y 179-ter del código procesal italiano, reduciendo la opción de *delega* a notarios, abogados y economistas, y modificando “el contenido y el número de actividades que puede asumir el profesional delegado”<sup>675</sup>.

---

<sup>674</sup> La evolución normativa de la figura objeto del presente estudio es analizada por CAMPESE, G.: ob. cit., p. 551 a 565; DE STEFANO, F.: ob. cit., pp. 225 a 246; ADÁN DOMÉNECH, F.: ob. cit.; y DONVITO, A.: ob. cit., pp. 239 a 244.

<sup>675</sup> ADÁN DOMÉNECH, F.: ob. cit.

## 2.2.- La designación.

En esta ocasión, y coincidiendo con la designación de la persona o entidad especializada en España, la *delega* se efectúa a través del órgano judicial. Por tanto, recae en el juez de la ejecución la potestad exclusiva de delegar<sup>676</sup>. Ahora bien, mientras que en el ordenamiento jurídico español la designación del especialista viene, en cualquier caso, condicionada por la solicitud de las partes de la ejecución, en Italia este requisito desaparece, adquiriendo protagonismo la designación de oficio.

Sin embargo, el juez de la ejecución que pretenda utilizar la institución de la *delega* no podrá hacerlo de forma automática. A tal efecto, el ordenamiento jurídico italiano le exige que previa delegación ofrezca audiencia a las partes e interesados del proceso<sup>677</sup>, pudiendo sus opiniones influir en la decisión final. A pesar de ello, las aportaciones que resulten de la audiencia en ningún caso serán concluyentes ni vinculantes, pues este acto procesal es meramente consultivo, lo que indica que si bien es cierto que el juez deberá escuchar a las partes e interesados, en ningún caso estará obligado a seguir sus indicaciones, imperando, en última instancia, la discrecionalidad del órgano judicial<sup>678</sup> que resolverá lo que considere oportuno en la misma resolución donde decrete la ejecución de los bienes embargados<sup>679</sup>.

Además, el juez italiano ve nuevamente truncada su facultad de delegación por la exigencia de ceñir la elección del profesional delegado a la lista

---

<sup>676</sup> Adviértase que nos encontramos ante una facultad y no una obligación del órgano judicial.

<sup>677</sup> Según apunta ADÁN DOMÉNECH, F.: ob. cit., “respecto de la regulación de la audiencia, el texto procesal deviene una vez más impreciso, al utilizar el término genérico de interesados, sin precisar a quién debemos considerar como tal”.

<sup>678</sup> En este mismo sentido, DONVITO, A.: ob. cit., p. 246. Sobre este particular vid. también MIELE, C. y GUEDINI, A.: ob. cit., p. 132.

<sup>679</sup> Sobre este particular, ADÁN DOMÉNECH, F.: ob. cit. concluye que la propia Ley procesal es la que concreta “el momento procesal oportuno para realizar la delegación (...) estableciéndose por imperativo legal que la delegación deberá efectuarse en la resolución mediante la cual el órgano judicial prepara la ejecución, regulada en el art. 569 del texto procesal”.

de profesionales del antes referido art. 179-ter del código procesal italiano, de modo que al margen de la citada lista no habrá alternativa alguna de delegación<sup>680</sup>. Por tal motivo, es lógico que la elección del profesional lleve implícita su aceptación de la *delega*, sin opción al rechazo (salvo justa causa, como por ejemplo, su falta de imparcialidad en el caso concreto)<sup>681</sup>. Ello no ocurre en el derecho español, pues la LEC 1/2000 sólo regula que el sujeto designado sea un profesional conocedor del mercado donde se comercialice el bien embargado y que reúna los requisitos legales exigidos para intervenir en dicho mercado; no obstante, el especialista que acepte el encargo deberá prestar una caución para garantizar su correcto cumplimiento, lo que justifica el posible rechazo del encargo.

### 2.3.- **Ámbito de actuación.**

La intervención del profesional delegado se ciñe al proceso de ejecución (en particular, al trámite de la realización forzosa de los bienes embargados), como sucede en España con la figura de la persona o entidad especializada.

Si bien es cierto que la *Legge 3 agosto 1998, n. 302*, restringió el ámbito de actuación del profesional delegado a la realización forzosa de los bienes inmuebles a través de subasta, las posteriores reformas legislativas han evitado que esta regulación inicial distancie, en este punto, la *delega* de la actual enajenación por persona o entidad especializada española. Así, el profesional delegado extiende su actuación a la realización forzosa de cualquier bien (mueble o inmueble) por medio de venta con o sin subasta<sup>682</sup>.

Con todo, el punto de inflexión respecto del ordenamiento español lo marca la concreción de la forma de realización de los bienes embargados.

---

<sup>680</sup> MIELE, C. y GUEDINI, A.: ob. cit., pp. 131, 134 y 135.

<sup>681</sup> En esta línea vid. DONVITO A.: ob. cit., p. 248; y ADÁN DOMÉNECH, F.: ob. cit.

<sup>682</sup> No obstante, conviene matizar que si bien es cierto que el ordenamiento jurídico español no contempla una forma cerrada de enajenación de los bienes embargados para el especialista designado, los sistemas de realización más habituales son la venta directa y la subasta privada.

Mientras que en el derecho italiano la determinación se efectúa por decisión del órgano judicial en la misma resolución que establece la *delega*, ello no sucede en el español, máxime cuando dicha forma será la que la persona o entidad especializada elija para la mejor realización del encargo encomendado (y no el juez en su resolución).

## 2.4.- Funciones.

A diferencia de lo que sucede en el supuesto general de realización por persona o entidad especializada, que prioriza el acuerdo de las partes en la determinación de las condiciones y desarrollo de la realización, en la *delega* italiana es el órgano judicial quien, tras valorar el posible éxito de realización de los bienes embargados, concreta las actividades a realizar por el profesional delegado bajo su entera responsabilidad, y ello en la misma resolución en la que lo designa. En concreto, el art. 591-bis del *codice di procedura civile* enumera hasta un máximo de trece posibles actividades susceptibles de asumir (en todo o en parte) por el profesional delegado<sup>683</sup>. Si bien pudiera parecer que la redacción del citado precepto regula un *numerus clausus* de funciones, la práctica forense demuestra lo contrario, pues “como sucede regularmente en los tribunales, el juez puede encargar al notario otros cometidos”<sup>684</sup>.

Además de dichas actividades, el juez de la ejecución establece también “las directrices y principios básicos que deben informar la delegación y que debe aceptar el profesional delegado”, a saber: “a) el término para el desarrollo de las operaciones delegadas; b) la modalidad de publicidad; c) el lugar de presentación de las ofertas de acuerdo con el art. 571; d) el lugar donde deben examinarse las ofertas; f) el lugar donde se produce la licitación de los postores; y g) el lugar

---

<sup>683</sup> La enumeración de estas actividades, que superan las propias del especialista español, puede observarse en DONVITO, A.: ob. cit., pp. 252 y 253; y ADÁN DOMÉNECH, F.: ob. cit. (en prensa).

<sup>684</sup> Así vid. ADÁN DOMÉNECH, F.: ob. cit. (en prensa), quien en nota al pie se remite, a su vez, a CORSARO, V.: *La esecuzione forzata nel Codice di procedura civile*, edit. Giuffrè, Milano, 2006, p. 364.



donde se desarrolla la eventual subasta para el supuesto de que fracase la realización del bien sin subasta judicial<sup>685</sup>. Será a partir de este momento cuando se inicie la actividad del profesional delegado. En cambio, en el ordenamiento jurídico español algunas de estas directrices bien pueden venir estipuladas por el acuerdo de las partes (si lo hubiere y siempre que el art. 641 LEC no las hubiese regulado con carácter preceptivo como, por ejemplo, el plazo de realización o la entrega de caución); o bien pueden dejar de preverse.

Para la realización de sus funciones, el órgano judicial entregará a quien asume la delegación copia de los autos al objeto de que pueda tener un mejor conocimiento del proceso y pueda iniciar la tramitación de la realización forzosa. A partir de este momento, y en pieza separada<sup>686</sup>, el profesional hará constar las diligencias surgidas a raíz de dicha tramitación. Previsión ésta que tampoco ofrece la figura de la persona o entidad especializada española.

Tal y como sucede en el ordenamiento jurídico español, el profesional delegado cuenta con un plazo limitado para la realización de sus funciones, si bien éste no viene expresamente establecido en la norma procesal: el código procesal italiano ha preferido confiar, de nuevo, al órgano judicial la determinación del plazo de realización, sin fijar las reglas para ello<sup>687</sup>. A mayor abundamiento, del mismo modo que en España, dicho plazo es susceptible de prórroga<sup>688</sup> cuando el profesional delegado justificase el incumplimiento del encargo en el plazo establecido por motivos no imputables a su gestión.

---

<sup>685</sup> ADÁN DOMÉNECH, F.: ob. cit. (en prensa). A este respecto se han referido también CAMPESE, G.: ob. cit., pp. 553 y 554; y DONVITO, A.: ob. cit., p. 245.

<sup>686</sup> MIELE, C. y GUEDINI, A.: ob. cit., p. 131, utilizan el término *sottofascicolo* para distinguir este expediente de los autos principales (*fascicolo*).

<sup>687</sup> DE STEFANO, F.: ob. cit., pp. 231 y 232.

<sup>688</sup> Citando a TURRONI, D.(AAVV.): *Le resenti riforme del processo civile*, T.I, edit. Zanicheli, Torino, 2007, p. 1002, ADÁN DOMÉNECH, F.: ob. cit., matiza que “la prórroga podrá ser concedida bien de oficio por el propio juez o a instancia del profesional delegado, sin que las partes puedan pedirla directamente”.

El sujeto delegado es responsable de la correcta realización de la *delega* – esto es, efectuar el encargo con la diligencia propia de la profesión a la que pertenece, respetando la Ley<sup>689</sup>–, salvo que la incumpliera por motivos no imputables a su persona como, por ejemplo, la especial complejidad del procedimiento<sup>690</sup>. El incumplimiento imputable acontece cuando concurre alguno de los motivos legalmente establecidos<sup>691</sup> –no previstos para el supuesto español– comportando ello la revocación de la *delega*.

Además de la revocación, la negligencia del profesional delegado traerá por causa su eliminación de la lista del art. 179-ter del código procesal italiano<sup>692</sup>.

Finalizados los trámites de la *delega*, y del mismo modo que la norma española regula para la institución del art. 641 LEC, el órgano judicial resuelve sobre la transmisión de los bienes a cargo del profesional delegado, reafirmando así el control que siempre ejerce sobre el proceso de ejecución.

Paralelamente, los interesados en el proceso de ejecución podrán controlar la intervención del sujeto delegado mediante la interposición de recurso contra las actividades efectuadas sin previa valoración judicial, o bien, indirectamente, contra la resolución judicial resolviendo sobre la consulta del profesional relativa a cuestiones complejas de la ejecución que esté tramitando<sup>693</sup>.

Obviamente, como se prevé para la realización del art. 641 LEC, el profesional delegado también percibirá una contraprestación económica por el

---

<sup>689</sup> MIELE, C. y GUEDINI, A.: ob. cit., p. 137.

<sup>690</sup> Así lo ha indicado CAMPESE, G.: ob. cit., p. 553.

<sup>691</sup> En cuanto a los motivos de revocación de la *delega*, destacamos la no realización del encargo en el plazo establecido por el órgano judicial y la falta de respeto (total o parcial) de las directrices fijadas por el juez (MIELE, C. y GUEDINI, A.: ob. cit., p. 131; ADÁN DOMÉNECH, F.: ob. cit.; y DONVITO, A.: ob. cit., p. 249).

<sup>692</sup> A todo ello, ADÁN DOMÉNECH, F.: ob. cit., añade la automática separación del proceso, consecuencia que no contempla el art. 641 LEC.

<sup>693</sup> Esta cuestión ha sido examinada por ADÁN DOMÉNECH, F.: ob. cit. (en prensa); y DONVITO, A.: ob. cit., pp. 266 a 269.

correcto ejercicio de sus funciones, fijada periódicamente mediante decreto del Ministro de Justicia, a la que deberá hacer frente el adjudicatario o adquirente<sup>694</sup>.

Corresponde al órgano judicial, y no al sujeto delegado, liquidar la cantidad objeto de la remuneración. El documento de la liquidación, susceptible de oposición tanto por parte del beneficiario como de las partes del proceso, ostenta carácter de título ejecutivo a favor del profesional delegado<sup>695</sup>.

Para finalizar, el *codice* faculta al delegado la posibilidad de pedir una provisión de fondos –a cargo del acreedor– para afrontar las actividades encomendadas, que de no ser entregada permitirá la renuncia de la *delega*. Ello significa que para el caso de no ejercer esta facultad de renuncia, el profesional que no hubiere percibido la provisión de fondos solicitada igualmente tendrá que hacerse cargo de la *delega*<sup>696</sup>.

## 2.5.- Reflexión final.

Muchos son los puntos que ponen en conexión la *delega* italiana y la realización por persona o entidad especializada española, pues nos encontramos ante instituciones jurídicas íntegramente desarrolladas en el ámbito de la realización forzosa privada de los bienes embargados con la finalidad última de incrementar la efectividad del proceso de ejecución.

A pesar de ello, del presente análisis se desprenden distintas diferencias entre ambas figuras debido, en buena medida, a la existencia de una regulación normativa más completa y flexible en el ámbito del derecho italiano. En efecto, por una parte el *codice* apuesta por una regulación más minuciosa y, por ende, con menos vacíos legales que la española en la previsión de aspectos tales como los motivos de incumplimiento imputable, la determinación de las actividades a

---

<sup>694</sup> De igual modo, vid. MIELE, C. y GUEDINI, A.: ob. cit., p. 133; y DONVITO, A.: ob. cit., p. 250.

<sup>695</sup> MIELE, C. y GUEDINI, A.: ob. cit., p. 133; y DONVITO, A.: ob. cit., p. 250.

<sup>696</sup> En este sentido lo ha referido DONVITO, A.: ob. cit., pp. 250 y 251.

desarrollar por el delegado, o el establecimiento de una lista de profesionales dispuestos a asumir la delegación, reduciéndose, de este modo, parte de los problemas de su aplicación práctica que, como hemos comprobado, se producen, por ejemplo, en España. Y, por otra parte, la regulación de la *delega* es asimismo menos restrictiva que la del art. 641 LEC, pues sin descuidar la seguridad jurídica, amplía el margen de maniobra del profesional delegado en puntos como la no fijación legal del plazo de la *delega* –a determinar por el órgano judicial–, lo que evita el incumplimiento (no imputable) debido a la regulación de un plazo excesivamente limitado, o bien la ausencia de prestar caución para garantizar el correcto cumplimiento de la *delega*. En definitiva, esta mayor flexibilidad de la institución italiana justifica su operatividad, si bien dispar<sup>697</sup>, en la práctica forense.

---

<sup>697</sup> ADÁN DOMÉNECH, F.: ob. cit.

## **CAPÍTULO VII. PROPUESTA DE MEDIDAS IMPULSORAS DE LA REALIZACIÓN POR PERSONA O ENTIDAD ESPECIALIZADA.**

Como hemos analizado<sup>698</sup>, la práctica forense demuestra que la utilización del sistema de realización por persona o entidad especializada es extremadamente escasa, manteniéndose como habitual el recurso a la subasta judicial. Esta realidad no debe dejarnos indiferentes, pues a pesar de las carencias que evidencia esta novedosa forma de ejecución civil privada –y que, por supuesto, deben ser mejoradas si no queremos que esta institución quede relegada a la inutilidad– opinamos que los operadores jurídicos están desaprovechando una oportunidad única para lograr la tan deseada revitalización del procedimiento de apremio, a la que no debemos renunciar. Es por este motivo que en el presente capítulo nos proponemos detectar las lagunas y restricciones legales del sistema de realización forzosa objeto de la presente investigación, y sus posibles soluciones, para con ello elaborar una posterior propuesta de medidas que hagan más atractiva su utilización.

