Alma Mater Studiorum – Università di Bologna

DOTTORATO DI RICERCA IN

SCIENZE GIURIDICHE – PHD IN LEGAL STUDIES

Ciclo 31º

Settore Concorsuale: 12/F1 Diritto Processuale Civile

Settore Scientifico Disciplinare: IUS/15 Diritto Processuale Civile

LA SUBASTA JUDICIAL ELECTRÓNICA EN EL PROCESO CIVIL ESPAÑOL

Presentata da: RUBÉN LÓPEZ PICÓ

Coordinatore Dottorato **Supervisore**

Prof. Andrea Morrone **Prof. Paolo Biavati**

Esame finale anno 2019

A mis padres,
ejemplo de sacrificio, trabajo,
esfuerzo y perseverancia constante,
pero sobre todo de amor incondicional a sus hijos

“No vueles como un ave de corral,
cuando puedes subir como las águilas”

San José María Escrivá de Balaguer
Fundador del Opus Dei

SUMARIO

NOTA PRELIMINAR XV

ABREVIATURAS.....XIX

INTRODUCCIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO 21

INTRODUZIONE. GIUSTIFICAZIONE DELL'OGGETTO DI STUDIO 31

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA SUBASTA JUDICIAL

1. LA SUBASTA JUDICIAL EN EL DERECHO ROMANO 41

1.1. Introducción 41

1.2. El procedimiento de las acciones de ley o *legis actiones* 42

a. *Legis actio per manus iniectionem* 46

b. *Legis actio per pignoris capionem* 50

1.3. El procedimiento formulario o *procesum performulam* 51

a. *Bonorum Venditio*.....55

b. *Distractio Bonorum*.....60

1.4. El procedimiento extraordinario o *cognitio extra ordinem*.....61

2. LA SUBASTA JUDICIAL EN EL DERECHO HISTÓRICO ESPAÑOL.....66

2.1. El Derecho histórico español anterior a las Siete Partidas.....66

a. *Líber Iudiciorum* (libro de los juicios) o Fuero Juzgo.....66

b. Fuero Viejo de Castilla 69

c. Fuero Real o Fuero del Libro ..... …..71

d. Leyes de Estilo 74

2.2. Las Siete Partidas.....75

2.3. El Ordenamiento de Alcalá y las Leyes de Toro.....80

2.4. La Nueva y la Novísima Recopilación 83

3. LA SUBASTA JUDICIAL EN LAS LEYES DE ENJUICIAMIENTO CIVIL..86

3.1. La Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855 86

3.2. La Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 88

CAPÍTULO II

CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA DE LA SUBASTA JUDICIAL

1. APROXIMACIÓN CONCEPTUAL 95

2. NATURALEZA JURÍDICA DE LA SUBASTA JUDICIAL 101

2.1. Teorías privatistas o contractualistas 102

- El elemento de la *traditio* 104

- La voluntad del ejecutado 106

2.1.1. Teorías que sitúan la figura del vendedor en el propioórgano judicial ejecutivo 106

A. Teoría de la representación genérica 107

B. Teoría de la sustitución material del Juez u órgano ejecutivo o teoría de representación legal del órgano ejecutivo 109

C. Teoría de la expropiación del poder de disposición 110

2.1.2. Teorías que circunscriben la figura del vendedor en la persona del ejecutante 113

A. Teoría del mandato voluntario 113

B. Teoría de la prenda del acreedor sobre el patrimonio del ejecutado 115

2.1.3. Otras teorías contractualistas 116

A. Teoría del contrato procesal 117

B. Teoría del contrato de adhesión 117

2.2. Teorías publicista o procesalistas 119

2.2.1. Teorías estrictamente publicistas o procesalistas 120

2.2.2. Teorías publicistas o procesalistas que admiten la aplicación por analogía del régimen de figuras sustantivas 122

2.2.3. Teorías publicistas o procesalistas que partiendo del proceso, otorgan cierta relevancia a los aspectos y efectos sustantivos que la subasta judicial trae consigo 124

2.3. Teorías intermedias 128

2.4. La jurisprudencia ante la naturaleza jurídica de la subasta judicial 130

CAPÍTULO III

MARCO DE REFERENCIA. LA SUBASTA JUDICIAL COMO INSTRUMENTO DE REALIZACIÓN FORZOSA EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN

1. EL PROCESO DE EJECUCIÓN 135

1.1. La demanda de ejecución. El despacho de ejecución 136

1.2. El requerimiento de pago 143

2. EL EMBARGO DE BIENES 145

2.1. Concepto y naturaleza 146

2.2. Los requisitos del embargo 147

2.3. La localización de los bienes a embargar 151

2.3.1. La manifestación de los bienes del ejecutado 151

a) Requerimiento 152

b) Incumplimiento del requerimiento por el ejecutado 153

c) Contenido de la obligación del ejecutado 157

2.3.2. La investigación judicial del patrimonio del ejecutado 158

a) Modelo de investigación judicial del patrimonio del ejecutado en la Ley de Enjuiciamiento Civil 159