### **1.- Identificación de las lagunas y restricciones legales del art. 641 LEC. Posibles soluciones.**

#### **1.1.- Lagunas y restricciones legales.**

En este epígrafe pretendemos sintetizar las lagunas y restricciones legales que están dificultando el uso de la realización por persona o entidad especializada. Tal y como hemos analizado a lo largo de este trabajo son:

a) La inconcreción de las características de los bienes embargados que pueden realizarse por la vía del art. 641 LEC.

---

<sup>698</sup> Vid. epígrafe 6 del capítulo V.

- b) La solicitud a instancia de parte, eludiendo cualquier iniciativa judicial de oficio.
- c) El predominio de la parte ejecutante en la solicitud de la realización, debiendo la iniciativa del ejecutado contar, en cualquier caso, con su consentimiento.
- d) El descuido de la intervención de posibles terceros interesados en la petición de la realización forzosa por medio de especialista, aun cuando son tomados en consideración en la posterior comparecencia.
- e) La omisión del plazo –inicial y final– para solicitar este mecanismo de enajenación forzosa.
- f) La falta de previsión de designaciones genéricas o plurales de personas o entidades especializadas.
- g) La ausencia de las condiciones de realización del encargo (salvo el precio) en defecto de pacto de las partes.
- h) La elusión del desarrollo del acto de la comparecencia.
- i) La indeterminación del momento procesal de la comparecencia.
- j) La falta de vinculación judicial respecto de las manifestaciones surgidas de la comparecencia para determinar la designación y las condiciones de realización.
- k) El necesario acuerdo entre las partes y todos los interesados, hubieran asistido o no a la comparecencia, para eliminar la restricción legal del precio de realización.
- l) La inexistencia de un procedimiento uniforme de aprobación de la solicitud, debiéndose estar a la naturaleza mueble o inmueble de los bienes objeto de la realización.
- m) La falta de notificación de la resolución judicial aprobando la solicitud de realización por persona o entidad especializada.
- n) La indeterminación de los efectos de la providencia autorizando la realización a través de especialista.
- ñ) La imprecisión de la naturaleza jurídica del especialista que deba realizar el encargo de realización.

- o) La indeterminación del alcance de la habilitación legal pertinente y de las notas de profesionalización y especialización que deben concurrir en la persona o entidad especializada.
- p) La falta de regulación expresa de un acto de aceptación formal del encargo tras la autorización judicial de la enajenación a través de especialista.
- q) La exigencia de prestar caución al especialista que acepta el encargo de realización deja por determinar los aspectos relativos a su forma, cuantía y plazo.
- r) El carácter imperativo de la exigencia de prestar caución.
- s) La ausencia del procedimiento por el que debe sustanciarse la subasta privada.
- t) La indeterminación de los gastos y honorarios de la realización, y su posible reclamación posterior.
- u) La inconcreción de la rendición de cuentas ante el órgano judicial del especialista que ha ejecutado la realización.
- v) El olvido del procedimiento por el que el órgano judicial rechaza la realización del encargo, y de sus efectos.
- w) La previsión de un plazo máximo de realización de seis meses, tan sólo prorrogable por seis meses más cuando el incumplimiento del encargo fuera debido a motivos no imputables al especialista y, además, se previera la posibilidad de realizar el encargo en un periodo no superior a los seis meses siguientes.
- x) La imprecisión del incumplimiento del encargo no imputable al especialista.
- y) La falta de previsión de la posible responsabilidad en la que puede incurrir la persona o entidad especializada.

## **1.2.- Posibles soluciones.**

Para solucionar estas lagunas y restricciones legales proponemos las siguientes sugerencias:

- A la laguna legal a): Seguir un criterio interpretativo amplio en virtud del cual todos los bienes embargados sean enajenables por la vía del art. 641 LEC, si con ello se logra una ejecución más eficaz y se respetan el fin de la ejecución y los intereses de sus partes.
- A la restricción legal b): Permitir la iniciativa oficiosa del órgano judicial cuando, no haciendo uso las partes de su facultad, pudiera vislumbrar una más favorable enajenación que la realizada a través del sistema tradicional.
- A la restricción legal c): La admisión judicial de la solicitud a instancia del ejecutado ante la negativa injustificada del ejecutante.
- A la laguna legal d): Dar audiencia a los terceros con interés acreditado para manifestar los mayores beneficios de esta alternativa de realización forzosa.
- A la laguna legal e): Equiparar el *dies a quo* al del inicio de las actuaciones procesales de la fase de apremio. Y, trasladar el *dies ad quem* de la solicitud a un momento anterior al día señalado para la celebración de la subasta judicial, de manera que llegado dicho término el solicitante cuente con la necesaria autorización judicial.
- A la laguna legal f): Además de la designación de un especialista concreto, facilitar el recurso a designaciones genéricas y plurales al objeto de aumentar la posibilidad de aceptación del encargo de realización.
- A la laguna legal g): En defecto de acuerdo de las partes, corresponderá al órgano judicial la determinación subsidiaria de las condiciones de la realización.
- A la laguna legal h): En la comparecencia deberían acontecer las siguientes actuaciones: la exposición del objeto del acto por parte del juez, la audiencia al ejecutante y al ejecutado, y la concesión de la palabra a la persona o entidad especializada y a posibles terceros con interés acreditado.
- A la laguna legal i): Corresponde al órgano judicial convocar la comparecencia previa designación de la persona o entidad especializada y de la determinación de las condiciones de la realización, esto es, tras la recepción de la solicitud de realización por el sistema del art. 641 LEC.



- A la restricción legal j): Cualquier acuerdo alcanzado en el acto de la comparecencia debería poderse trasladar al contenido de la resolución judicial decidiendo sobre la solicitud de realización instada.
- A la restricción legal k): No debiera extenderse el acuerdo en la reducción del precio mínimo de realización a los convocados ausentes en la comparecencia, si bien debiera notificárseles el alcanzado entre quienes efectivamente asistieron, al objeto de manifestar su opinión.
- A la laguna legal l): Unificar los procedimientos de aprobación de la solicitud, al margen de la naturaleza de los bienes a realizar.
- A la laguna legal m): El órgano judicial debería comunicar su decisión autorizando la realización solicitada, a las partes e interesados de la ejecución y a la persona o entidad especializada.
- A la laguna legal n): La suspensión de todas aquellas actuaciones encaminadas a la consecución de la realización a través de la subasta judicial.
- A la laguna legal ñ): Se tratará de una persona física o jurídica, y para el segundo de los casos, de naturaleza pública o privada.
- A la laguna legal o): Cabrá estar al caso concreto para que el órgano judicial pueda valorar la concurrencia de las notas de especialización y profesionalización, así como la habilitación legal pertinente en la persona o entidad designada para realizar el encargo.
- A la laguna legal p): Tras la providencia autorizando la enajenación por el mecanismo del art. 641 LEC, la persona o entidad designada deberá tener la oportunidad de aceptar o rechazar el encargo se pretende ejecute.
- A la laguna legal q): Para evitar la discrecionalidad judicial en la concreción de estos extremos, debieran poderse pactar en las condiciones de realización de la solicitud.
- A la restricción legal r): Si bien es necesaria la entrega de una caución para garantizar la correcta realización del encargo, ello no debiera obstar la posible negociación entre las partes de la ejecución y el especialista para eludir este particular.

- A la laguna legal s): Ello opera en beneficio de la flexibilidad procedimental, si bien, en cualquier caso deben respetarse unas garantías mínimas.
- A la laguna legal t): Los gastos y honorarios deberían establecerse en la providencia autorizando el mecanismo de enajenación solicitado, en tanto que condiciones de la realización, y poder repercutirlos posteriormente en concepto de costas.
- A la laguna legal u): Tras la realización del encargo y su posterior liquidación, el especialista deberá rendir cuentas de su intervención ante el órgano judicial para que decida sobre su aprobación.
- A la laguna legal v): Cuando el tribunal no apruebe la enajenación del especialista, debería notificar los motivos de su decisión a los interesados de la ejecución al objeto de poderlos subsanar, si ello fuera posible. Si el rechazo fuera imputable al especialista, éste perdería la caución entregada, además de devolver todas las cantidades entregadas para la adquisición del bien, y hacer frente a su posible responsabilidad civil.
- A la restricción legal w): Debería poderse pactar la ampliación del plazo máximo de realización cuando las circunstancias del caso concreto revelaran un mayor beneficio en la realización.
- A la laguna legal x): La no imputabilidad se dará por circunstancias objetivas ajenas a la actuación de la persona o entidad especializada
- A la laguna legal y): La exigencia de responsabilidad civil al especialista que incumpla el encargo por motivos imputables a su persona.

## **2.- Medidas para potenciar la virtualidad práctica de la realización por persona o entidad especializada.**

Si queremos evitar que el sistema de realización por persona o entidad especializada del art. 641 LEC acabe convirtiéndose en una alternativa utópica en beneficio de una mejorada subasta judicial, es necesario el establecimiento de unas medidas que potencien su real utilización. Por este motivo no queremos

finalizar la presente investigación sin antes elaborar una propuesta de medidas impulsoras que, por supuesto, dejamos abierta a futuras posibles ampliaciones:

### **2.1.- Colmar las lagunas normativas y flexibilizar algunas restricciones legales.**

Como se ha examinado a lo largo de este estudio, la regulación de la realización por persona o entidad especializada adolece de múltiples lagunas, que en nada favorecen su utilización. Por ello deberían colmarse estas lagunas normativas con las propuestas que formulamos en el epígrafe 1.2 del capítulo VII y, en última instancia, podrían verse fácilmente superadas mediante la aplicación analógica de la más amplia regulación de la subasta judicial<sup>699</sup>.

De igual modo, deberían eliminarse algunas restricciones legales al uso del art. 641 LEC en los términos indicados en el epígrafe 1.2 del capítulo VII.

### **2.2.- Aumentar el interés de los Colegios de Procuradores.**

En la efectiva implantación de la institución objeto de estudio es fundamental el papel de los Colegios de Procuradores. Estas corporaciones de derecho público pueden constituirse en entidades especializadas y ofrecer, de este modo, un ventajoso servicio de enajenación de los bienes embargados.

Si bien es cierto que algunos Colegios de Procuradores ya han puesto en funcionamiento esta posibilidad, todavía son demasiados los que no la contemplan<sup>700</sup>. Ello ha significado el desinterés general de estas corporaciones por el mecanismo del art. 641 LEC, lo que ha contribuido a su escasa

---

<sup>699</sup> De hecho, el propio legislador se ha inclinado por esta solución, por ejemplo, en materia de “distribución de las sumas recaudadas, inscripción del derecho del adquirente y mandamiento de cancelación de cargas” de los bienes inmuebles realizados a través de especialista (art. 642.2.II LEC).

<sup>700</sup> Los Decanos de los Ilustres Colegios de Procuradores de A Coruña y Tarragona, los Sres. Sánchez y Fabregat, respectivamente, lamentan el poco interés que ha suscitado la utilización del nuevo sistema de realización del art. 641 LEC en el ámbito de los Colegios de Procuradores

potenciación. Por este motivo, es necesario incentivar a quienes se mantienen al margen de la realidad del art. 641 LEC. A tal fin, proponemos la adopción de las siguientes medidas: por un lado, difundir y concienciar, desde el CGPE, de los mayores beneficios para la ejecución que puede suponer la intervención de los Colegios de Procuradores constituidos como entidades especializadas; y, por otro, aprovechar la opción que el art. 626.4.II LEC<sup>701</sup> brinda a estas corporaciones de derecho público de asumir –como ya han hecho en A Coruña y Madrid– el depósito de los bienes embargados. En nuestra opinión, la potenciación de esta última facultad debería despertar el interés de estas entidades para seguir la posterior realización de los bienes embargados –creando los pertinentes servicios de enajenaciones– en la que intervendrían constituidas como entidades especializadas.

### **2.3.- Ofrecer la máxima información a los potenciales solicitantes de la realización forzosa.**

Si queremos favorecer la enajenación a través de especialista es importante desarrollar una buena campaña informativa dirigida, sobretodo, a aquellos sectores de la población que pudieran constituirse en parte ejecutante en el procedimiento de ejecución forzosa: en esencia, las entidades bancarias que pretendan cobrar sus créditos impagados<sup>702</sup>.

### **2.4.- Eliminar la alternatividad del sistema de realización del art. 641 LEC.**

El carácter alternativo de las nuevas formas de realización forzosa de los bienes embargados permite a las partes inmersas en el procedimiento de apremio

---

debido, en gran medida, a la mucha dedicación y esfuerzo que supone adoptar las funciones de entidad especializada.

<sup>701</sup> Según el art. 626.4.II LEC, relativo al nombramiento de depositario: “El nombramiento podrá recaer en los Colegios de Procuradores, siempre que dispongan de un servicio adecuado para asumir las responsabilidades legalmente establecidas para el depositario”.

la posibilidad de escoger entre la subasta judicial, el convenio privado de realización, o la enajenación por persona o entidad especializada. Ello ha favorecido el habitual recurso al sistema tradicional (mejorado) de la subasta judicial en detrimento de las otras dos modalidades. Por este motivo opinamos cabría replantear la inicial propuesta del legislador en el siguiente sentido: establecer la prioridad de los mecanismos privados de realización forzosa, dando a la subasta judicial un carácter residual. Siendo esto así, las partes de la ejecución se verían obligadas a intentar la enajenación a través de cualquiera de los sistemas previstos en los arts. 640 y 641 LEC, y sólo en su defecto, acudir a la subasta judicial.

## **2.5.- Incorporar los aspectos más beneficiosos de instituciones similares en el ámbito del derecho comparado.**

Por último, en una futura reforma del art. 641 LEC, puede ser de gran utilidad observar el comportamiento y la eficacia de instituciones propias de otros ordenamientos jurídicos como el inglés. Así, por ejemplo, la figura del *receiver-manager* permitiría ampliar el margen de maniobra de la persona o entidad especializada –si bien limitado al ámbito del procedimiento de apremio–, dotándola de mayores facultades para mejorar los bienes embargados y eludir algunas de las restricciones legales que obstaculizan la eficacia de la realización (como son el plazo o la innegociabilidad de la caución), todo ello en beneficio de la ejecución. Sin embargo, dicha ampliación de facultades en ningún caso debiera sobrepasar el límite de la seguridad jurídica.

---

<sup>702</sup> Al respecto, el Decano del Ilustre Colegio de Procuradores de A Coruña, el Sr. Sánchez, señala que dicha campaña podría efectuarse desde el CGPE.

## **CONCLUSIONES**

### **PRIMERA**

El mal funcionamiento del tradicional sistema de realización forzosa de los bienes embargados –la subasta judicial– y los escasos beneficios que normalmente se lograban con el mismo, condujeron al legislador de la LEC 1/2000 a instaurar un nuevo sistema de enajenación de bienes capaz de proporcionar una adecuada respuesta a los fines de la ejecución civil, esto es, obtener la máxima eficacia tanto para los intereses del acreedor como del deudor. Así, como alternativa a la subasta judicial, incorpora la posibilidad de aprovechar la experiencia de determinados profesionales, ajenos al proceso, que conocen el mercado donde habitualmente acontece la negociación de los bienes afectos a embargo y que, en colaboración con el órgano judicial –titular indiscutible de la potestad ejecutiva en virtud de los arts. 117.3 CE y 2.1 LOPJ–, están en disposición de lograr una realización más rápida y eficaz. En definitiva, la consecución de un óptimo resultado en la enajenación de los bienes embargados.