b) Colaboración del ejecutado: la manifestación de bienes 160

c) Actuación del ejecutante en la investigación 160

d) Colaboración de terceros en la investigación 161

e) Deber de colaboración 161

2.4. El reembargo y embargo del sobrante 162

a) Reembargo 162

b) Embargo del sobrante 164

2.5. La mejora, reducción y modificación del embargo 165

2.6. Las garantías del embargo 167

a) Nombramiento del depositario 167

b) Responsabilidad 168

c) Gastos del depósito 169

3. LA REALIZACIÓN FORZOSA DE LOS BIENES EMBARGADOS: PROCEDIMIENTO DE APREMIO 170

3.1. La valoración o avalúo de los bienes embargados 171

3.1.1. Diferentes cuestiones relacionadas con el perito tasador encargado de la valoración de los bienes embargados 173
3.1.2. La liquidación de cargas 177
3.2. Los instrumentos para la realización forzosa de los bienes (muebles e inmuebles) embargados 183
3.2.1. La realización forzosa por convenio privado 184
a) Solicitud de realización forzosa 185
b) Comparecencia 187
c) Acuerdo o Convenio privado 191
d) Bienes objetos del convenio privado 194
e) Adquirentes 195
3.2.2. La realización forzosa por persona o entidad especialista 196
a) Solicitud 197
b) Procedimiento 200
c) Bienes objetos de realización por persona o entidad especialista 201
d) Plazos 203
e) Persona o entidad especialista en la materia 205
f) Aspectos postivos 207
3.2.3. Las disposiciones comunes al convenio privado de realización forzosa y a la realización forzosa por persona o entidad especialista 208
3.2.4. Otras cuestiones relacionadas con los diferentes instrumentos de realización forzosa de carácter accesorio al de la subasta judicial 210
a) Dimensión privatista 210
b) Posibles problemas de inconstitucionalidad 212
3.2.5. La realización forzosa a través de la subasta judicial 213
3.3. Fórmulas alternativas para la realización forzosa de los bienes embargados: Administración de pago, Dación en pago, Cesión para pago y Compra subrogada .. 213
3.3.1. La administración para pago 213
a) Momento para solicitar la administración para pago 214
b) Ejercicio de la administración para pago 215
c) Terminación de la administración para pago 217
3.3.2. La dación en pago 218
3.3.3. La cesión para pago 219
- Análisis comparativo entre la dación en pago y la cesión para pago 219
3.3.4. La compra por subrogación 220

CAPÍTULO IV

DE LA SUBASTA JUDICIAL PRESENCIAL A LA SUBASTA JUDICIAL ELECTRÓNICA

1. GÉNESIS DE LA SUBASTA JUDICIAL ELECTRÓNICA 225

1.1. Las modificación operadas por la Ley 13/2009 226

1.2. La Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas..... 227

1.3. La modificación operada por la Ley 19/2015 229

1.4. La modificación operada por la Ley 42/2015 229

2. ACTUACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA SUBASTA JUDICIAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES..... 232

a) Consulta al Registro Público Concursal 232

b) Consulta al Registro de la Propiedad 233

c) Objetivo a alcanzar: *"el buen fin de la ejecución"* 236

d) Titulación de los bienes (inmuebles) embargados 239

3. LA CONVOCATORIA, EL ANUNCIO Y LA PUBLICIDAD DE LA SUBASTA JUDICIAL..... 240

3.1. La convocatoria de la subasta judicial 240

3.2. El anuncio y la publicidad de la subasta judicial..... 243

a) Notificación 244

b) Publicidad 248

c) Publicidad de carácter complementario..... 251

3.3. El contenido del anuncio y de la publicidad de la subasta judicial 253

4. LA PARTICIPACIÓN EN LA SUBASTA JUDICIAL..... 258

4.1. Los requisitos para pujar 258

4.2. La participación del ejecutante en el desarrollo de la subasta judicial 264

4.3. La cesión del remate. La lucha contra los subasteros 266

5. LA SUBASTA JUDICIAL ELECTRÓNICA 272

5.1. El nuevo modelo de subasta judicial: la subasta judicial electrónica 272

- La subasta judicial electrónica como respuesta a las deficiencias del sistema... 275

5.2. La experiencia piloto de las subastas judiciales electrónicas:Unidad de Subastas Judiciales Electrónicas de Murcia 277

5.3. El procedimiento de la subasta judicial electrónica 282

a) Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE 283
b) Aportación de información adicional sobre el bien objeto de licitación..... 287
c) Alta en el sistema 288
d) Apertura de la subasta judicial..... 290
e) Realización de pujas electrónicas..... 290
f) Trámite para el envío de las pujas electrónicas..... 292
5.4. El desarrollo y la terminación de la subasta judicial electrónica 293
a) Plazo para plantear posturas en la subasta judicial 294
b) Suspensión de la subasta judicial..... 296
c) Terminación de la subasta judicial. Certificación de la postura telemática vencedora..... 298
6. ACTUACIONES POSTERIORES A LA TERMINACIÓN DE LA SUBASTA JUDICIAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES 300
6.1. La aprobación del remate, el pago y la adjudicación de bienes 300
6.1.1. La mejor postura es igual o superior al 50% del avalúo del bien mueble o al 70% del valor por el que el bien inmueble salió a subasta judicial 303
a) Cuando la mejor de todas las posturas es la de un licitador tercero diferente al ejecutante 303
b) Cuando la mejor de todas las posturas es la del propio ejecutante 304
c) Pago del precio total de adjudicación a plazos con garantías ..... .305
6.1.2. La mejor postura es inferior al 50% del avalúo del bien mueble o al 70% del valor por el que el bien inmueble salió a subasta judicial 307
a) Presentación de un tercero por el ejecutado..... 307
b) Adjudicación de los bienes subastados por el ejecutante 311
c) No adjudicación de los bienes subastados por el ejecutante..... 312
6.1.3. La mejor postura es inferior al 30% del avalúo del bien mueble o al 50% del valor por el que el bien inmueble salió a subasta judicial 313
6.2. La adjudicación por el ejecutante. Las subastas judiciales sin postores..... 314
Elección por el ejecutante de la cuantía de adjudicación de los bienes subastados judicialmente..... 315
6.3. El destino de los depósitos constituidos para pujar 317
- Operaciones de reserva y devolución de las cantidades previamente consignadas 318
6.4. La quiebra de la subasta judicial 321
6.5. El pago al ejecutante y el destino del remanente..... 322
6.6. La inscripción de la adquisición: título..... 325
6.7. La cancelación de cargas..... 328
6.8. La posesión judicial y los ocupantes del bien inmueble 329

CAPÍTULO V

PARTICULARIDADES DE LA SUBASTA JUDICIAL DE BIENES HIPOTECADOS

1. CONSIDERACIONES PREVIAS 334

2.PARTICULARIDADES DE LA SUBASTA JUDICIAL DE BIENES HIPOTECADOS 335

2.1. Las particularidades relativas al desarrollo de la subasta judicial de bienes (muebles e inmuebles) hipotecados 335

a) Avalúo o valoración de los bienes muebles e inmuebles hipotecados objeto de la subasta judicial 336

b) Domicilio a efecto de comunicaciones 339

c) Competencia 341

d) Certificación de dominio y cargas 342

e) Comunicación y notificación del proceso de ejecución 343

f) Inicio de la subasta judicial 346

- Requisitos para el inicio de la subasta judicial de bienes hipotecados 347

g) Pago del crédito hipotecario y destino del precio del remate 352

h) Reclamaciones de cantidades impagadas cuando el pago deba hacerse en diferentes plazos 355

i) Imposibilidad de hacer frente a la deuda por falta de liquidez 357

j) Oposición y suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria 359

- Particularidades de la subasta judicial de bienes mueble e inmuebles pignorados 361