### **SEGUNDA**

Pese a estas buenas expectativas suscitadas en torno a la realización por persona o entidad especializada, en la práctica no ha tenido el éxito deseado debido, especialmente, a su deficiente regulación. Así, nos encontramos con excesivas lagunas normativas, al margen de una incomprensible rigidez en algunas de las previsiones legales, lo que ha conducido a la pasividad de las partes en la utilización de esta modalidad alternativa de realización de los bienes embargados.

### **TERCERA**

La regulación actual de la LEC adolece de excesivas lagunas legales que necesitan ser debidamente integradas. En especial, debe solucionarse la presencia de los siguientes vacíos normativos:

- a) En primer lugar, la falta de notificación de la resolución judicial que la autoriza. Tal y como revela dicho texto procesal, la puesta en funcionamiento de esta modalidad de realización precisará, además de la instancia de parte, de una resolución judicial (providencia) que efectivamente la apruebe. Sin embargo, la redacción del art. 641 LEC hace caso omiso a la posterior notificación de esta resolución, como si de un acto procesal irrelevante se tratara. A pesar de esta ausencia normativa, entendemos imprescindible que el órgano judicial comunique su decisión autorizando la realización solicitada, además de a las partes e interesados de la ejecución, a la persona o entidad especializada que deba practicarla, al efecto de tener la oportunidad de decidir sobre su aceptación y consiguiente prestación de caución (salvo que se trate de una entidad pública).
- b) En segundo lugar, la ausencia del procedimiento de aceptación del encargo. Una vez dictada la providencia autorizando la realización mediante persona o entidad especializada, la LEC directamente entra a regular el régimen relativo a su realización, descuidando por completo el trámite por el que el especialista designado acepta el cumplimiento del encargo. Esta desatención en ningún caso debe significar la automática aquiescencia del especialista pues, aunque la norma lo ignore, es fundamental que antes de efectuar el encargo solicitado, este sujeto haya tenido la posibilidad de analizarlo, y pueda decidir si lo lleva a término bajo su responsabilidad, haciendo efectiva la entrega de una caución. En consecuencia, por el compromiso que supone, no es de extrañar que el profesional designado opte por rechazar la realización del encargo, haciendo inevitable la reanudación de la ejecución por la vía de la subasta judicial (636.3 LEC), que es precisamente lo que se ha intentado eludir.

- c) En tercer lugar, la deficiente regulación de la caución. Si bien la LEC requiere al especialista que acepta el encargo la prestación de una caución al objeto de garantizar una intervención diligente y responsable, eximiendo de esta obligación a las entidades de naturaleza pública (pues se presumen solventes para responder de su actuación), es criticable que este mandato legal no repare en regular sus aspectos esenciales (cuantía, forma y plazo) que debieran conformar el régimen de esta garantía. Así las cosas, apreciamos que aunque la LEC pudiera denotar cierta preocupación por fijar unos parámetros en orden a computar el importe de la caución, en realidad el art. 641.2 LEC acaba remitiendo al libre arbitrio del órgano judicial, lo que acrecienta la incertidumbre en este extremo. A mayor abundamiento, peor suerte ha tenido la delimitación de la forma y del plazo para hacer efectiva la caución, pues su previsión legal se aprecia del todo inexistente. En nuestra opinión, tras este vacío normativo se esconde el principio de libertad de forma de las partes (avalado por la literalidad de los arts. 64.2.II y 529.3.II LEC) y, respecto a la determinación del plazo, se estará a la discrecionalidad judicial.
- d) En cuarto término, el importe indeterminado de los gastos y honorarios derivados de la realización. Tal y como dispone el art. 641.4 LEC, además de comportar gastos, la práctica de la realización generará en el especialista el derecho a cobrar unos honorarios por los servicios prestados que, junto con los gastos, deducirá de la cantidad total recabada en la transmisión de los bienes. Sin embargo, esta regulación no se detiene a limitar el importe máximo exigible por la satisfacción de tales conceptos. Esta desafortunada falta de previsión puede llegar a suscitar verdaderas situaciones abusivas de la persona o entidad especializada que, en este descuido del legislador, puede llegar a ver una vía fácil de enriquecimiento a costa de quienes han confiado en su profesionalidad, esto es, las partes de la ejecución. Ciertamente es que la aprobación última de



toda la operación (transmisión y liquidación) dependerá, como no podía ser de otra manera, del órgano judicial, quien podrá evitar la concurrencia de supuestos fraudulentos. A pesar de ello, lo que no podrá eludir son todas aquellas impugnaciones que, a raíz de la inseguridad que en este punto plantea la Ley, nazcan para reclamar posibles pagos indebidos, y que acabarán dilatando la definitiva aprobación de la realización y, por ende, el proceso de ejecución.

- e) Y, finalmente, en quinto lugar, la falta de previsión de un posible rechazo judicial de la intervención del especialista. Después de practicar el profesional designado la realización encomendada y su posterior liquidación, la fase de apremio no habrá llegado todavía a su fin. Será en este momento cuando el órgano judicial recupere definitivamente el control de la ejecución para decidir si acaba aprobando la gestión de la persona o entidad especializada. A este respecto notamos que mientras la letra del art. 641.4 LEC revela toda suerte de detalles en cuanto a la aprobación de la intermediación, olvida el supuesto de no aprobación, que podrá suceder con relativa frecuencia.

#### CUARTA

Por último, entendemos que la LEC formula una regulación excesivamente errónea, y en ocasiones marcada por su desmesurada rigidez, especialmente en el desarrollo de los siguientes aspectos:

- a) En primer término, la solicitud a instancia parte. La puesta en funcionamiento de la realización por persona o entidad especializada únicamente dependerá de la voluntad de las partes de la ejecución, quedando al margen de esta posibilidad cualquier iniciativa oficiosa del órgano judicial (art. 641.1 LEC). Ello evidencia que en defecto de instancia de parte, el órgano judicial no tendrá otra opción que la de seguir

la realización por el sistema ordinario de la subasta judicial, siquiera cuando apreciase más rentable para la ejecución la mediación de un especialista. En cuanto a las partes legitimadas, si bien pudiera parecer que la literalidad de la Ley avala tanto la iniciativa del acreedor ejecutante como la del deudor ejecutado (dejando fuera de cualquier consideración la presencia de terceros con interés acreditado), en último término la petición a instancia del ejecutado queda subordinada al consentimiento del ejecutante, lo que pone de manifiesto la preeminencia de la voluntad de éste último, aún resultar injustificada, e incluso menos fructífera para la eficaz realización. En definitiva, por insensata que sea, en cualquier caso, se acaba imponiendo la decisión del acreedor ejecutante.

- b) En segundo lugar, la inexistencia de un procedimiento único de realización. La LEC regula de forma distinta la tramitación por la que se aprueba que la enajenación sea llevada a efecto por persona o entidad especializada en función de la naturaleza mueble o inmueble de los bienes embargados que pretenden enajenarse. Esta alternativa del legislador resulta incomprensible por dos motivos fundamentales: por hacer depender la celebración de la comparecencia de la naturaleza de los bienes embargados sin atender al real valor de los mismos; y por apreciar que si bien el acto de la comparecencia adquiere verdadero sentido ante la existencia de terceros con interés acreditado, pues sólo en este momento tendrán la oportunidad de expresar su opinión respecto de los aspectos que posteriormente acaben conformando el contenido de la resolución judicial (designación y condiciones), esta posibilidad es ignorada cuando los bienes ostenten una naturaleza distinta a la inmueble.
- c) De nuevo, a propósito de la caución, el carácter obligatorio de la garantía. Su regulación no se ha efectuado de la forma más adecuada por dos motivos principales: por un lado, porque el carácter imperativo de la

norma imposibilita que, en virtud de la libertad de pacto entre acreedor y deudor, esta garantía pueda evitarse, impidiendo, de este modo, la aceptación del encargo; y, como hemos tenido la oportunidad de destacar, porque la redacción del art. 641.2 LEC únicamente expresa la finalidad de la caución y la excepción a esta exigencia, dejando en el olvido cualquier otro aspecto relativo a su régimen jurídico. Esta incompleta previsión convierte en defectuoso el rigor de la garantía, lo que genera inseguridad jurídica y, en definitiva, favorece la frustración de esta alternativa de realización forzosa.

- d) Por último, los plazos legales para practicar la realización. También por imperativo legal (art. 641.5 LEC), el especialista dispone del plazo máximo de seis meses para practicar el encargo que le ha sido confiado. En nuestra opinión, es razonable que el legislador haya querido limitar el tiempo de la realización al objeto de dotar al proceso de ejecución de una mayor celeridad, evitando posibles indebidas dilaciones por causa del especialista. Sin embargo creemos que, por su excesivo rigor, esta opción perjudica el recurso a la modalidad de realización objeto de estudio, pues anula cualquier posibilidad de pacto, aun cuando las propias partes coincidiesen en que un mayor término podría comportar una realización más beneficiosa. Para paliar los efectos negativos de este desacierto normativo entendemos imprescindible una práctica flexibilizadora del plazo de realización, adaptándola a las circunstancias de cada caso concreto.

## ANEXOS

### ANEXO I

#### Estadísticas relativas a los procesos de ejecución en España durante el período 1999-2006.

(Fuente:

<http://www.poderjudicial.es/eversuite/GetRecords?Template=cgpj/cgpj/principal.htm>)

#### ASUNTOS JURISDICCIÓN CIVIL, POR CCAAJIT, PROCEDIMIENTOS, AÑOS Y SITUACIÓN.

#### EJECUCIONES CIVILES – 1999

	Pendientes al inicio	Ingresados	Reiniciados	Resueltos	Pendientes al finalizar
Andalucía	29633	36916	6321	34829	116977
Aragón	1165	2122	313	1609	4478
Asturias	2824	4340	593	2864	12384
Baleares	6872	6870	1615	7146	14067
Canarias	5115	8487	1542	7462	35233
Cantabria	1653	3941	247	2062	9391
C. León	2743	8677	1145	6435	24632
C. La Mancha	2971	8159	1403	5942	18868
Cataluña	10129	25586	5196	21267	120726
Valencia	9642	16097	1662	12116	47787
Extremadura	1587	2676	780	2296	6411
Galicia	6711	11908	1154	8066	26612
Madrid	13103	26227	5354	20982	106906
Murcia	3621	8495	1309	3364	13886
Navarra	506	1436	225	1287	4411
País Vasco	1930	6975	883	6188	15358
La Rioja	724	1168	158	1036	2293

### EJECUCIONES CIVILES – 2000

	Pendientes al inicio	Ingresados	Reiniciados	Resueltos	Pendientes al finalizar
Andalucía	118511	43320	7615	58416	112313
Aragón	9528	6902	1987	4973	14901
Asturias	12095	6528	1505	6928	14696
Baleares	14067	6813	1866	11313	11934
Canarias	35233	10735	2109	12576	38144
Cantabria	9387	3000	321	4488	8826
C. León	25371	13604	2104	14408	26952
C. La Mancha	18869	6367	1051	7746	18832
Cataluña	117948	41663	6392	50220	123521
Valencia	52409	21866	3777	19752	60425
Extremadura	6411	3365	330	3562	6287
Galicia	28733	14957	1792	14590	32424
Madrid	106923	28897	6949	35494	107482
Murcia	14679	4380	868	4846	14044
Navarra	4393	2460	194	1627	5420
País Vasco	16246	9933	1241	11511	15504
La Rioja	2293	1095	243	1212	2419

### EJECUCIONES CIVILES – 2001

	Pendientes al inicio	Ingresados	Reiniciados	Resueltos	Pendientes al finalizar
Andalucía	116883	44305	5689	52907	117768
Aragón	15419	7108	708	6809	16667
Asturias	15065	7200	1270	6739	16776
Baleares	11395	6404	816	6710	12348
Canarias	39561	13314	1473	15863	38151
Cantabria	9189	4280	263	4532	9303
C. León	27715	13928	1113	14633	28266
C. La Mancha	20113	6981	499	6987	20971
Cataluña	125022	42381	5126	42898	132588
Valencia	63240	25925	2003	22534	69458
Extremadura	6641	4653	276	3635	7993
Galicia	32217	13755	1228	13574	33714
Madrid	110305	36515	6204	40202	113164
Murcia	13674	6144	478	4596	16918
Navarra	5579	2332	212	2527	5812
País Vasco	15507	11695	989	11886	15876
La Rioja	2510	1568	110	1534	2655

### EJECUCIONES CIVILES – 2002

	Pendientes al inicio	Ingresados	Reiniciados	Resueltos	Pendientes al finalizar
Andalucía	117771	54946	4944	51779	126261
Aragón	16531	8660	760	6619	19092
Asturias	16776	8061	423	6833	17666
Baleares	12339	6975	691	6274	13747
Canarias	38214	16221	944	14653	40526
Cantabria	9303	5277	254	4443	10150
C. León	28268	16388	1494	14186	31690
C. La Mancha	20971	9390	440	7904	22614
Cataluña	133307	52646	4079	39886	149853
Valencia	70376	34712	1604	23913	81087
Extremadura	7993	6104	505	3960	10910
Galicia	34503	17280	1271	14773	37831
Madrid	112629	41713	6544	37581	120960
Murcia	16900	7661	682	5944	19669
Navarra	5812	2765	98	2644	6031
País Vasco	16163	11753	689	12518	16418
La Rioja	2655	1984	121	2034	2744

### EJECUCIONES CIVILES – 2003

	Pendientes al inicio	Ingresados	Reiniciados	Resueltos	Pendientes al finalizar
Andalucía	126173	57384	5436	56920	131458
Aragón	19092	9388	703	6768	22411
Asturias	17685	8943	1124	7381	20775
Baleares	13749	8909	1940	6211	18313
Canarias	40258	18749	1056	11704	47812
Cantabria	10150	5039	273	4565	10858
C. León	31688	19123	1117	17416	34036
C. La Mancha	22614	9854	486	6983	25102
Cataluña	150341	52467	4133	40552	161413
Valencia	81139	35639	1354	24108	90287
Extremadura	10910	6519	162	5536	11755
Galicia	38761	17647	1500	16567	41210
Madrid	121454	44008	7543	38955	130971
Murcia	19669	9351	261	6728	22169
Navarra	6031	3223	161	2425	7090
País Vasco	16771	12025	804	13365	16533
La Rioja	2734	2105	24	1764	3066

### EJECUCIONES CIVILES – 2004

	Pendientes al inicio	Ingresados	Reiniciados	Resueltos	Pendientes al finalizar
Andalucía	131459	62637	5106	55037	141623
Aragón	22411	9380	663	8239	24055
Asturias	20775	9990	588	8665	22719
Baleares	18313	10383	854	7280	22190
Canarias	47812	20107	1179	14765	52729
Cantabria	10858	5259	215	5104	11201
C. León	34036	20671	1384	18774	36845
C. La Mancha	25102	10496	397	9094	26361
Cataluña	161409	55241	5385	48810	167081
Valencia	90287	37123	1462	29510	93880
Extremadura	11755	7173	572	5727	13745
Galicia	41210	19037	1359	16733	44511
Madrid	130967	45563	6719	41419	135190
Murcia	22169	9251	453	7319	24433
Navarra	7090	3265	200	2185	7991
País Vasco	16533	12388	513	12466	17204
La Rioja	3066	2004	62	1423	3680

### EJECUCIONES CIVILES – 2005

	Pendientes al inicio	Ingresados	Reiniciados	Resueltos	Pendientes al finalizar
Andalucía	141623	64409	6336	62603	147137
Aragón	24055	9899	887	9525	24786
Asturias	22719	10821	505	8659	24892
Baleares	22190	11028	1173	7503	26136
Canarias	52729	20623	951	14020	56991
Cantabria	11201	5158	307	4688	11959
C. León	36845	20451	1198	17990	39457
C. La Mancha	26361	11838	707	9941	27386
Cataluña	167081	58447	4554	50723	173701
Valencia	93880	40383	1598	29219	100961
Extremadura	13745	7568	356	6298	15298
Galicia	44511	20633	1751	18402	46252
Madrid	135190	57565	4622	48660	140615
Murcia	24433	10500	538	8074	26963
Navarra	7991	3720	215	2340	9644
País Vasco	17204	12676	1064	12736	18919
La Rioja	3680	2487	82	1730	4343

## EJECUCIONES CIVILES – 2006

	Pendientes al inicio	Ingresados	Reiniciados	Resueltos	Pendientes al finalizar
Andalucía	147137	68213	5961	61203	155034
Aragón	24786	10800	676	8084	27446
Asturias	24892	10481	734	9307	26702
Baleares	26136	11919	1012	9075	29908
Canarias	56991	21530	666	16012	61482
Cantabria	11959	5387	318	5595	12180
C. León	39457	19780	1001	18703	41288
C. La Mancha	27386	13375	357	10480	30001
Cataluña	173701	56648	4547	50937	177457
Valencia	100961	41289	1296	27719	109222
Extremadura	15298	7533	504	6755	15767
Galicia	46252	20528	1334	15944	51126
Madrid	140615	53452	4544	44256	151027
Murcia	26963	10224	497	8431	29571
Navarra	9644	3939	244	3249	10388
País Vasco	18919	11612	960	10590	20846
La Rioja	4343	2632	78	2200	4333



## **ANEXO II**

**Resultados estadísticos de la intervención de RESER como entidad especializada en la realización de bienes embargados judicialmente (a fecha de 23 de junio de 2006).**

## **ANEXO III**

### **Guía del participante en las subastas de RESER.**







## ANEXO IV

### Guía del participante en la subasta por Internet de RESER.

(Fuente:

[http://www.salaretiro.com/auctions\\_files/20060606/20060606guiadelparticipante.pdf](http://www.salaretiro.com/auctions_files/20060606/20060606guiadelparticipante.pdf))

#### **GUIA DEL PARTICIPANTE EN LA SUBASTA INMOBILIARIA POR INTERNET**

##### **¿QUIÉN ORGANIZA LA SUBASTA?**

RESER, SUBASTAS y SERVICIOS INMOBILIARIOS S.A. (en adelante RESER), sociedad participada por el Grupo Caja Madrid y por Asesoramiento inmobiliario Roan, ha preparado esta Subasta Inmobiliaria compuesta por inmuebles propiedad de Vallehermoso S.A.

##### **INFORMACIÓN ACERCA DE LA SUBASTA**

###### **Centro de Atención Telefónica**

RESER pone a su disposición el Centro de Atención Telefónica (Teléfono: 902 185 186) en el que podrá obtener información acerca de la subasta, concertar las visitas a los inmuebles, así como solicitar el correspondiente catálogo.

###### **Internet**

En la Web de RESER ([www.resersubastas.com](http://www.resersubastas.com)) dispone de toda la información relativa a la subasta, a la que también se podrá acceder desde: [www.roan.es](http://www.roan.es)

##### **Catálogo**

En el presente Catálogo Vd. tiene información relativa a los inmuebles, sistemas de puja, modelos de contratos y demás temas relacionados con esta Subasta Inmobiliaria. La información general y descripción de los inmuebles contenidos en el catálogo se haya preparada sobre la base de la información proporcionada por la Entidad Propietaria.

##### **Consulte con su Abogado o Asesor Inmobiliario**

Le recomendamos que se ponga en contacto con su abogado o asesor inmobiliario a fin de que realice por Vd. las siguientes comprobaciones:

- Que la información proporcionada en este catálogo se corresponde con la que consta en el Registro de la Propiedad.
- Las condiciones generales y particulares por las que se va a regir la adquisición del inmueble por el que desee pujar.
- Los documentos a firmar en el caso de que el lote le sea adjudicado.
- El importe económico de las cargas y/o gravámenes que en su caso, como adjudicatario del inmueble, tendrá que asumir, así como los gastos e impuestos correspondientes.

– Que el inmueble se adecua a la normativa vigente, para el uso al que prevea destinarlo.

RESER se pone a su disposición y a la de su abogado o asesor inmobiliario para proporcionarle la información disponible. No dude en solicitarla, su seguridad es lo primero.

La información registral de los inmuebles que componen esta subasta ha sido analizada por el gabinete jurídico GUTIERREZ-LABRADOR S.L. Reiteramos nuestro ruego de que recurra a nuestro Centro de Atención Telefónica (902 185 186) para consultar sus dudas.

### Visitas

RESER, inserta en el Catálogo una foto orientativa de cada inmueble a subastar con el único fin de que pueda Vd. hacerse una idea del edificio y/o entorno donde se encuentra el inmueble en cuestión.

Para solicitar la visita a los inmuebles RESER pone a su disposición el Centro de Atención Telefónica a fin de facilitarle la visita al inmueble que desee.

Hay que tener en cuenta que el hecho de no haber visitado el inmueble, no podrá ser utilizado como alegación por parte del comprador, en caso de disconformidad con las circunstancias del mismo.

### Obtenga la Financiación Adecuada para realizar su Compra

Es muy posible que necesite financiación para realizar la compra de su inmueble.

Si va a recurrir a financiación (por ejemplo, un préstamo hipotecario), le recomendamos consulte con su entidad financiera. Solicite un estudio de financiación de su caso concreto, a

efectos de conocer con exactitud sus posibilidades, incluyendo los gastos que conlleva dicho préstamo hipotecario, así como los plazos de concesión y de formalización. Le ayudará a tomar la decisión final.

### Representación

En caso de que participe en la subasta en nombre de otra persona o sociedad, deberá acreditarlo debidamente, aportando poderes de representación suficientes.

### LA SUBASTA

La subasta se celebrará a través de Internet, en la dirección [www.resersubastas.com](http://www.resersubastas.com), para poder participar en esta subasta es necesario

### Acreditarse.

#### Acreditación

Los Licitadores deberán cumplimentar el Documento de Acreditación (que figura en la pág. ... del presente catálogo o en la Web de RESER, en el apartado de Documentación Legal) y adjuntar un talón nominativo a favor de Vallehermoso S.A., por importe del 10 % del precio de salida del lote

El Documento de Acreditación junto con el mencionado talón, deberá ser entregado en la oficina de Asesoramiento Inmobiliario Roan situada en **dirección caseta de obra** o en las oficinas de RESER (Avenida Menéndez Pelayo 5, 28009 Madrid).

El plazo de admisión de Documentos de Acreditación, finalizará a las 20 h. del 21 de junio de 2006.

### Pujas

Una vez que los Licitadores hayan presentado el

Documento de Acreditación recibirán, a través de su correo electrónico, las instrucciones pertinentes para poder participar en la subasta y realizar sus pujas.

Los licitadores introducirán sus pujas de acuerdo a la Escala de Pujas fijada en esta Guía del Participante, entendiéndose que como mínimo pujarán el precio de salida del lote o la cantidad vigente, incrementada en una puja.

La cantidad pujada por un Licitador en cada momento, será por la que se realizará la adjudicación, si ésta no fuera superada por otra.

Los licitadores serán informados, a través del su correo electrónico, de su condición de máximo pujador o, en su caso, si su puja efectuada ha sido superada por otro licitador, y si lo desean, continuar pujando.

#### **Escala de Pujas**

Los incrementos de precio de la subasta, estarán sujetos a la siguiente escala:

Precio Incremento

hasta 2.000 € 200 €

de 2.001 € a 10.000 € 500 €

de 10.001 € a 50.000 € 1.000 €

de 50.001 € a 100.000 € 2.000 €

de 100.001 € a 200.000 € 5.000 €

de 200.001 € a 500.000 € 10.000 €

de 500.001 € a 1.000.000 € 20.000 €

a partir de 1.000.001 € 50.000 €

#### **Régimen Jurídico**

Por el mero hecho de participar en la presente subasta se entenderá que los licitadores conocen y aceptan todos los aspectos contenidos en esta Guía del Participante en la Subasta Inmobiliaria por Internet, el contenido de los documentos incluidos en el presente catálogo, la situación registral de la finca, subrogándose, en su caso, en las cargas y/o gravámenes que, como adjudicatario del

inmueble, tendrá que asumir, así como los gastos e impuestos correspondientes.

En caso de discrepancia entre los datos que constan en la nota simple registral y en el presente catálogo, prevalecerá lo que resulte de la nota del Registro.

En el caso de diferentes interpretaciones, prevalecerá lo escrito en el Contrato de Compraventa con Arras y demás documentación contenida en este catálogo.

#### **Cierre de la Subasta**

Los lotes de la presente subasta se cerrarán en la fecha y hora prevista, salvo que, se recibieran pujas durante los 15 minutos previos a su cierre, en este caso se pospondrá el cierre por espacio de otros 15 minutos.

Si Vd. resulta ser el adjudicatario del inmueble, recibirá, a través de su correo electrónico la confirmación de la adjudicación, indicándole los pasos a seguir a continuación.

#### **¿Y si no puede participar en la subasta a través de Internet?**

En caso que Vd. no pueda participar en la subasta a través de Internet, RESER pone a su disposición la modalidad de Puja Directa:

#### **Puja Directa**

Si está interesado en pujar por este sistema, deberá cumplimentar el Modelo de Apoderamiento de Puja Directa (que figura en la pág. .... del presente catálogo o en la Web de RESER, en el apartado de Documentación Legal), por medio del cual apodera y autoriza a RESER a pujar en su nombre por los lotes y por las cantidades indicadas en el propio apoderamiento.



Por favor, lea detenidamente los términos y condiciones detallados al dorso del Modelo de Apoderamiento de Puja Directa (que figura en la pág. .... del presente catálogo o en la Web de RESER, en el apartado de Documentación Legal).

Una vez firmado el Modelo de Apoderamiento de Puja Directa, entréguelo en RESER (Avenida Menéndez Pelayo 5, 28009 Madrid) junto con un cheque nominativo a favor de la Vallehermoso S.A., por importe del 10% de la oferta máxima que desee realizar.

El plazo de admisión de Pujas Directas, finalizará a las 20 h. del 21 de junio de 2006.

#### **Formalización de la Adjudicación Y Entrega a Cuenta**

Si Vd. ha resultado adjudicatario de la subasta, RESER firmará en su nombre el contrato de Promesa de Compraventa con Arras para formalizar la adjudicación, (que figura en la pág..... del presente catálogo o en la Web de RESER, en el apartado de Documentación Legal) entregando a la Entidad Propietaria del inmueble la cantidad percibida para poder participar en la subasta, en concepto de arras o señal, quedando pendiente de entrega la cantidad restante, en el momento de la firma de la Escritura Pública de Compraventa.

RESER, le enviará por correo certificado, su ejemplar del Contrato de Promesa de Compraventa con Arras.

Si la Escritura Pública de Compraventa no llegara a formalizarse por causas imputables a los compradores, perderán la señal, sin derecho a reclamación alguna.

RESER devolverá a los participantes en la subasta, los talones entregados para poder participar en la misma, en el plazo máximo de

diez días hábiles a contar desde el día de la finalización de la subasta.

#### **ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA**

Una vez que RESER haya suscrito en su nombre, el Contrato de Promesa de Compraventa con Arras, deberá Vd., junto con la Entidad Propietaria del inmueble, perfeccionar la compraventa mediante la formalización de la correspondiente ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA en el plazo fijado por la Propiedad/fecha finalización obra ante el Notario designado por la Entidad Propietaria. Para ello la Entidad Propietaria se pondrá en contacto con Vd. en la dirección y teléfono que nos haya facilitado. La cantidad entregada para poder participar en la subasta, se descontará del precio total del inmueble.

El pago de la cantidad restante, se efectuará necesariamente mediante entrega de cheque bancario, no admitiéndose pagos en metálico. Serán por cuenta del comprador todos los impuestos y gastos que resulten de la compraventa, los honorarios de Gestoría y Notaría y gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad, así como el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, si se devenga.

#### **Cesión de mejor postura**

No se podrán ceder los derechos derivados de la adjudicación.

#### **INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES CONTENIDA EN INTERNET Y EN EL CATÁLOGO**

La información sobre los inmuebles contenida en Internet y en el Catálogo, aporta una serie de información que Vd. deberá verificar en la visita sobre los inmuebles.

Dicha información es:

**Emplazamiento:**

Ubicación física del inmueble.

Dichas modificaciones serán incorporadas a la información de los lotes, contenida en Internet.

**Descripción:**

Aporta una mínima información sobre las principales características del inmueble.

En el Centro de Atención Telefónica le informarán sobre cualquier modificación que hayan podido sufrir los datos consignados en el catálogo de los inmuebles que le interesen o la información proporcionada a Vd. sobre los mismos.

**Superficie:**

Como norma general, se ha incluido en este epígrafe, la que figura en el Registro de la Propiedad, como "Superficie registral construida". En su defecto, se ha incluido la "superficie registral útil" y, en defecto de ambas, la que figura en el Registro de la propiedad como "superficie registral" sin especificar si es construida o útil.

Le aconsejamos llamar al Centro de Atención Telefónica unos días antes de la subasta para comprobar si se ha producido o no alguna modificación al respecto.

**Modificaciones al Catálogo**

La información relativa a los inmuebles referenciada en el catálogo puede sufrir alguna modificación. Asimismo, puede ser que alguno de los inmuebles no salga a subasta por su retirada antes de la misma.

## ANEXO V

### Guía del comprador de GESINAR.

(Fuente: <http://www.gesinarsubastas.com>)

#### GUIA DEL COMPRADOR. BASES DE LA SUBASTA

Del 25 de Abril al 1 de Junio de 2006

- **¿QUIÉN ORGANIZA LA SUBASTA?**

**Gesinar Servicios Inmobiliarios S.L.U.**, empresa española líder del sector de servicios inmobiliarios, ha realizado más de 90 subastas inmobiliarias con excelentes resultados, donde se han adjudicado 9.500 inmuebles situados a lo largo de toda la geografía española por un importe superior a 350 millones de euros, consolidándose así como líder en la organización de subastas inmobiliarias en el ámbito privado y colaborando en el proceso de privatización de las subastas judiciales.

Gesinar realiza las subastas inmobiliarias en su gran mayoría a través de su página web [www.gesinarsubastas.com](http://www.gesinarsubastas.com), si bien en esta subasta además de la subasta por Internet, se ha previsto la posibilidad de pujar, luego del cierre por Internet, en un acto público presencial tal y como se detalla oportunamente en esta Guía del Comprador.

#### ASPECTOS RELEVANTES DEL PROCESO DE SUBASTA

A través de este Catálogo, que estará a su disposición en nuestros Centros Inmobiliarios, o en nuestra página web [www.gesinarsubastas.com](http://www.gesinarsubastas.com), podrá consultar qué inmuebles hay en venta, su descripción, fotografía y precio de salida o precio mínimo por debajo del cual no se tomarán en consideración las ofertas recibidas en nuestra página web.