Competencia 362

Realización forzosa de los bienes pignorados 362

2.2. Las particularidades relativas a la condición del bien (mueble o inmueble) hipotecado sobre el que recae la subasta judicial 362

a) Hipoteca marítima 362

b) Deuda garantizada con hipoteca sobre vehículos de motor 364

c) Deuda garantizada con hipoteca sobre establecimiento mercantil 365

d) Declaración de concurso del deudor 367

e) Vivienda habitual del deudor 368

CAPÍTULO VI

LA SUBASTA JUDICIAL EN EL DERECHO PROCESAL CIVIL ITALIANO

1. INTRODUCCIÓN 371

2. ACTUACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA *VENDITA FORZATA* EN ITALIA 371

2.1. La *Istanza di vendita* 372

2.2. Los documentos acreditativos de la situación registral y posesoria del bien inmueble objeto de la *vendita forzata* 373

2.3. La valoración del bien inmueble objeto de la *vendita forzata* 374

2.4. La convocatoria de las partes inmersas en el procedimiento de la *vendita forzata* 375

2.5. La *ordinanza di vendita* 376

3. *VENDITA FORZATA* SIN SUBASTA JUDICIAL 378

4. *VENDITA FORZATA* CON SUBASTA JUDICIAL 382

5. DIFERENCIAS Y SEMEJANZAS ENTRE EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL E ITALIANO 384

CONCLUSIONES 389

CONCLUSIONI 411

BIBLIOGRAFÍA 433

ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA 467

NOTA PRELIMINAR

Es a través de estas líneas, una vez que la tesis doctoral ya está acabada, cuando sentado delante del ordenador y con el sentimiento de alivio por el trabajo realizado, a la vez que de orgullo y emoción, me detengo para expresar no lo que pienso, sino lo que siento; dejando paso la razón al sentimiento, la cabeza al corazón. Y es exactamente en este mismo momento, fuertemente emocionado (créanme), cuando las únicas palabras que me invaden son de agradecimiento. Agradecimientos para todas y cada una de las distintas personas que a lo largo de estos dos úlitmos años me han acompañado y ayudado en la realización de la tesis doctoral. Es por ello, por ser de justicia, que las primeras líneas de mi tesis doctoral sean palabras de agradecimiento dirigidas a todas y cada una de ellas, un agradecimiento que como suele suceder se quedará corto, pues en esta vida terrenal siempre se recibe infinitamente más de lo que se da.

Un agradecimiento que empieza por la persona más importante del Real Colegio de San Clemente de los Españoles de Bolonia, Italia: el Cardenal. Gracias D. Gil Álvarez de Albornoz por su absoluto ejemplo de generosidad, altruismo y filantropía, gracias por dejarnos a todos los colegiales (aquellos que ya se fueron, aquellos que ahora terminamos nuestra etapa como colegiales, aquellos que actualmente viven entre estos muros y aquellos que aún están por venir) tu más preciadas posesiones. Todo ese patrimonio que con tanto esfuerzo y sacrificio lograste.

Gracias también a tus sucesivos descendientes, quienes además de mantener fielmente tu legado, han sabido transmitir tu memoria hasta nuestros días. De ahí, el agradecimiento a la Casa del Infantado (Patrono del Real Colegio de España en Bolonia) por mantener y conservar el legado de su antecesor, el Cardenal. Y de forma especial, recordar en estas líneas, la memoria del Duque del Infantado D. Íñigo de Arteaga y Martín, fallecido hace apenas unos meses.

Gracias al Rector del Colegio de España en Bolonia por haberme hecho participe de la historia de esta gloriosa institución que es el Real Colegio de España en Bolonia, tal y como se decía en la carta que me fue enviada allá por un doce de septiembre del año dos mil dieciséis en la que se me informaba de la concesión de la beca: “una

experiencia intelectual y espiritual única en la vida, de la que solamente quienes la hemos vivido podemos dar testimonio de ella".

Gracias a todos y cada uno de los trabajadores del Colegio, gracias a vosotros he podido disfrutar de este palacio, de esta ciudad (Bologna) y de este país (Italia) sin ningún tipo de preocupación, permitiéndome, tal y como dice el cancionero de nuestro palacio, alcanzar el privilegio de esta vida colegial, acotada estrictamente al selecto grupo de afortunados que cada año son seleccionados para ello.

Pero sin duda alguna, el privilegio de esta vida colegial no hubiese sido completo, como también dice el cancionero de este palacio, sin mis viejos y mis nuevos, y yo añadiría ahora, y mis coetáneos; mis compañeros de colegiatura. Pues son ellos quienes a lo largo de estos dos últimos años más me han sufrido. Gracias de verdad, gracias de todo corazón por haberme aguantado, soportado y querido tal y como soy. Sin vosotros, sin cada uno de vosotros, esta experiencia colegial no hubiese sido lo que fue. Es por ello, que apellidos, simples apellidos para algunos pero inolvidables para mí, como GARCÍA ZAPATA, RODRÍGUEZ AYUSO, ORTEGA LOZANO, GARCÍA ESCOBAR, QUESADA LÓPEZ, ALEMANY NAVARRO, SÁNCHEZ GARCÍA, MORALES JODRA, IGLESIAS SEVILLANO, LÓPEZ-GUADALUPE PALLARÉS, NAVARRO CARO, SÁNCHEZ-ARCHIDONA HIDALGO y BALLESTA LUQUE, ya forman parte de mi vida, desde hoy y para siempre. Gracias a vosotros amigos, porque el mayor de los privilegios de esta vida colegial, sin duda alguna, ha sido el poder haberos conocido y teneros como amigos.