Del mismo modo, usted podrá recabar más información a través de nuestro teléfono de información 902-22-55-22 o enviándonos un correo a [subastas@gesniar.es](mailto:subastas@gesniar.es), donde se le informará de manera personalizada acerca de cualquier aspecto relevante relativo a la subasta o se concertará visita a cualquiera de los inmuebles ofertados.

Asimismo se pondrá a su disposición en nuestros Centros Inmobiliarios una nota simple del Registro de la propiedad de cada uno de los inmuebles, cuya consulta recomendamos por cuanto, en caso de discrepancia en la información contenida en dicha nota simple registral y el presente catálogo o la web, prevalecerá siempre lo que resulte de la nota simple del Registro.

www.gesinarsubastas.com publicará, con anterioridad al día de la subasta una fe de erratas, que contendrá las oportunas modificaciones que afecten a los inmuebles ofertados (Addendum inmuebles). El mismo día de la subasta se hará entrega de un Addendum resumiendo los cambios que de alguna forma modifiquen el contenido del catálogo o la información proporcionada. El día de celebración de la subasta es conveniente acercarse con cierta anticipación para cerciorarse de las posibles modificaciones. Nuestro personal estará a su disposición para informarle y aclararle cualquier duda que tenga al respecto.

La subasta se desarrollará en dos fases, tal y como se describe a continuación.

## **DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE SUBASTA**

La subasta de los inmuebles que figuran en este Catálogo se desarrollará en las siguientes fases y fechas:

- **Explicación del proceso en cada una de las fases**

### **FASE 1 – SUBSTA POR INTERNET**

**Periodo: Del 25/04/06 al 30/05/06**

1. El precio de salida en esta Fase será el indicado en el presente Catálogo o en nuestra página web [www.gesinarsubastas.com](http://www.gesinarsubastas.com).

2. Si está interesado en pujar por algún inmueble debe inscribirse como licitador, entendiéndose que, por el mero hecho de registrarse, el licitador efectúa una puja de cómo mínimo el precio de salida.

3. Para registrarse como licitador debe seguir los siguientes pasos: a) en primer lugar, para obtener su clave de licitador (clave de acceso que le validará por un determinado inmueble) y en concepto de fianza, tendrá que depositar un importe equivalente al 1% del precio de salida del inmueble, con un mínimo de 600 euros, depósito que podrá efectuar mediante tarjeta de crédito, ingreso o transferencia bancaria a la cuenta que le facilitarán en nuestro teléfono de información 902-22-55-22 o entregando cheque bancario a favor de **Gesinar Servicios Inmobiliarios S.L.U.**, en nuestras oficinas, b) una vez registrado, se facilitará su clave de licitador, debiendo firmar el Documento de Registro, modelo que se incluye en el apartado “Documentos Legales” de la web, así como al final del presente catálogo.

A partir de este momento usted podrá acceder a la sección de nuestra web donde se realizarán las pujas, o bien podrá pujar por escrito en cualquiera de nuestros Centros Inmobiliarios, rellenando el oportuno documento de puja por escrito, modelo que se incluye también en el apartado “Documentos Legales” de la web, así como al final del presente catálogo.

4. Las pujas podrán realizarse con su clave de licitador a través de nuestra página web, o por escrito en cualquiera de nuestros Centros Inmobiliarios. En ambos casos podrá pujar (i) a precio cerrado, señalando una cantidad fija por la que desee pujar, que como mínimo será el precio de salida o, en caso de haberse producido pujas con anterioridad, será el tramo superior a la última oferta (véase cuadro de escalado de

pujas) o (ii) de manera automática, señalando la oferta máxima a la que esté dispuesto a llegar, siendo la aplicación de nuestra web [www.gesinarsubastas.com](http://www.gesinarsubastas.com) quien automáticamente pujaría en su nombre, saltando la puja al tramo superior, cada vez que un tercero realizase una puja, hasta el límite que usted haya señalado.

5. el período para realizar pujas será desde el día de inicio de la subasta hasta las 13 horas peninsulares del día 30 de mayo de 2006, con los siguientes matices:

- La clave de licitador únicamente podrá obtenerse hasta las 11:00 horas peninsulares del día de cierre de la subasta.
- Las pujas por escrito sólo se admitirán hasta las 11:00 horas peninsulares del día de cierre de la subasta, sin perjuicio de que las subidas de pujas a partir de esa hora y hasta las 13:00 horas únicamente podrá realizarse a través de nuestra página web.
- Si dentro los últimos 15 minutos anteriores al cierre de la subasta se realizase una puja por un lote, el tiempo para el cierre de ese lote en cuestión se ampliará automáticamente en 15 minutos más, partiendo del momento en que se realizó la puja.

**Gesinar Servicios Inmobiliarios S.L.U.**, aconseja a todos sus clientes que efectúen las operaciones de registro y puja con la debida antelación, teniendo en cuenta las posibles anomalías técnicas, principalmente de conexión y rapidez, en la transmisión de datos que ofrece Internet, de los que Gesinar en ningún caso será responsable.

6. Las pujas se harán por tramos a la alza en importes previamente fijados (ver tramos de pujas).

7. En el caso que Vd. Sea el licitador que mejor oferta ha realizado en esta fase y que nadie mejore su oferta, en la siguiente fase (Fase 2 Subasta Presencial), usted será considerado adjudicatario y deberá formalizar el Documento de Adjudicación, conforme las especificaciones que se detallan más adelante.

## **FASE 2 – PUJA EN ACTO PÚBLICO PRESENCIAL**

### **Subasta Presencial en Zaragoza: Día 1/06/06, a partir de las 10 horas.**

1. El precio de salida o tipo de licitación en esta fase será la mejor oferta obtenida en la Fase 1 Subasta por Internet. Esto es, por cada inmueble, el precio de salida equivale a la mejor puja realizada por Internet, y si no se han realizado pujas en Internet, el precio de salida en el acto público es el mismo que figura en este Catálogo y en nuestra página web [www.gesinarsubastas.com](http://www.gesinarsubastas.com).

2. El acto público de la subasta tendrá lugar a partir de las 10 horas en el Hotel Palafox, Cas Jiménez s/n, 50004 Zaragoza. Al inicio del acto de subasta, el personal de Gesinar anunciará el procedimiento por el

que se va a regir el mismo y las normas de conducta que se requieren para el correcto funcionamiento de la subasta.

3. En esta fase todos los interesados pueden pujar a través de distintas vías:

- Pujas a mano alzada. Los lotes a salen a subasta cada 1,5 minutos aproximadamente. Deberá pujar levantando la mano con el catálogo o cualquier otro objeto a modo de señal, para captar la atención del Director de pujas.

- Puja por escrito: Deberá entregarla el 31/05 antes de las 19.00 h, cumplimentando el Modelo (Puja por Escrito Acto Presencial), por medio del cual apodera y autoriza a **Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.L.U.**, a pujar en su nombre por el Lote y hasta la cantidad indicada en el propio apoderamiento. Una vez firmado remítalo a **Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.L.U.**, (María Molina, 54, Madrid, Área de Subastas), junto con un cheque bancario a favor de **Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.L.U.**, por importe del 1% del precio de salida que figura en este catálogo o mediante entrega de resguardo acreditativo del ingreso en la cuenta que le facilitarán en nuestro teléfono de información 902-22-55-22.

- Puja Telefónica: Para poder pujar por teléfono deberá haber entregado el Modelo (Pujas Telefónicas Acto Presencial) el día 31/05, antes de las 19.00 h, por medio del cual apodera y autoriza a **Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.L.U.**, a pujar, en su nombre, siguiendo sus instrucciones telefónicas. Una vez firmado, remítalo a **Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.L.U.**, (María Molina, 54, Madrid, Área de Subastas), junto con un cheque bancario a favor de **Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.L.U.**, por importe del 1% del precio de salida que figura en este catálogo o mediante entrega de resguardo acreditativo del ingreso en la cuenta que le facilitarán en nuestro teléfono de información 902-22-55-22. Una vez firmado el documento y entregado el cheque, el día del cierre de la subasta (01/06/06) en acto presencial, **Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.L.U.**, se pondrá en contacto con Vd. Para que pueda realizar la puja por teléfono.

4. Una vez recibida la puja más alta, por cualquiera de las modalidades establecidas, el Director de Pujas la repetirá tres veces y, si no recibe una puja superior, adjudicará el lote al mejor postor.

#### **OTROS ASPECTOS RELEVANTES DEL PROCESO DE SUBASTA. TRAMOS DE SUBIDAS DE PUJAS**

Las cuantías de las pujas se fijarán atendiendo al precio de salida, de acuerdo con el sistema de escalado de pujas que se incluye a continuación. Usted deberá aumentar su puja, en ambas fases del proceso, según los tramos establecidos en el mismo.

### **Escalado de pujas para los Inmuebles**

Hasta 6.000	600 €
De 6.001 a 36.000	1.200 €
De 36.001 a 60.000	1.800 €
De 60.001 a 150.000	2.400 €
De 150.001 a 300.000	3.000 €
De 300.001 a 600.000	6.000 €
De 600.001 a 1.000.000	12.000 €
De 1.000.001 a 1.500.000	20.000 €
De 1.500.001 a 2.000.000	30.000 €
De 2.000.001 a 2.500.000	45.000 €
De 2.500.001 en adelante	60.000 €

### **RÉGIMEN JURÍDICO Y CONDICIONES EN QUE SE TRANSMITEN LOS INMUEBLES**

La participación en las subastas supone la plena aceptación de estas bases y demás reglamentación incluida en el presente catálogo.

Consulte el apartado Observaciones de cada inmueble y la fe de erratas que se publica en [www.gesinarsubastas.com](http://www.gesinarsubastas.com) con el fin de comprobar la rectificación de cualquier error que se hubiese podido cometer.

Los inmuebles objeto de esta subasta pueden encontrarse en dos situaciones: inmuebles sin problemática jurídica e inmuebles con especial problemática jurídica. A los efectos de conocer las condiciones específicas en que se transmiten los inmuebles (% de propiedad, nuda propiedad, cargas y gravámenes, posesión o cualquier otra circunstancia) consulte el final del presente catálogo, nuestra página web [www.gesinarsubastas.com](http://www.gesinarsubastas.com) o visite cualquiera de nuestros Centros Inmobiliarios, ubicados en diversos puntos del territorio nacional, donde se le ofrecerá la información necesaria. Asimismo, Gesinar, como entidad organizadora de la presente subasta, le facilitará una nota del Registro de la Propiedad de los inmuebles, por lo que el adjudicatario deberá comprobar por si mismo la situación jurídico registral del inmueble y su situación física siempre que sea posible el acceso al inmueble, eximiendo tanto a Gesinar como a la entidad Propietaria de cualquier responsabilidad que por cualquier concepto se pudiera derivar.

Asimismo, y por los motivos ya expuestos, se aconseja al licitador que se informe en el Ayuntamiento correspondiente sobre la situación urbanística actual de cada inmueble.

El producto sujeto a condiciones específicas proviene, en algunos casos, de adjudicaciones bancarias, transmitiéndose en su actual situación posesoria u ocupacional, debiendo ser el adjudicatario quien se interese por dicha situación ocupacional, así como quien debe procurarse la toma efectiva de la posesión y efectuar por su cuenta y cargo la cancelación de las cargas que pudieran gravar el inmueble (salvo que se establezca lo contrario en las condiciones específicas de adjudicación). En otros casos, salen a la venta cuotas proindivisas de propiedad, supuestos en los cuales resulta fundamental conocer que el derecho de adquisición preferente que asiste a los comuneros, que podrán ejercitar en la forma y plazos

establecidos en el Código Civil. Existen asimismo casos en los que los inmuebles están arrendados, supuestos en los cuales resulta fundamental conocer el derecho de adquisición preferente que la Ley otorga al arrendatario. También existen lotes que se componen de fincas rústicas que se transmiten como cuerpo cierto y sin localizar, por lo que el adjudicatario debería asumir la compra del lote en tales circunstancias, sin que pueda realizar reclamación alguna a la Propiedad o a Gesinar derivada de su localización o de cualquier otra circunstancia que pudiera afectarle.

Por todo lo anterior, resulta fundamental que el posible licitador consulte detenidamente toda la información que se pone a su disposición respecto a la situación posesoria u ocupacional de los inmuebles, así como respecto a las condiciones en que estos se transmiten, por cuanto tanto Gesinar como los Propietarios de los Inmuebles quedarán eximidos de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de estas circunstancias.

Por el mero hecho de participar en la presente subasta, se entenderá que los licitadores conocen y aceptan todos los aspectos contenidos en esta Guía del Comprador, así como el contenido de los documentos incluidos en el presente catálogo.

## FORMALIZACIÓN DE DOCUMENTOS

**DOCUMENTO DE ADJUDICACIÓN.** Aquellas personas que resulten adjudicatarios y estén presentes en la subasta presencial deberán firmar en el mismo acto presencial el correspondiente documento de adjudicación.

Aquellas personas que resulten adjudicatarios y no estén presentes en la subasta presencial deberán firmar el documento de adjudicación en un plazo no superior a 10 días desde la finalización de la subasta presencial.

A la firma del Documento de adjudicación deberá presentar cheque nominativo a nombre de **Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.L.U.**, o de la propiedad, según se le indique, por un importe del 14% del Precio de Remate. Asimismo, a la firma de dicho documento, deberá entregar cheque nominativo por el 2% del precio de remate si bien de tratarse un adjudicatario que ha pujado desde la fase de Internet, dicho cheque deberá emitirse por la cantidad que resulte de restar al 2% del precio de remate el 1% que en concepto de fianza se depositó para registrarse como licitador. Esto es, en concepto de honorarios y gastos de organización de la subasta, I.V.A. incluido. El 2% del precio de remate no se considerará a ningún efecto parte o entrega a cuenta del precio de compraventa.

En caso de que el licitador no suscribiera el Documento de Adjudicación en cualquiera de los plazos indicados, perderá el 1% entregado como fianza, que quedará en poder de Gesinar en concepto de indemnización por gastos, daños y perjuicios, reservándose Gesinar el derecho de contactar con el siguiente licitador, quien habrá de suscribir el Documento de Adjudicación.

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.** En el plazo de 60 días a contar desde la finalización de la subasta, salvo que la propiedad requiera de un plazo menor o de un plazo mayor para regularización registral o de otra índole del activo (circunstancia que se comunicará a la firma del documento de



adjudicación), se otorgará escritura pública de compraventa ante el Notario que designe la parte vendedora.

Serán de cuenta del comprador todos los impuestos y gastos que resulten de la compraventa, los honorarios de la gestoría y la Notaría, e incluso el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía), salvo pacto en contra (ver condiciones específicas de cada inmueble).

En caso de no otorgarse en plazo la escritura pública de compraventa por causas imputables al licitador, éste perderá las cantidades ya entregadas en concepto de indemnización por gastos, daños y perjuicios, y la Propiedad recuperará automáticamente las plenas facultades dispositivas respecto del inmueble.

#### **SERVICIO “LLAVE EN MANO”**

Gesinar pone a su disposición el servicio “Llave en mano” para producto que presente problemática jurídica, con objeto de facilitarle la gestión de las actuaciones necesarias para instar las acciones judiciales, nuevas, en orden a obtener la posesión efectiva del inmueble y la cancelación de cargas, por una cantidad determinada y asequible. Si desea mayor información sobre el contenido del servicio y la forma de contratarlo puede llamar al 902-22-55-22.

NOTA: El cliente autoriza que los datos personales proporcionados sean sometidos a tratamiento automatizado, de carácter confidencial, en un fichero creado a tal efecto por **Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.L.U.**, que es el destinatario de los mismos, para informarle sobre los productos o servicios que tenga intención de sacar al mercado. El cliente podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en los términos dispuestos en la legislación vigente dirigiéndose a **Servicios Inmobiliarios, S.L.U.**, a través de correo electrónico a [subastas@gesinar.es](mailto:subastas@gesinar.es) o a la siguiente dirección: **Gesinar Servicios Inmobiliarios, S.L.U.**, calle María de Molina, 54, 28006 Madrid. Asimismo autoriza la comunicación de dichos datos, en su caso, a los propietarios de los inmuebles, a los solos y exclusivos efectos de la cumplimentación y ejecución de la compraventa.

## ANEXO VI

### **Convenio entre el Consejo General de Procuradores de España y Gesinar Servicios Inmobiliarios.**

#### **LOS COLEGIOS DE PROCURADORES DE ESPAÑA FORMALIZARÁN SU ADHESIÓN AL ACUERDO MEDIANTE LA FIRMA DE UN CONVENIO DENOMINADO DE "ADHESIÓN".**

El pasado día 15 de noviembre, Juan Carlos Estevez, Presidente del Consejo General de Procuradores de España y Marisela Otilia González, Directora del Área de Subastas de Gesinar Servicios Inmobiliarios, han suscrito un convenio cuyo objetivo es la colaboración en la venta directa y organización de subastas privadas de bienes muebles e inmuebles incurso en Procedimientos de Apremio Judicial, provenientes de designaciones que realicen los procuradores.

Mensualmente se reunirá un comité de seguimiento cuya función será crear un informe sobre las actuaciones seguidas.

Los adquirentes de los inmuebles podrán contratar un servicio de "llave en mano" ofertado por el Consejo de Procuradores y Gesinar que abarcará la solicitud del Testimonio del Auto de Aprobación de la realización del bien por entidad especializada y del Mandamiento de Cancelación de cargas posteriores, la liquidación de los impuestos correspondientes a la adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas posteriores, y la solicitud de toma de posesión.

La duración del acuerdo es de cinco años prorrogables por periodos anuales.

© 2003 Consejo General de los Procuradores de los Tribunales. [webmaster@cgpe.es](mailto:webmaster@cgpe.es)

## **ANEXO VII**

### **Convenio de colaboración entre el Ilustre Colegio de Procuradores de Madrid, la Cámara de Comercio de la Propiedad de Madrid y la compañía GESINAR, de 18 de diciembre de 2002.**

#### **GESINAR Firma un acuerdo con el Colegio de los Procuradores**

15/1/2003

El Colegio de Procuradores de Madrid, la Cámara de Comercio de la Propiedad Urbana De Madrid y Gesinar Servicios Inmobiliarios han firmado un convenio marco de colaboración.

El acuerdo establece la intervención en el marco de la reforma operada en sede de subastas por la nueva Ley de Enjuiciamiento civil, como Entidad Especializada en la venta de bienes inmuebles y muebles en Procedimiento judicial, así como Depositarios Judiciales de bienes inmuebles.

© 2003 Consejo General de los Procuradores de los Tribunales. [webmaster@cgpe.es](mailto:webmaster@cgpe.es)

## **ANEXO VIII**

### **Acta de Subasta (Ilustre Colegio de Procuradores de A Coruña).**

## **ANEXO IX**

**Documento de Formalización (Ilustre Colegio de Procuradores de A  
Coruña).**



## **ANEXO X**

**Reglas y usos del Ilustre Colegio de Procuradores de A Coruña en su intervención como entidad especializada en la realización de bienes.**









## ANEXO XI

### **Reglamento para la creación de los servicios de enajenaciones organizadas por el Colegio de Procuradores de los Tribunales de Tarragona.**

(Fuente: <http://www.cpt.cat/>)

#### **Reglament per la celebració de les subhastes**

##### Subhasta

REGLAMENT PER A LA CREACIÓ DELS SERVEIS D'ENALIENACIONS ORGANITZADES PEL COL·LEGI DE PROCURADORS DELS TRIBUNALS DE TARRAGONA.

##### EXPOSICIÓ DE MOTIUS

El Col·legi de Procuradors dels Tribunals de Tarragona, per acord de la Junta General Ordinària celebrada el dia 18 de desembre de 2003, va constituir la creació d'uns serveis d'enalienacions directes i de celebració de subhastes, en garantia dels drets i interessos dels ciutadans que sol·licitin la seva actuació per a l'enalienació de béns embargats, per als que participin en el procés d'adjudicació o pels que siguin subjectes passius d'una execució en la que els interessa obtenir el màxim preu per a cobrir el seu debit. El Col·legi de Procuradors dels Tribunals de Tarragona, davant la possibilitat que ofereix la Llei d'Enjutzament Civil en els seus Articles 636 i 641, són en disposició d'oferir als ciutadans i a les persones jurídiques el seu assessorament com a especialistes en Dret Processal, fruit de molts anys d'experiència que tenen els seus col·legiats en l'assistència a les subhastes Judicials, constituint-se en entitat especialitzada per a les enalienacions judicials, amb la finalitat de facilitar l'accés de la societat a un sistema d'enalienació judicial que a la pràctica i fins al diu d'avui, només era accessible per als experts. Pel fet de ser, els Col·legis de Procuradors dels Tribunals unes corporacions de Dret Públic sense ànim de lucre, estan a disposició d'oferir als ciutadans una plena garantia de transparència, rigor i serietat, així com un mínim cost econòmic per la seva intervenció en el procés d'enalienació Judicial de Béns, destinant els ingressos d'aquest servei al sosteniment de les despeses Col·legials.

## REGLAMENT

Art. 1.- La Junta de Govern del Col·legi de Procuradors de Tarragona, organitzarà, un servei especial d'enalienació de béns, per a actuar com a entitat especialitzada segons el que s'estableix als articles 636 i 641 de la Llei d'Enjudicament Civil i d'acord amb les normes que s'estableixen en aquest Reglament.

Art. 2.- Aquest servei Especial serà presidit pel Degà-President, essent el Secretari de la Junta l'encarregat de la incoació i seguiment dels expedients d'encàrrec, així com, de l'expedició d'informes i certificacions amb el "Vist i Plau" del Degà.

Art. 3.- Una vegada rebuda comunicació de l'encàrrec en el Col·legi de Procuradors per a l'enalienació d'un bé, tan si és moble com immoble i d'acord amb el previst en l'article 641 de la LEC, s'incoarà l'oportú expedient d'enalienació.

Art. 4.- Per part del Secretari del Col·legi, es designarà un Col·legiat per a que assisteixi a la compareixença prevista a l'Article 641 de la LEC, com a mandatari verbal, sense facultat de substitució, per a representar en aquest acte al Col·legi.

Art. 5.- A la compareixença, el Col·legiat designat posarà en coneixement de l'òrgan Judicial el present Reglament mitjançant còpia certificada pel Secretari del Col·legi, en el cas que no s'hagués establert un protocol d'actuació amb l'Autoritat Judicial.

Art. 6.- El representant del Col·legi sol·licitarà de l'Òrgan Judicial que es fixin els següents extrems o condicions:

- Preu mínim pel que el Tribunal autoritzarà l'enalienació.
- Publicitat que tindrà l'enalienació.
- Termini previst per a l'encàrrec.
- Forma d'enlalienació (subhasta o enalienació directa)
- Fixació dels honoraris del Col·legi de Procuradors.
- Condicions de la consumació de la venda.

Art. 7.- Una vegada dictada la providència pel Tribunal, determinant les condicions de l'encàrrec de la Subhasta o enlalienació directa, es procedirà a fer pública la venda directa o l'assenyalament de la celebració de subhastes, pels mitjans organitzats pel servei d'enalienacions de cada Col·legi.

Art. 8.- Les subhastes se celebraran a les seus dels Col·legis de Procuradors, excepte quan per raons de capacitat, sigui necessari habilitar un local a l'efecte,

essent presidides pel Degà o membre de la Junta designat i aixecant acata el Secretari o Col·legiat habilitat per aquest, essent incompatible la presidència i la Secretaria de la subhasta per a cap dels Procuradors que intervenen en el procés del que dimana el bé que se subhasta.

Art. 9.- Amb caràcter previ a la celebració de la subhasta, els assistents o licitadors hauran d'identificar-se davant el Secretari mitjançant Document Nacional d'Identitat o Passaport i amb còpia original de l'escriptura de Poder, si hi assisteixen o liciten en nom d'una persona jurídica, entregant als Secretaris xec bancari o conformat lliurat a nom del Col·legi de Procuradors, per la quantitat corresponent al vint per cent del valor de taxació del bé a subhastar, manifestant conèixer les regles de participació en les subhastes organitzades pel servei d'enalienacions.

Art. 10.- Només l'executant processal podrà participar a la subhasta sense necessitat de constituir dipòsit i podent, en cas d'adjudicació del bé, cedir-lo a un tercer si així ho manifestés a l'acta de subhasta i formalitzarà la cessió davant el Secretari del Servei en un termini improrrogable de 8 dies hàbils, entent sempre per dies hàbils segons l'establert a l'article 130 de la LEC, estant el cessionari obligat a consignar el preu de l'adjudicació en el Compte de Consignacions del Jutjat, en l'improrrogable termini de 8 dies hàbils des de l'acta de cessió.

Art. 11.- Una vegada iniciada la subhasta, es comunicarà pel President als assistents el preu mínim de sortida, continuant amb la lliure licitació a l'alça, fent constar en l'acta les dos darreres postures o licitacions. En cas de no millorar-se la darrera postura o licitació, s'aprovarà l'adjudicació o remat al tercer avís, podent reservar postura o licitació el segon millor postor o licitador en el supòsit que sigues fallida la subhasta.

Art. 12.- Una vegada finalitzada la subhasta, es tornaran els xecs als licitadors, excepte a aquell que s'hagués adjudicat el bé o aquell que hagués manifestat intenció de reserva de postura o licitació.

Art. 13.- A l'adjudicatari se li comunicarà que té el termini improrrogable de 8 dies hàbils, a partir del dia de la celebració de la subhasta per a consignar la resta del preu ofert, recordant-li la possibilitat de pèrdua del dipòsit constituït i del dret a l'immoble en cas d'incompliment, es procedirà a ingressar immediatament el dipòsit en el compte de consignacions del Tribunal o Jutjat corresponent. Pel cas que el remat volgués finançament aliè per cobrir la resta del preu del remat, haurà de manifestar-ho a l'acta de subhasta un cop adjudicat el remat, gaudint llavors d'un

termini de 30 dies hàbils a comptar des del següent dia, per consignar la quantitat pendent. Si no es consigna la resta de la quantitat del remat en el termini fixat, es remetrà immediatament al compte del Jutjat o òrgan corresponent el dipòsit fet per participar a la subhasta.

Art. 14.- La resta del preu aprovat en el "remat" de la subhasta, serà consignat per l'adjudicatari mitjançant ingrés en el compte de dipòsits i consignacions del Jutjat o òrgan corresponent, acreditant haver-se efectuat aquest ingrés davant el Servei d'Enalienacions.

Art. 15.- Del dipòsit ingressat mitjançant xec nominatiu en el compte del Col·legi corresponent al vint per cent del valor de Taxació, s'ingressarà aquesta quantitat en el compte del Tribunal o Jutjat, descomptant els honoraris a percebre pel servei d'enalienacions per l'encàrrec segons l'article 17 d'aquest Reglament.

Art. 16.- En cas que no s'hagués adjudicat ningú el bé en cap de les subhastes programades pel Servei d'enalienacions, a finalitzar el termini d'encàrrec fixat pel Tribunal o Jutjat, es remetrà pel Secretari del Col·legi, informe de les gestions realitzades per l'acompliment de l'encàrrec d'enalienació i les raons per les que considera que no s'ha pogut enalienar el bé subhastat.

Art. 17.- Els honoraris que presenti el Col·legi de Procuradors per l'enalienació d'un bé moble o immoble, tant si és per venda directa o per subhasta, seran d'un 2,50 per cent del preu de sortida de la subhasta a un màxim de 6.000€ (sis mil euros) o del mínim autoritzat per a la venda directa, incloent-hi dita quantitat en el preu final obtingut pel servei l'enalienació.

Disposicions addicionals.

Primera.- Tan sols per acord de la Junta General pot ésser modificat el percentatge d'honoraris establert a l'art. 17 del present reglament.

Tarragona a 20 de Gener de 2004.

Enviat per Col·legi el dv, 2006-12-01 17:04.

## **ANEXO XII**

**Auto del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de A Coruña, de 4 de julio de 2005, relativo al juicio de cognición 912/1990-I.**





## BIBLIOGRAFÍA

### DOCTRINA:

- ADÁN DOMÉNECH, F.: *El proceso societario italiano*, en “Justicia”, 2004, núm. 3-4, pp. 291 a 348.
- ADÁN DOMÉNECH, F.: *La continua reforma del proceso civil italiano*, en “Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje”, 2006, núm. 2, pp. 241 a 266.
- ADÁN DOMÉNECH, F.: *La intervención de profesionales en la ejecución de bienes inmuebles italiana*, en “Justicia”, 2007 (en prensa).
- ARMENTA DEU, T. (directora y coordinadora): *Ley de Enjuiciamiento Civil*, edit. Trivium, S.A., Madrid, 2000, p. 325.
- ARMENTA DEU, T.: *Lecciones de Derecho Procesal Civil. Proceso de declaración, proceso de ejecución y procesos especiales*, edic. 3ª, edit. Marcial Pons, Madrid, Barcelona, Buenos Aires, 2007, pp. 443 a 445.
- ARROYO GARCÍA, S.: *Comentario al artículo 641 LEC*, en “Comentarios prácticos a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil”, coordinado por J.C. Cabañas García, edit. Trivium, Madrid, 2000, pp. 592 a 596.
- ASECIO MELLADO, J.M.: *Derecho procesal civil. Parte segunda*, edit. Tirant lo Blanch, Valencia, 2001, pp. 84 a 87.
- BAILÉN VEGA, J.P., entrevista en <http://www.publicasubsta.com/entrevistas/entrevista%20347.cfm>.

- BARRADA ORELLANA, R.: *Las garantías mobiliarias en el derecho civil de Cataluña*, edit. Tirant lo Blanch, Valencia, 2005, pp. 371 a 416.
- BARRADA ORELLANA, R.: *El procedimiento de venta directa como mecanismo de realización del valor de los derechos reales de garantía regulados en el ordenamiento civil de Cataluña*, en “La Notaria”, 2003, núm. 9-10 (Vol. I), pp. 189 a 198.
- BANACLOCHE-PALAO, J.: *Comentario al artículo 641 LEC*, en “Comentarios a la ley de enjuiciamiento civil”, edit. Civitas, Madrid, 2001, pp. 1114 a 1117.
- BERNABÉU PÉREZ, I.C.: *Las dificultades en la realización de los bienes embargados por persona o entidad especializada*, en “Revista de Derecho Procesal Civil y Mercantil”, La Ley, 2005, núm. 22, pp. 45 a 47.
- BIRKS, P.: *English Private Law*, Vol. 2, edit. Oxford University Press, Oxford, 2000, pp. 646 a 648, y 674 a 708.
- BLASCO GASCÓ, F.P.: *La hipoteca inmobiliaria y el crédito hipotecario*, edit. Tirant lo Blanch, Valencia, 2000, pp. 475 y 476.
- BONET NAVARRO, J.: *Ejecución de prestaciones dinerarias*, en “Derecho Procesal Civil”, coordinado por M. Ortells Ramos, edic. 7ª, edit. Aranzadi, S.A., Elcano (Navarra), 2007, pp. 797 a 829.
- CACHÓN CADENAS, M.: *El embargo*, edit. Lliberia Bosch, Barcelona, 1991, pp. 118 a 143.