Gracias a la Facultad de Derecho de la Universidad de Bolonia y a su Departamento de Derecho Procesal Civil. Gracias a todos sus profesores, pero de forma más significativa a la Profesora Lea Querzola y al Profesor Mario Zoppellari por su recibimiento y amistad; y como no, a mi Relator, el Profesor Paolo Biavati. Gracias Paolo por tu amistad sincera, por tu ayuda y por tu disponibilidad, pero sobre todo, por hacerlo siempre con la sonrisa, la amabilidad y el trato exquisito que te caracteriza. Todo ello constituye la muestra más que evidente de que además de ser un gran procesalista, uno de los grandes maestros del actual Derecho Procesal Civil en Italia, eres una gran persona.

Gracias a mi particular Alma Mater Studiorum, la Universidad de Granada, y a su Departamento de Derecho Procesal. Gracias a todos sus profesores, pero de manera muy especial al Profesor GONZÁLEZ PALMERO y a la Profesora TORRES ROSELL, quienes en el año dos mil quince (último año de carrera) me animaron a solicitar la Beca de Colaboración del Ministerio del Gobierno de España, quizás sin ellos y sin su apoyo, hoy no estaría aquí.

Agradecimiento que hago extensivo también a la figura del Profesor GARRIDO CARRILLO, mi maestro. Todo lo que diga en relación a su persona será insuficiente, pues como he dicho en las primeras líneas de esta nota preliminar, en esta vida terrenal siempre se recibe infinitamente más de lo que se da. Gracias por creer en mí, gracias por haberme mantenido amarrado a puerto en las peores tormentas, gracias por pensar única y exclusivamente en mi interés personal, gracias por defenderme cuando ha sido necesario y gracias por enseñarme aquellas cosas de la universidad que no aparecen en los libros. En definitiva, gracias por ser mi maestro, pero por encima de todo, gracias por ser mi amigo.

Gracias al Colegio Mayor Albayzín de la Universidad de Granada, donde he vivido durante los últimos ocho años (doble grado, máster y doctorado). Gracias a todos los miembros de los diferentes equipos directivos que durante estos años se han ido sucediendo al frente de la dirección del colegio por haberme permitido vivir una experiencia universitaria completa, formar parte de la familia Albayzín y sentir el colegio como mi casa. Por supuesto, agradecer a todos los colegiales, que a lo largo de todos estos años han pasado por el Colegio Mayor Albayzín, su cariño y sus enseñanzas. De todos ellos, y sin excepción alguna, he aprendido algo.

Finalmente, pero no por ello menos importante, sino todo lo contario, dar las gracias a mi familia. Gracias a ti Coral, mi hermana, por la competitividad que desde pequeño nos ha “enfrentado”, por ese deseo de ser siempre el mejor y superar al otro. Quizás, sin él, hoy no estaría aquí. Desde pequeños te he exigido mucho, y si así lo he hecho, ha sido como resultado del amor celoso de un hermano que siempre ha querido lo mejor para ti. Estoy muy orgulloso de ti.

Gracias a mi abuela Antonia, mi alma gemela y la única de todos mis abuelos que de forma consciente he podido conocer. Gracias por renunciar a tu jubilación para cuidar de nosotros mientras nuestros padres trabajaban, gracias por querernos no como nietos sino hijos, gracias por tu amor también incondicional. Ojalá podamos seguir teniéndote con nosotros y disfrutarte durante muchos años más.

Gracias a ti Begoña por estar siempre ahí, por quererme y aguantarme tal y como soy, con mis muy pocas virtudes y mis muchísimos defectos, y lo más importante de todo, por no cansarte de hacerlo. Gracias por todo lo que haces, pero especialmente por todo aquello que no haces. Perdóname por todo el tiempo que te he robado, ojalá algún día me dejes compensártelo.

Gracias papá y Gracias mamá. Gracias papá por apoyarme incondicionalmente en todo momento y darme ánimos con tu famosa frase “mi mejor inversión”. Gracias mamá no sólo por darme la vida, sino además también por salvármela cuando era pequeño. Gracias a ambos por haberos sacrificado para que tuviésemos la oportunidad que vosotros nunca pudisteis tener, gracias por apoyar incondicionalmente mi sueño universitario, pero especialmente, y como bien digo en las primeras páginas de esta tesis doctoral, gracias por ser un ejemplo absoluto de amor incondicional a vuestros hijos. Ojalá algún día podáis estar igual de orgullosos de lo que nosotros lo estamos de vosotros.

Granada, Colegio Mayor Albayzín, 4 de Agosto (día de San Rubén), 2018.

ABREVIATURAS

AAP	Auto de la Audiencia Provincial.
AEAT	Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
AEBOE	Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.
AN	Audiencia Nacional.
AP	Audiencia Provincial.
Art.	Artículo.
Arts.	Artículos.
AAVV	Autores Varios.
BOE	Boletín Oficial del Estado.
CC	Código Civil.
CCI	Codice Civile Italiano.
CP	Código Penal.
CDCJ	Cuenta de Depósitos y Consignaciones Judiciales.
CE	Constitución Española.
CPC	Codice di Procedura Civile
Coord.	Coordinador.
Coords.	Coordinadores.
CRAP	Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas.
DSC	Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados.
DSS	Diario de Sesiones del Senado.
Ibid, Ibídem	La misma cita.
JPI-11M	Juzgado de Primera Instancia nº11 de Murcia.
LAJ	Letrado de la Adminsitración de Justicia.
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos.
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil.
LOPJ	Ley Orgánica del Poder Judicial.
LH	Ley Hipotecaria.
LNM	Ley de la Navegación Marítima.
NRC	Número de Referencia de la Convocatoria.
Op. Cit	Obra citada.
PAJ	Portal de la Administración de Justicia.
p.	Página.

pp.	Páginas.
RH	Reglamento Hipotecario.
RJ	Repertorio de Jurisprudencia.
ROC	Registro operatori della comunicazione.
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial.
Sigs.	Siguientes.
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional.
STS	Sentencia del Tribunal Supremo.
TC	Tribunal Constitucional.
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea.
TS	Tribunal Supremo.
Vid.	Véase.

INTRODUCCIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO DE ESTUDIO

El empleo de las nuevas Tecnologías de la Información y de la Comunicación (TICs) en todas las esferas de nuestra vida cotidiana, además, de revolucionar las clases sociales, el discurso político, la actividad económica y el mercado laboral, ha dado lugar a la aparición de nuevos fenómenos como el comercio y la justicia de carácter electrónico. Como resultado de esta situación, surge la necesidad de adaptar las instituciones procesales a la nueva realidad jurídica del momento con la intención de poder dar respuesta a los nuevos retos y conflictos jurídicos que derivan de ella, y a los que el Derecho está en la obligación de dar respuesta.