- CACHÓN CADENAS, M.: *Notas sobre la regulación del embargo en el Anteproyecto de LEC*, en “Presente y futuro del proceso civil”, coordinado por J. Picó i Junoy, edit. J.M. Bosch, Barcelona, 1998, pp. 501 a 548.
  
- CACHÓN CADENAS, M.: *Del embargo de bienes (Comentario a los arts. 584 a 633)*, en “Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil”, T. III, dirigidos por A.M. Lorca Navarrete, edit. Lex Nova, Valladolid, 2000, pp. 2828 a 3253.
  
- CAICEDO FERNÁNDEZ-VEGA, F.J.: *Las subastas de Hacienda*, en “Las nuevas subastas públicas. Cómo comprar en una subasta”, coordinado por M. J. Cacho, Gesinar Servicios Inmobiliarios, Madrid, 2001, pp.114 y 115.
  
- CAMPESE, G.: *L'espropriazione forzata immobiliare dopo la legge 14.5.2005, n. 80*, edic. 2ª, edit. Giuffrè, Milano, 2006, pp. 551 a 566.
  
- CAPILLA RONCERO, F.: *Persona Jurídica*, en “Enciclopedia Jurídica Básica”: T. III (IND-PRO), dirigida por A. Montoya Melgar, edit. Civitas, Madrid, 1995, pp. 4859 a 4865.
  
- CASTILLEJO MANZANARES, R.: *El procurador en la ejecución*, en “Actualidad Civil”, 2003-1, pp. 181 a 201.
  
- CEDEÑO HERNÁN, M.: *Formas de realización forzosa alternativas a la subasta judicial*, en “Tribunales de Justicia”, 2001, núm. 1, pp. 52 y 53.
  
- CERRATO GURI, E.: *Estudi comparatiu entre la figura de la persona o entitat especialitzada prevista a l'art. 641 LEC i l'anomenat receiver anglès*, en “Los patrimonios fiduciorios y el trust”, coordinado por S. Nasarre y M.

Garrido, edit. Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales, S.A., Barcelona, 2006, pp. 105 a 119

- CERRATO GURI, E.: *La ejecución civil por persona o entidad especializada*, en “XX Jornadas Iberoamericanas de Derecho Procesal. Problemas actuales del proceso iberoamericano”; T. I, edit. Servicio de Publicaciones Centro de ediciones de la Diputación Provincial de Málaga, Málaga, 2006, pp. 441 a 452.
- CERRATO GURI, E.: *La ejecución civil por persona especializada desde la experiencia del modelo inglés*, en “Justicia”, 2007 (en prensa).
- CHAMORRO, M.A.: *Artículo 641. Realización por persona o entidad especializada*, en “Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000)”, coordinado por F. Gómez de Liaño González, edit. Forum, Oviedo, 2000, pp. 743 a 746.
- CHAMORRO BERNAL, F.: *La tutela judicial efectiva. Derechos y garantías derivados del artículo 24.1 de la Constitución*, Bosch, Casa Editorial, S.A., Barcelona, 1994, pp. 303 a 311.
- CLAVERÍA GOSLABEZ, L.H.: *Comentario al artículo 333 CC*, en “Comentario del Código Civil” (artículo 333), T. I, dirigido por C. Paz-Ares Rodríguez; R. Bercovitz; L. Díez-Picazo Ponce de León; P. Salvador Coderch; Secretaría General Técnica Centro de Publicaciones, Madrid, 1993, pp. 921 a 923.
- CONDE, M.A. y GONZÁLEZ, M.: *Procedimiento judicial privado*, en “Las nuevas subastas públicas. Cómo comprar en una subasta”, coordinado por M. J. Cacho, Gesinar Servicios Inmobiliarios, Madrid, 2001, pp. 69 a 88.

- *Consulta LEC Sepin*, en “LEC Forum”, 2001, núm. 7, p. 85.
- CORDÓN MORENO, F.: *Comentario a los artículos 641 y 642 LEC*, en “Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil”, T. II, coordinado por F. Cordon Moreno, T. Armenta Deu, J.J. Muerza Esparza y A. Tapia Fernández, edit. Aranzadi, Navarra, 2001, pp. 416 a 423.
- DAZA VELÁZQUEZ DE CASTRO, R.: *Ejecución forzosa en el proceso civil*, edit. Comares, Albolote (Granada), 2004, pp. 1 a 3, y 327 a 331.
- DE AHUMADA RAMOS, F.J.: *La Responsabilidad Patrimonial de las Administraciones Públicas. Elementos estructurales: lesión de derechos y nexo causal entre la lesión y el funcionamiento de los servicios públicos*, edic. 2ª, edit. Aranzadi S.A., Navarra, 2004, pp. 45 a 116.
- DE ARESPACOHAGA, J.: *El trust, la fiducia y figuras afines*, edit. Marcial Pons, Madrid, 2000, p. 61.
- DE LA ROCHA GARCÍA, E.: *La ejecución forzosa y medidas cautelares*, edit. Comares, Granada, 2001, pp. 109 a 111.
- DE STEFANO, F.: *Il nuovo processo di esecuzione*, edic. 2ª, edit. Ipsoa, Milano, 2006, pp. 225 a 246.
- DÍEZ-PICAZO, L.: *Derecho de daños*, edit. Civitas, Madrid, 1999, pp. 41 y 42, y 245 a 268.
- DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A.: *Sistema de Derecho Civil*, Volumen I, edit. Tecnos, Madrid, 2003, pp. 395 y 396.

- DINE, J.: *Company law*, edit. Macmillan, London, 1998, pp. 297 a 313.
- DONVITO, A.: *Il processo esecutivo immobiliare*, edic. 2ª, edit. Giappichelli, Torino, 2007, pp. 239 a 269.
- *El Colegio de Procuradores de La Coruña realiza su primera subasta como entidad especializada*, en “Procuradores”, octubre, 2004, p. 33.
- ESCUIN PALOP, C.: *Algunas cuestiones sobre propiedad, expropiación e intervenciones legislativas a la luz de la STC 48/2005, de 3 de marzo, sobre la expropiación para la ampliación de la sede del Parlamento de Canarias*, en “Actualidad Jurídica Aranzadi”, 2005, núm. 681, pp. 7 a 11.
- ESTÉVEZ FERNÁNDEZ-NOVOA, J.C., entrevista en <http://www.publicasubasta.com/entrevista%20330.cfm>.
- FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, M.A.: *La ejecución forzosa y las medidas cautelares en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, edit. Iugurium, Madrid, 2001, pp. 372 a 376.
- FERNÁNDEZ DE AGUIRRE Y FERNÁNDEZ, J.C.: *La responsabilidad patrimonial del Estado: evolución y examen de la doctrina general*, en “Responsabilidad patrimonial del estado legislador, administrador y juez”, dirigido por J. Díaz Delgado, Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2004, pp. 371 a 398.
- FERNÁNDEZ SEIJO, J.M.: *Las subastas en la ley de enjuiciamiento civil (Comentarios, esquemas y formularios)*, edit. Atelier, Barcelona, 2005, pp. 28 a 32.

- FERRER GUTIÉRREZ, A.: *Procedimiento de apremio*, en “Ley de enjuiciamiento civil. Ley 1/2000”, T. II, coordinado por J.M. Martínez-Pardo y D. Loscertales Fuertes, edit. Sepin, Madrid, 2000, pp. 1333 a 1338.
- FIDALGO BLANCO, J.: *Las subastas de la Seguridad Social*, en “Las nuevas subastas públicas. Cómo comprar en una subasta”, coordinado por M. J. Cacho, Gesinar Servicios Inmobiliarios, Madrid, 2001, p. 103.
- FLORENSA TOMÀS, C.E.: *Persona Física*, en “Nueva enciclopedia jurídica”, T. XIX, dirigida por B. Pellisé Prats, edit. Francisco Seix, S.A., Barcelona, 1989, pp. 613 a 617.
- FLORES PRADA, I.: *El procedimiento de apremio en la ejecución civil*, edit. Tirant lo Blanch, Valencia, 2005, pp. 13 a 22, 51a 71, y 117 a 174.
- FONOLL PUEYO, M.: *Consideraciones sobre el nuevo régimen jurídico de la subasta y su aplicación supletoria*, en “Revista del Poder Judicial”, 2001/1, núm. 61, pp. 245 a 293.
- FRAGA MANDIAN, A.: *Reflexiones sobre la realización de bienes embargados a través de persona o entidad especializada*, en “LEC Forum”, 2003, núm. 32, pp. 25 a 30.
- FRANCO ARIAS, J.: *El procedimiento de apremio*, edit. Librería Bosch, Barcelona, 1987, pp. 14 a 35, y 73 a 95.
- FRANCO ARIAS, J.: *Comentarios sobre el procedimiento de apremio del Anteproyecto de LEC*, en “Presente y futuro del proceso civil”, coordinado por J. Picó, edit. J.M. Bosch, Barcelona, 1998, pp. 549 a 583.

- FRANCO ARIAS, J.: *Comentarios de urgencia al procedimiento de apremio regulado en el Borrador de Anteproyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil auspiciado por el Ministerio de Justicia en 1997*, en “Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje”, 2000, núm. 1, pp. 13 a 22.
- FRANCO ARIAS, J.: *Comentarios de urgencia al procedimiento de apremio regulado en el Borrador de Anteproyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil auspiciado por el Ministerio de Justicia en 1997*, en “Revista Vasca de Derecho Procesal y Arbitraje”, 2000, núm. 2, pp. 325 a 350.
- FRANCO ARIAS, J.: *Comentario al artículo 641 LEC*, en “Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil”, T. III, dirigidos por A.M. Lorca Navarrete, edit. Lex Nova, Valladolid, 2000, pp. 3279 a 3284.
- FRANCO ARIAS, J.: *Comentarios a los artículos 672, 673 y 674*, en “Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil”, T.III, dirigidos por A.M. Lorca Navarrete, edit. Lex Nova, Valladolid, 2000, pp. 3349 a 3359.
- FRANCO ARIAS, J.: *Algunos aspectos destacables del apremio en la LEC 2000*, en “Revista Jurídica de Catalunya” (LEC. Número monográfico), Barcelona, 2001, núm. 4, pp. 265, y 282 a 287.
- FUGARDO ESTIVILL, J.M.: *Consideraciones sobre la prenda y el ius distraendi (En torno a la Ley 22/1991, de 29 de noviembre de Garantías Posesorias sobre la Cosa Mueble y el Anteproyecto de Ley de Derechos Reales de Garantía)*, en “La Notaria”, 2001, núm. 11-12, pp. 263 a 364.
- FUNDACIÓN ANTONIO CARRETERO: *Un año de aplicación de la LEC*, en “Jueces para la Democracia”, núm. 44, julio, 2002, p. 72.



- GARBERÍ LLOBREGAT, J. (director): *Los procesos civiles. Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil, con formularios y jurisprudencia*, T. V, edit. Bosch, S.A., Barcelona, 2001, pp. 39 a 48.
- GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *El proceso de ejecución forzosa en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Comentarios, jurisprudencia y formularios generales al Libro III (“De la ejecución forzosa”) de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil*, Tomo II, edic. 2ª, edit. Civitas, Cizur Menor, 2007, pp. 1037 a 1048.
- GARBERÍ LLOBREGAT, J.; TORRES FERNÁNDEZ DE SEVILLA, J.M.; y CASERO LINARES, L.: *El cobro ejecutivo de las deudas en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, T. II, dirigido por J. Garberí Llobregat, edit. Bosch, S.A., Barcelona, 2002, pp. 915 a 921.
- GARCÍA DE ENTERRÍA, E. y FERNÁNDEZ, T.R.: *Curso de Derecho Administrativo I*, edic. 11ª, edit. Civitas Ediciones, S.L., Madrid, 2002, pp. 38 a 41.
- GARCÍA DE ENTERRÍA, E. y FERNÁNDEZ, T.R.: *Curso de Derecho Administrativo I'*, edic. 10ª, edit. Civitas, Madrid, 2006, pp. 357 a 438.
- GASPAR LERA, S.: *La venta en subasta de obras de arte y otros objetos de valor*, edit. Aranzadi, S.A., Navarra, 2005, p. 19.
- GIL RODRÍGUEZ, J.: *El dolo y la culpa como criterios de imputación del incumplimiento*, en “Manual de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones, Responsabilidad civil, Teoría general del contrato”, edit. Marcial Pons, ediciones jurídicas y sociales, S.A., Madrid, 2000, pp. 302 a 305.

- GLOVER, H.: *Subastas judiciales. Puntos oscuros de la regulación por la LEC*, en “Iuris”, 2004, núm. 88, pp. 17 a 20.
- GÓMEZ SÁNCHEZ, J.: *La ejecución civil (aspectos teóricos y prácticos del libro tercero de la Ley de Enjuiciamiento Civil)*, edit. Dykinson, Madrid, 2002, pp.107 a 111.
- GÓMEZ DE LIAÑO GONZÁLEZ, I.: *El proceso civil*, edit. Forum, S.A., Oviedo, 2005, pp. 381 a 384.
- GÓMEZ MARTÍN, F.: *Actuaciones Profesionales en el Ámbito Judicial*, Cedes editorial, S.L., Barcelona, 2003, pp. 194 a 196.
- GONZÁLZ LÓPEZ, M., entrevista en <http://www.publicasubasta.com/entrevistas/entrevista%20345.cfm>.
- GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *La subasta por persona o entidad especializada: visión práctica*, edit. Dykinson, Madrid, 2004, pp. 1 a 137.
- GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M.: *Aspectos prácticos sobre la intervención de persona o entidad especializada en el Procedimiento de Apremio*, en [http://www.rechtspfleger.org/esp/valenciaaprem\\_esp.html](http://www.rechtspfleger.org/esp/valenciaaprem_esp.html).
- GONZÁLEZ PÉREZ, J.: *El derecho a la tutela jurisdiccional*, edit. Civitas, S.A., Madrid, 1989, pp. 227 a 235.
- GONZÁLEZ PÉREZ, J.: *Responsabilidad Patrimonial de las Administraciones Públicas*, edic. 3ª, edit. Thomson Civitas, Madrid, 2004, pp. 171 a 203.

- GRAY, K. y FRANCIS GRAY, S.: *Elements of Land Law*, edit. Oxford University Press, Oxford, 2005, pp. 1471 y 1731.
- GUASP, J. y ARAGONESES, P.: *Derecho procesal civil. T. II. Parte especial: procesos declarativos y de ejecución*, edit. Civitas, Navarra, 2005, p. 622, y 629 a 631.
- GULLÓN BALLESTEROS, A.: *Comentario al artículo 1911 CC*, en “Comentario del Código Civil”, T. II, dirigido por C. Paz-Ares Rodríguez; R. Bercovitz; L. Díez-Picazo Ponce de León; P. Salvador Coderch; Secretaría General Técnica Centro de Publicaciones, Madrid, 1993, pp. 2055 y 2056.
- HERNÁNDEZ VERGARA, A.: *Aspectos problemáticos de la realización forzosa dineraria (II)*, en “LEC Forum”, 2003, pp. 23 a 27.
- HERRERA CUEVAS, E.: *Manual de la Procura*, edit. Europea de Derecho, Madrid, 2005, pp. 236 a 241.
- HOYA COROMINA, J.: *Comentario al artículo 641 LEC*, en “Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Artículo 556 al 827”, T.III, coordinado por M.A. Fernández-Ballesteros, J.M. Rifá Soler y J.F. Valls Gombau, Atelier Editorial, S.L., Barcelona, 2000, pp. 3003 a 3008.
- IZQUIERDO CARBONERO, F.J.: *El procedimiento de apremio en la nueva LEC (II parte)*, en “Procuradores”, Abril, 2003, pp. 40 a 45.
- *La nueva hipoteca recargable permitirá refinanciar deudas con un coste hasta cuatro veces menor*, en <http://www.burbuja.info/inmobiliaria/showthread.php?t=21856>.