La aplicación de esas nuevas Tecnologías de la Información y de la Comunicación en la esfera jurídica y, en especial, a la Administración de Justicia constituye un valioso instrumento para el desarrollo de las actuaciones de la Administración judicial[1].Tanto es así, que tal y como señala TERCEIRO[2], la Ley 1/2000, de 7 de Enero de Enjuiciamiento Civil en su redacción original ya recogió parte de estas mismas inquietudes al regular el uso de técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos por parte de la Administración de Justicia, así como por todas aquellas otras personas que acreditasen estar en disposición de esas mismas técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos.

---

[1] Debemos ser capaces de distinguir entre Administración judicial y Administración de Justicia, ambas tareas del Estado. Respecto de la Administración de Justicia, nos referimos como decía GUAITA MAROTELL (*Vid*. GUAITA MAROTELL, A. *Derecho Administrativo Especial. Tomo I. Tercera Edición.* Ed. Librería General, Zaragoza, 1969, p.152) "a los distintos Tribunales y a su actividad; administrar justicia significa resolver los Tribunales asuntos contenciosos, fallar pleitos" y por Administración judicial nos referimos a "aquel sector de la Administración que sirve a la Justicia, a los Tribunales. Tratándose de una rama de la Administración (Derecho Administrativo) y no de la Justicia (Derecho Procesal), es decir, se trata de a organización administrativa que hace posible que la Administración de Justicia cumpla con los fines que le son propios, proporcionándole los medios reales y personales necesarios y cumpliendo todas las demás actividades mediales (selección de personal, notificación de resoluciones, embargos, etc.) sin las que la actividad distintiva encomendada a aquélla no podría llevarse a buen fin. Así, el propio GUAITA MARTORELL (*Vid*. GUAITA MAROTELL, A. "Administración de Justicia y Administración judicial". *Revista de Derecho Procesal*. Ed. Revista Iberoamericana de Derecho Procesal, Madrid, 1968, p.20), al distinguir la Administración de Justicia de la Administración Judicial, se refería a la Administración de Justicia como función jurisdiccional, "que junto con la cultura y la defensa constituye uno de los fines estatales de carácter fundamental, o más rotundamente, la primordial finalidad del Estado". Es por ello que los Magistrados y Jueces disponen de un estatuto especial que está al servicio de la función que los mismos desarrollan.

[2]*Vid*. TERCEIRO, J.B. *Sociedad digital: del homo sapiens al homo digitalis. 3ª Ed*. Ed. Alianza, Madrid, 1996, p.223.

Con el propósito de adaptar la Administración de Justicia al siglo XXI y, por ende, dar respuesta a los retos antes planteados, se preparó un plan de modernización que tras iniciarse con la aprobación de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de Diciembre, de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de Julio, del Poder Judicial y proseguir con sus posteriores modificaciones (destacando de forma significativa la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de Noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de Julio, del Poder Judicial; y la Ley 13/2009, de 3 de Noviembre, de reforma de la Legislación Procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial), finalmente, derivó en la aprobación durante el año 2011 de la Ley 18/2011, de 5 de Julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia, la cual, recogía la necesidad de que los profesionales de la Justicia y la propia Oficina judicial utilizasen los medios electrónicos disponibles en el desarrollo de sus funciones. Debiendo las Administraciones competentes para ello dotarles de dichos medios electrónicos al tiempo que establecer también el derecho de los ciudadanos a utilizar esos mismos medios electrónicos en sus relaciones con la Administración de Justicia. La fijación de estos objetivos perseguía incrementar el grado de eficacia y eficiencia en la tramitación de los procedimientos y al mismo tiempo reducir los costes para el Estado y los ciudadanos, y todo ello sin desproteger en ningún momento sus derechos y garantías procesales.

Aunque la implantación de las nuevas tecnologías en la Administración de Justicia ha quedado finalmente materializada a nivel estatal con la puesta en funcionamiento del sistema informático LEXNET[3], con sus luces y sus sombras[4], lo

[3]El sistema LEXNET es definido por GARRIDO CARRILO como "un sistema de comunicaciones bidireccional de las oficinas judiciales con los distintos operadores jurídicos, abogados y procuradores, que permite tanto la realización de actos judiciales de comunicación como la presentación de escritos y documentos por los profesionales del Derecho. Así mismo, también permite a comunicación segura con Notarios, Registros de la Propiedad y Mercantiles, centros administrativos (Administración Tributaria, Seguridad Social, etc.) y, por ende, con los propios ciudadanos directamente". *Vid.* GARRIDO CARRILLO, F.J. "Claves de la modernización de la justicia en España". *Agenda Internacional*. Año XIV, Nº 25, pp.249-280. Ed. Pontificia Universidad Católica del Perú, Perú, 2007, pp.273 y 274.
Después de muchas incidencias, es a partir del 1 de Enero de 2016 cuando todos los profesionales de la Justicia, órganos judiciales y fiscalías están obligados a emplearlo para la presentación de escritos y documentos, así como para la realización de actos de comunicación procesal. Pudiendo tener éstos únicamente lugar de manera telemática, durante las veinticuatro horas de todos los días del año y desde cualquier lugar (Real Decreto-Ley 1065/2015, de 27 de noviembre, sobre comunicaciones electrónicas en

cierto es que de forma previa a su aparición, ya existían algunas muestras representativas de la implantación de las nuevas tecnologías en la Administración de Justicia: la posibilidad de realizar los actos de comunicación en la dirección electrónica habilitada por su destinatario; el uso de esta misma dirección de correo electrónico o del número de teléfono aportado por las partes como dato para su localización; la comparecencia electrónica para otorgar apoderamiento de representación *apud acta* y su posterior acreditación mediante su inscripción en el correspondiente archivo electrónico de apoderamiento *apud acta*; y la aplicación de medios telemáticos en la práctica de diferentes actuaciones procesales (exhortos, mandamientos, oficios, exhibición de documentos, presentación de informes periciales, etc.)[5].

Esta nueva Justicia de carácter electrónico o digital no es ajena a la fase de ejecución forzosa del proceso civil y mucho menos al procedimiento de apremio o realización forzosa que se prevé en dicha fase. Desde el 15 de Octubre del año 2015, la participación y desarrollo de su principal instrumento de realización forzosa, la subasta judicial, tiene lugar única y exclusivamente de forma electrónica, telemáticamente, a través del Portal Electrónico de Subastas Judiciales y Administrativas creado dentro de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (AEBOE); sin la presencia física en la oficina judicial de las partes procesales (ejecutante, ejecutado y Letrado de la Administración de Justicia) y de los posibles interesados (postores) en la adquisición de los bienes (muebles e inmuebles) que constituyen el objeto de la realización forzosa, tal y como venía sucediendo desde la regulación inicial de esta institución procesal en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881.

Además de la indudable reducción de costes que el desarrollo de las subastas judiciales de forma electrónica conlleva tanto para los ciudadanos como para la propia Administración de Justicia, a través de este nuevo sistema, se pretende alcanzar la

---

la Administración de Justicia en el ámbito territorial del Ministerio de Justicia y por el que se regula el sistema LEXNET).

[4] Falta de agilidad y lentitud en los trámites judiciales, errores de funcionamiento del propio sistema informático en función del servidor utilizado y fallos de seguridad en el tratamiento de los datos personales de las partes que conforman el proceso, entre otros muchos.

[5] *Vid*. GAMERO CASADO, E. "Panorámica de la administración electrónica en la nueva legislación administrativa básica". *Revista Española de Derecho Administrativo*. Nº 175, pp. 15-27. Ed. Civitas, Madrid, 2016, pp.15-27.

participación de un mayor número de postores, fomentar la transparencia y publicidad, obtener mejores precios y evitar prácticas colusorias. Todo ello al mismo tiempo que se incrementan las garantías y la seguridad jurídica de los interesados mediante el establecimiento de nuevas medidas que garanticen el conocimiento de las actuaciones llevadas a cabo, como por ejemplo el envío, siempre que ello sea posible, de las notificaciones a los dispositivos electrónicos designados por las partes.

Sin embargo, cuando hacemos referencia a este nuevo sistema de subastas electrónicas es preciso distinguir la existencia, dentro de las mismas, de dos grandes tipologías dependiendo de su naturaleza: las subastas electrónicas públicas (realizadas por un órgano público conforme a todas las garantías procesales previstas por nuestro propio ordenamiento jurídico) y las subastas electrónicas privadas (realizadas por los particulares conforme a las garantías y solemnidades que ellos mismos establezcan)[6]. Dentro de las subastas electrónicas de naturaleza pública, a su vez, encontramos una triple modalidad: subastas electrónicas de carácter judicial, notarial (carentes de tradición en España, pues frente a la concepción romanista favorecedora de la venta privada de la cosa pignorada como facultad del acreedor, ha prevalecido la tendencia germanista partidaria de la ejecución judicial) y administrativo (previstas en el ámbito de la Administración Pública para la contratación pública), en función del órgano o funcionario público encargado de su organización y desarrollo.

Las subastas electrónicas de naturaleza pública y carácter judicial a su vez pueden ser calificadas como forzosas (cuando su desarrollo tiene lugar de forma ejecutiva, resultado de un procedimiento de apremio y sin el consentimiento del propietario de los bienes muebles e inmuebles -con o sin hipoteca- que constituyen el objeto de la realización forzosa) o como voluntarias (cuando su realización tiene lugar a través de un expediente de jurisdicción voluntaria o un acta notarial, siempre a instancia del propietario del bien. Estos supuestos quedan concretamente regulados por el

[6]Su desarrollo recae sobre la responsabilidad de un empresario. Con carácter general, pese a quedar reguladas conforme al contenido de la Ley 7/1996, de 15 de Enero, de Ordenación del Comercio Minorista, el desarrollo de éstas suele tener lugar conforme a las normas internas de alguna casa privada de subastas como por ejemplo Sotheby´s. Se trata de un contrato de subasta conforme al cual y mediante una remuneración previamente estipulada, la empresa se encarga de subastar el bien siendo de su cuenta los gastos de custodia y de tasación, con la obligación de custodiarlo, exponerlo e incluirlo en un catálogo. Finalizada la subasta, ésta se formaliza por escrito en documento público o privado. El carácter privado y mercantil de esta modalidad de subastas las excluye de nuestro ámbito de estudio y, por ende, de esta investigación.

contenido de los arts.108 a 111 de la Ley 15/2012, de 2 de Julio, de la Jurisdicción Voluntaria -antiguos arts.2048 a 2055 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881-).

La categorización de las distintas modalidades de subastas electrónicas de naturaleza pública que existen resulta de gran interés, pues al no existir un régimen jurídico unitario para todas y cada una de ellas, el régimen jurídico que se les aplica dependerá además de su tipología, es decir, de la autoridad pública encargada de su tramitación y resolución: Letrado de la Administración de Justicia, Notario y funcionario público de la Seguridad Social o de la Agencia Tributaria para el caso de las subastas electrónicas de naturaleza pública y carácter judicial (forzoso y voluntario), notarial y administrativo, respectivamente.

Conforme a nuestro objeto de estudio, señalar que nuestro interés recae sobre las subastas electrónicas de naturaleza pública y carácter judicial forzoso tanto de bienes muebles como inmuebles, es decir, sobre aquellas subastas que tienen por objeto la realización forzosa del activo patrimonial del deudor ejecutado, resultado del incumplimiento voluntario por parte de éste último de su obligación de hacer frente al pago del derecho de crédito del acreedor ejecutante. No obstante, también y para completar nuestra investigación, abordaremos con carácter secundario el estudio de la subasta electrónica de naturaleza pública y carácter administrativo y notarial para determinar la posible existencia de lazos con nuestro objeto de estudio.