- *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. I, publicaciones de las Cortes Generales, Madrid, 2001.
- *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. II, publicaciones de las Cortes Generales, Madrid, 2001.
- *Ley de Enjuiciamiento Civil. Trabajos Parlamentarios*, T. III, publicaciones de las Cortes Generales, Madrid, 2001, pp. 4310 a 4314.
- LEÓN ALONSO, J.: *Comentario al artículo 1719 CC*, en “Comentario del Código Civil”, T. II, dirigido por C. Paz-Ares Rodríguez, R. Bercovitz, L. Díez-Picazo Ponce de León y P. Salvador Coderch, Secretaria General Técnica Centro de Publicaciones, Madrid, 1991, pp. 1548 a 1550.
- LESMES, C.: *Procuradores y secretarios judiciales, protagonistas de la ejecución*, en “Procuradores”, 2003, núm. 45, pp. 12 y 13.
- MALUQUER DE MOTES, C.: *Persona Jurídica*, en “Nueva enciclopedia jurídica”, T. XIX, dirigida por B. Pellisé Prats, edit. Francisco Seix, S.A., Barcelona, 1989, p. 627.
- MARTÍN DIZ, F.: *La ejecución de la garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles*, edit. Comares, Granada, 2000, pp.374 a 405.
- MARTÍNEZ-CALCERRADA GÓMEZ, L.: *Responsabilidad civil contractual versus extracontractual (Moderno tratamiento jurisprudencial)*, en La ley, Tomo de Jurisprudencia, 1998, núm. 3, pp. 1465 a 1470.
- MCGHEE, J.: *Snell's equity*, edit. Sweet and Maxwell, London, 2000, pp. 757 a 767.

- *Memoria del Consejo General del Poder Judicial, Libro II*, Madrid, 2005, p. 75.
- MIELE, C. y GUEDINI, A.: *Le nuove esecuzioni immobiliari*, edit. Cedam, Padova, 2006, pp. 127 a 139.
- MONSERRAT VALERO, A.: *Las novedades de la ejecución hipotecaria en la LEC 2000*, Cuadernos Civitas, Madrid, 2002, pp. 112 a 116.
- MONTERO AROCA, J.: *Derecho Jurisdiccional I. Parte General*, edic. 15ª, edit. Tirant lo Blanch, Valencia, 2007, pp. 337 y 338.
- MONTERO AROCA, J.: *Derecho Jurisdiccional II. Proceso Civil*, edic. 15ª, edit. Tirant lo Blanch, Valencia, 2007, pp. 511, y 627 a 649.
- MONTERO AROCA, J. y FLORS MATIES, J.: *Tratado de proceso de ejecución civil*, T. II, edit. Tirant lo Blanch, Valencia, 2004, pp.1742 a 1756.
- MORAL MORO, M.J.: *La subasta judicial de bienes inmuebles*, edit. Bosch, Barcelona, 2000, pp. 52 a56.
- MORENO CATENA, V.: *La ejecución forzosa*, en “La Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil”, T. IV, coordinado por V. Cortés Domínguez y V. Moreno Catena, edit. Tecnos, Madrid, 2000, pp. 216 a 218.
- MORENO GARCÍA, J.A.: *La ejecución provisional, la ejecución de títulos extrajudiciales y la ejecución de sentencias de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2003, pp. 242 a 253, y 264 a 274.

- MOXICA ROMÁN, J.: *La reclamación del crédito a través de los procedimientos específicos de la Ley 1/2000*, edit. Aranzadi, S.A., Navarra, 2002, pp. 266 y 267.
- NADAL GÓMEZ, I.: *La transmisión a terceros de inmuebles en el proceso de ejecución*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001, pp. 26 a 30.
- NASARRE AZNAR, S.: *La garantía de los valores hipotecarios*, edit. Marcial Pons, Barcelona, 2003, pp. 715 y 716.
- PARADA, R.: *Derecho Administrativo II. Organización y empleo público*, edic. 18ª, edit. Marcial Pons, Madrid, 2005, pp. 11 a 15.
- PARADA, R.: *Derecho Administrativo I. Parte General*, edic. 15ª, edit. Marcial Pons, Madrid, 2004, pp. 623 a 652.
- PARDO IRANZO, V.: *Principales innovaciones de la nueva LEC en materia de ejecución*, en [http://www.jirabogados.com/doc/art\\_juridic/proc\\_civil/principaleds%20innovaciones](http://www.jirabogados.com/doc/art_juridic/proc_civil/principaleds%20innovaciones).
- PAZ RUBIO, J.M., y otros: *La Ley de Enjuiciamiento Civil. Comentada y con Jurisprudencia*, edit. La Ley-Actualidad, S.A., Madrid, 2000, pp. 996 a 999.
- PEDRAZ PENALVA, E.: *Proceso Civil Práctico*, T. VIII (artículos 634 a 747), dirigido por V. Gimeno Sendra, edit. La Ley, Madrid, 2002, pp. 1-81 a 1-85, y 1-95.
- PICÓ I JUNOY, J.: *Las garantías constitucionales del proceso*, J.M. Bosch editor, Barcelona, 1997, pp. 40 a 95.

- PICÓ I JUNOY, J.: *El principio de la buena fe procesal*, edit. J.M. Bosch editor, Barcelona, 2003, p. 266
- PICÓ I JUNOY, J.: *La modificación de la demanda en el proceso civil*, edit. Tirant lo Blanch, Valencia, 2006.
- PICÓ I JUNOY, J.: *El juez y la prueba*, edit. J.M. Bosch editor, Barcelona, 2007.
- PUEBLA POVEDANO, A.: *La ejecución, los procesos hipotecarios y aspectos registrales en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2000, pp. 358 a 367.
- RICH OLIVA, M.: *Esquemas procesales. Esquemas de los procedimientos y trámites civiles*, edit. Bosch, Barcelona, 2001, pp. 425 a 430.
- RAMOS MÉNDEZ, F.: *Guía para una transición ordenada a la Ley de Enjuiciamiento Civil*, edit. J.M. Bosch, Barcelona, 2000, pp. 622 a 624.
- REGLERO CAMPOS, L.F. (coordinador): *Tratado de Responsabilidad Civil*, edit. Aranzadi, S.A., Navarra, 2002, pp. 45 a 56, y 104 a 144.
- REDONDO GARCÍA, F.: *Realización por persona o entidad especializada*, en “Instituciones del nuevo proceso civil. Comentarios sistemáticos a la Ley 1/2000”, coordinado por J. Alonso-Cuevillas Sayrol, Economist & Jurist, Barcelona, 2000, pp. 354 a 356.
- ROBLEDO VILLAR, A.: *La introducción de las formas especiales de realización forzosa de bienes (Comentarios de la nueva Ley de*

- Enjuiciamiento Civil; Ley 1/2000, de 7 de enero*), en “Actualidad Civil”, 2000-3, núm. 24, pp. 895 a 909.
- RUIZ DE ALEGRÍA MARTÍN, C.: *Comentario al artículo 641 LEC*, en “Comentarios a la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil”, dirigido por F. Lledó Yagüe y coordinado por P. Sesema de Luis, J.R. San Román Moreno, y M. M. Zorrilla Ruiz, edit. Dykinson, Madrid, 2000, pp. 611 a 614.
  - SALINAS MOLINA, F.: *Ejecución dineraria*, en “Revista del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales”, 2000, núm.28, pp. 132 a 141.
  - SALINAS MOLINA, F.: *El proceso civil*, T. VII, coordinado por F. Escribano Mora, edit. Tirant lo Blach, Valencia, 2001, pp. 5419 a 5428.
  - SÁNCHEZ GARCÍA, J.C.: *Intervención de los colegios de Procuradores como entidad especializada en la realización de bienes*, en “Tribunales de Justicia”, 2003-II, núm. 7, pp. 13 a 21.
  - SÁNCHEZ MARIN, J.M., entrevista en <http://www.publicasubasta.com/entrevistas/entrevista%20303.cfm>.
  - SANTAMARÍA PASTOR, J.A.: *Fundamentos de derecho administrativo I*, edit. Centro de Estudios Ramón Areces, S.A., Madrid, 1991, pp. 828 a 841, y p. 1185.
  - SANTAMARÍA PASTOR, J.A.: *Principios del Derecho Administrativo General II*, edit. Iustel, Madrid, 2004, pp. 481 a 517.
  - SERRA DOMÍNGUEZ, M.: *Notas al Anteproyecto de actualización de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, en “Justicia”, 90, 1990, pp. 775 a 791.



- SPRY, I.C.F.: *The Principles of Equitable Remedies*, edit. Sweet & Maxwell, Londres, 1990, p. 321.
  
- VEGAS TORRES, J.: *La realización forzosa (II)*, en “Derecho Procesal Civil. Ejecución forzosa. Procesos especiales”, coordinado por A. de la Oliva Santos, I. Díez-Picazo Giménez y J. Vegas Torres, edit. Centro de Estudios Ramón Areces, S.A., Madrid, 2005, pp. 264 a 267.

#### CONSULTA DE WEBS:

<http://www.finanzas.com/id.2841848/noticias/noticia.html>

[http://cajamadrid.es/CajaMadrid/Home/cruce/0,0,1194\\_678133\\*3418,00.html](http://cajamadrid.es/CajaMadrid/Home/cruce/0,0,1194_678133*3418,00.html)

[http://www.expocasa.es/reportajes/vivienda/index.cfm?pagina=reportajes\\_vivienda\\_1...](http://www.expocasa.es/reportajes/vivienda/index.cfm?pagina=reportajes_vivienda_1...)

<http://www.interempresas.net/Noticia.asp?ID=10567>

[http://www.masdearte.com/guia\\_ver\\_ficha.cfm?id=1020&pageCode=entidades&idcode=0](http://www.masdearte.com/guia_ver_ficha.cfm?id=1020&pageCode=entidades&idcode=0)

<http://ww.gesinarsubastas.com>

<http://www.gesinarsubastas.com/ambito-judicial.asp>

<http://www.gesinar.es/PressRoomController?event=8&id=1058>

<http://www.publicasubasta.com/reportajes/reportaje14.cfm>

[http://www.gesinar.es/areas\\_subastas.jsp](http://www.gesinar.es/areas_subastas.jsp)

[http://www.gesinar.es/areas\\_sociedades.jsp](http://www.gesinar.es/areas_sociedades.jsp)

[http://www.ciao.es/Gesinar\\_servicios\\_inmobiliarios\\_Opinion-1143085](http://www.ciao.es/Gesinar_servicios_inmobiliarios_Opinion-1143085).

[http://www.atisreal.es/pages/actualites/resultrecherche.php?alias=es\\_news\\_ultimos\\_informes&/=es&r=54&t=default&ctx=0&s\\_wbg\\_menu=232](http://www.atisreal.es/pages/actualites/resultrecherche.php?alias=es_news_ultimos_informes&/=es&r=54&t=default&ctx=0&s_wbg_menu=232).

<http://microsites.aprendemas.com/camara/index.asp>

<http://www.portalprocesal.com/Article13.html?POSTNUKESID=3cd8a28f382b2f7797367d7f06b93eed>

[www.procuradorescoruna.com](http://www.procuradorescoruna.com)

[http://www.upsj.org/borradores/LEC%2025\\_4\\_05.pdf](http://www.upsj.org/borradores/LEC%2025_4_05.pdf)

<http://www.procuradorscat.es>

<http://www.rankia.com/articulos/articulo.asp?n=175>

<http://www.dehipotecas.net/archives/163>

<http://www.euribor.com.es/2006/11/01/hipoteca-recargable-quien-tiene-un-amigo-tiene-un-tesoro/>

<http://www.elmundo.es/papel/2006/11/01/economia/2045031.html>

<http://www.elmundo.es/suplementos/suvienda/2007/476/1169766016.html>

<http://www.publicasubasta.com/entrevistas/entrevista%20407.cfm>

<http://www.poderjudicial.es>

#### JURISPRUDENCIA:

- STC núm. 32/1982 (Sala Primera), de 7 de junio, Ponente G. Begué Cantón, f.j. 2º (RTC 1982\32).
- STC núm. 4/1988 (Pleno), de 21 de enero, Ponente F. Rubio Llorente, f.j. 5º (RTC1988\4).
- STC núm. 170/1999 (Sala Primera), de 27 de septiembre, Ponente P.M. Cachón Villar, f.j. 3º (RTC 1999\170).
- STC núm. 144/2000 (Sala Segunda), de 29 de mayo, Ponente C. Viver Pi-Sunyer, f.j. 6º (RTC 2000\144).
- STC núm. 3/2002 (Sala Primera), de 14 de enero, Ponente M.E. Casas Baamonde, f.j. 4º (RTC 2002\3).
- STC núm. 223/2004 (Sala Segunda), de 29 de noviembre, Ponente P. Sala Sánchez, f.j. 6º (RTC 2004\223).

- STS núm 619/1997, de 27 de junio (Sala de lo Civil), Ponente J.L. Albácar López, f.j. 2º (RJ 1997\5399).
- STS núm. 1209/2002, de 13 de diciembre (Sala de lo Civil), Ponente Antonio Gullón Ballesteros, f.j. 1º (RJ 2003\375).
- STS núm. 908/2005, de 29 de noviembre (Sala de lo Civil, Sec. 1ª), Ponente J.A. Xiol Ríos, antecedente de hecho 3º (RJ 2006\36).
- STS núm. 546/2006, de 25 de mayo de 2006 (Sala de lo Civil, Sec. 1ª), Ponente J.A. Seijas Quintana, f.j. 1º (RJ 2006\3170).
  
- SAP de Burgos núm. 224/2004, de 19 de mayo, Ponente I. Barcalá Fernández de Palencia, f.j. 1º (JUR 2004\161687).
- SAP de Barcelona núm. 165/2005 (Sec. 1ª), de 19 de julio, Ponente L. Pérez de Lazarraga Villanueva, f.j. 3º (LA LEY 197936/2006).
- SAP de Zaragoza núm. 503/2005, de 11 de octubre, Ponente F. Acín Garós, f.j. 1º (JUR 2006\25164).
  
- AAP de Córdoba núm. 84/2002, de 18 de febrero, Ponente A. Fernández Carrión, ff.jj. 2º y 3º (AC 2002\193).
- AAP de les Illes Balears núm. 3/2004 (Sec. 5ª), de 19 de enero, Ponente S. Oliver Barceló, ff.jj. 3º y 4º (LA LEY JURIS 1390/2004).
- AAP de Barcelona núm. 350/2002 (Sec. 18ª), de 23 de abril de 2004, Ponente M.J. Collado Nuño, f.j. 2º (2004\150955).
- AAP de Barcelona núm. 2/2005 (Sec. 2ª), de 3 de enero, Ponente M.J. Magaldi Paternostro, f.j. 3º (JUR 2005\55606)
- AAP de Barcelona núm. 329/2005 (Sec. 13ª), de 7 de noviembre, Ponente V. Domingo Loren, ff.jj. 1º y 2º (JUR 2006\49518).
- AAP Madrid núm. 867/2005 (Sec. 24ª), de 14 de noviembre, Ponente M. de la Fuente García, f.j. 2º (JUR 2006\66651).