Esta modalidad de subasta judicial electrónica se configura como uno de los elementos esenciales en el marco del Derecho de obligaciones a la vez que una de las piezas claves para la tutela procesal del crédito, ya que a través de ella se consigue garantizar la tutela judicial efectiva. La subasta judicial constituye, así, el último recurso jurídico del que dispone nuestro ordenamiento jurídico para poder alcanzar la efectiva satisfacción del derecho de crédito del acreedor que pudiese verse lesionado por el incumplimiento voluntario del deudor de su obligación de pago reconocida en la sentencia dictada por el Juez; cristalizándose, de este modo, el principio de responsabilidad patrimonial universal recogido en el art.1911 del Código Civil. En palabras de LIÉBANA ORTIZ y SANTOS DEL VALLE[7], "de poco nos serviría

[7]*Vid*. LIÉBANA ORTIZ, J.R. y SANTOS DEL VALLE, L.F. *La subasta electrónica -judicial, notarial y administrativa-*. Ed. Aranzadi, Pamplona, 2016, p.21.

afirmar que el deudor responde del incumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes presentes y futuros si no existiera un instrumento de corte coactivo y de intervención estatal con potestad *iure imperii* a través del cual puedan sujetarse tales bienes al cumplimiento de las obligaciones insatisfechas".

Quizás por el carácter novedoso (apenas han transcurrido tres desde la reforma de la LEC) o por la imprecisión y deficiente técnica del legislador a la hora de llevar a cabo la redacción de su articulado, el régimen jurídico de esta nueva modalidad de subasta judicial electrónica de carácter forzoso, tanto de bienes muebles como inmuebles, plantea multitud de interrogantes y cuestiones prácticas de enorme importancia y gran interés, que al no haber sido resueltas de forma adecuada por el legislador han acabado derivando en determinadas situaciones de conflicto.

Esta realidad, en la que advertimos imprecisiones y deficiencias legislativas, junto al indudable interés práctico que la institución procesal de la subasta judicial despierta en los diferentes operadores jurídicos (Letrados de la Administración de Justicia, Notarios, Registradores, Funcionarios públicos, Abogados y Procuradores) y en todos aquellos ciudadanos y empresas interesadas en la adquisición de bienes y derechos a través de su participación en el desarrollo de la misma, hace que apostemos por la realización de un estudio actualizado y profundo de la subasta electrónica de naturaleza pública y carácter judicial forzoso tanto de bienes muebles como inmuebles, así como de los bienes muebles e inmuebles gravados con hipoteca o prenda. Es aquí donde se enmarca el presente trabajo de investigación, intentado profundizar al tiempo que aclarar todas y cada una de las distintas problemáticas que rodean y afectan a la institución procesal de la subasta judicial y a su nueva modalidad de desarrollarse, ahora, electrónicamente. Y todo ello a través del desarrollo de un modelo metodológico dividido en tres grandes fases:

Una primera de tipo sistematizadora, orientada a la recopilación y sistematización de todos los datos que nos permita reconstruir el estatuto jurídico de la institución procesal de la subasta judicial, a partir de toda la legislación, jurisprudencia y doctrina (nacional e internacional) que existe y tiene relación con el objeto de nuestra investigación.

Posteriormente, una segunda de "*lege lata*", encaminada a la resolución de un problema de tipo lógico y, por tanto, al análisis de la situación existente y su posterior crítica. En nuestro caso concreto, el análisis del estado del nuevo modelo de subasta judicial electrónica de carácter forzoso y la identificación de la existencia de un conjunto de interrogantes a los que el legislador, a día de hoy, aún no ha conseguido dar respuesta y que, como resultado, derivan en la aparición de ciertas insuficiencias y situaciones problemáticas.

Y finalmente, una tercera de "*lege ferenda*", dirigida a la realización de una propuesta de reforma. En nuestro caso, de acuerdo al objeto de nuestra investigación, esa propuesta de reforma estaría orientada al desarrollo y aplicación de un conjunto de medidas que permitiesen dar respuesta/solución a los interrogantes antes referidos, y como resultado acabar con los efectos negativos que derivan de ellos.

Consecuentemente al trabajo realizado, la presente investigación se encuentra estrcuturada en cinco grandes capítulos encargados de abordar el estudio y posterior análisis de cada una de las distintas cuestiones relacionadas con nuestro objeto de estudio: la subasta judicial electrónica de carácter forzoso.

Bajo la rúbrica "Antecedentes históricos de la subasta judicial" recogemos el tratamiento jurídico que la institución procesal de la subasta judicial ha recibido a lo largo de la historia. Desde sus orígenes, en el Derecho Romano, hasta la actualidad; analizando el tratamiento jurídico que la institución procesal de la subasta judicial ha recibido en las diferentes etapas del Derecho Romano y en los diferentes periodos del Derecho Histórico español hasta alcanzar los siglos XIX, XX y XXI.

Tras el estudio del tratamiento jurídico de la institución procesal de la subasta judicial a largo de la historia, abordamos la construcción de la concepción jurídica de la subasta judicial, es decir, que debe ser entendido por subasta judicial ante la ausencia de toda definición en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Destacamos especialmente las aportaciones que sobre esta cuestión han realizado los civilistas y procesalistas, pues entre los mismos se ha creado un importante debate doctrinal no solo en torno al propio concepto de subasta judicial y a qué debe ser entendido por subasta judicial, sino

también en torno a la naturaleza jurídica de esta institución procesal, dando lugar a múltiples teorías con las que se pretende delimitar el concepto de subasta judicial.

De forma posterior a la aproximación conceptual y naturaleza jurídica de la subasta judicial, avanzamos en nuestra investigación abordando diferentes cuestiones procesales cuyo desarrollo tiene lugar de forma previa al inicio de la subasta judicial de carácter forzoso tanto de bienes muebles como inmuebles y a su desarrollo, ahora, electrónico. Entre esas muchas cuestiones, abordamos el estudio de la investigación judicial del patrimonio del ejecutado, el embargo de los bienes, su avalúo y las garantías del embargo; pero también el estudio de los diferentes medios de realización forzosa que de carácter accesorio (realización forzosa por convenio privado y realización forzosa por persona o entidad pública o privada especialista) y alternativo (administración de pago, dación en pago, cesión para pago y subrogación) al de la subasta judicial encontramos en la Ley de Enjuiciamiento Civil y cuyo objetivo a alcanzar es el mismo que el de la subasta judicial: la enajenación forzosa de los bienes que previamente han sido embargados del patrimonio del ejecutado para con los recursos económicos obtenidos de ella poder satisfacer de forma plena el derecho de crédito del ejecutante.

Es en este momento, una vez tratado el marco en el que se inserta la subasta judicial, cuando procede acometer el estudio y análisis del nuevo modelo de la subasta judicial electrónica de carácter forzoso de bienes muebles e inmuebles. Se trata de un tema complejo que requiere de una adecuada sistematización y orden que permita analizar con rigor y detenimiento cada momento y fase. En este sentido, nos ocupamos de la subasta judicial electrónica de carácter forzoso tanto de bienes muebles como inmuebles: actuaciones previas al inicio del desarrollo de la subasta judicial (convocatoria, anuncio y publicidad de la subasta judicial; participación en la subasta judicial; desarrollo electrónico de la subasta judicial) y actuaciones posteriores a su terminación. Todo ello precedido de lo que hemos denominado la “génesis” de la subasta judicial electrónica, es decir, la explicación de todos y cada uno de los diferentes acontecimientos jurídico cuyo desarrollo ha contribuido a que en la actualidad la tramitación de la subasta judicial de carácter forzoso tenga lugar de forma electrónica.

A continuación, hacemos referencia al estudio de la subasta judicial electrónica de carácter forzoso de bienes muebles e inmuebles cuando sobre éstos recaen una hipoteca o una prenda. Las particularidades que con respecto a la modalidad genérica de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles existen en el desarrollo de esta modalidad concreta de subasta judicial de bienes muebles e inmuebles gravados con hipoteca o prenda, merecen una atención específica, tanto en lo relativo al desarrollo del proceso (avalúo o valoración; domicilio a efectos de notificaciones; y competencia o destino del precio del remate, entre otros muchos aspectos) como en lo relacionado con el objeto del mismo (hipoteca marítima; deuda garantizada con hipoteca sobre vehículos de moto; y deuda garantizada con hipoteca sobre establecimiento mercantil, entre otros).

Por último, antes de abordar las conclusiones de nuestra investigación, optamos por la realización de un ejercicio de derecho comparado que persigue explicar el tratamiento de esta figura jurídica, la de la institución procesal de la subasta judicial, en el ordenamiento jurídico italiano.

INTRODUZIONE. GIUSTIFICAZIONE DELL'OGGETTO DI STUDIO

L'uso delle nuove tecnologie dell'informazione e della comunicazione (TIC) in tutte le sfere della nostra vita quotidiana oltre ad aver rivoluzionato le classi sociali, il discorso politico, l'attività economica e il mercato del lavoro, ha portato all'emergere di nuovi fenomeni come il commercio e la giustizia elettronici. Come risultato di questa situazione, vi è la necessità di adattare le istituzioni processuali alla nuova realtà giuridica del momento, allo scopo di rispondere alle nuove sfide e ai conflitti giuridici che ne derivano e a cui la legge è obbligata a dare una risposta.

L'applicazione di queste nuove Tecnologie dell'Informazione e della Comunicazione al campo giuridico e, in particolare, alla "Administración de Justicia" costituisce uno strumento prezioso per lo sviluppo delle attuazioni della "Administración judicial"[8]. Tant'è vero che, come dice TERCEIRO[9], la "Ley 1/2000", del 7 gennaio di "Enjuiciamiento Civil" nella sua redazione originale già aveva raccolto alcune di queste stesse preoccupazioni per regolamentare l'uso di tecniche e mezzi elettronici, informatici e telematici per la "Administración de Justicia", così come per quelle altre persone che si dimostrassero disponibili alle stesse tecniche e mezzi elettronici, informatici e telematici.

Al fine di allineare la "Administración de Justicia" al XXI secolo e, quindi, di rispondere alle sfide presentate precedentemente, è stato preparato un piano di

[8]Dobbiamo essere capaci di distinguere tra "Administración judicial" e"Administración de Justicia", entrambi rientranti tra le competenze dello Stato. Per "Administración de Justicia", intendiamo come affermava GUAITA MAROTELL (*Vid*. GUAITA MAROTELL, A. *Derecho Administrativo Especial. Tomo I. TerceraEdición*. Ed. Librería General, Zaragoza, 1969, p.152) "a los distintos Tribunales y a su actividad; administrar justicia significa resolver los Tribunales asuntos contenciosos, fallar pleitos" e per"Administración judicial" ci intendiamo "aquel sector de la Administración que sirve a la Justicia, a los Tribunales". Trattandosi di un ramo dell'Amministrazione (Diritto Amministrativo) e non ci Giustizia (Diritto Processuale), cioè, si tratta dell'organizzazione amministrativa che fa sì che la "Administración de Justicia" rispetti i fini che le sono propri, fornendole i mezzi reali e personali necessari e portando a termine tutte le altre attività mediali (selezione del personale, notifica di risoluzione, pignoramenti, ecc.) senza le quali l'attività diversa assegnata a quella non potrebbe volgere a buon fine. Così, lo stesso GUAITA MARTORELL (*Vid.* GUAITA MAROTELL, A. "Administración de Justicia y Administración judicial". *Revista de Derecho Procesal*. Ed. Revista Iberoamericana de Derecho Procesal, Madrid, 1968, p.20), distinguendo la "Administración de Justicia" dalla "Administración Judicial", si riferisce alla "Administración de Justicia" rispetto alla funzione giurisdizionale, "que junto con la cultura y la defensa constituye uno de los fines estatales de carácter fundamental, o más rotundamente, la primordial finalidad del Estado". Per questo motivo i Magistrati e i Giudici dispongono di uno statuto speciale posto al servizio della funzione che gli stessi sviluppano.

[9]*Vid*. TERCEIRO, J.B. *Sociedad digital: del homo sapiens al homo digitalis. 3ª Ed*. Ed. Alianza, Madrid, 1996, p.223.

modernizzazione che dopo essersi avviato con l'approvazione della "Ley Orgánica 19/2003", del 23 dicembre, di modifica della "Ley Orgánica 6/1985",dell'1 luglio, del "Poder Judicial", e continuare con le sue successive modifiche (mettendo in evidenza in modo significativo la "Ley Orgánica 1/2009", del 3 novembre, complementare della Legge di riforma della legislazione processuale per l'istituzione della nuova "Oficina judicial", per la quale si modifica la "Ley Orgánica 6/1985", dell'1 luglio, del "Poder Judicial"; e la "Ley 13/2009", del 3 novembre, di riforma della "Legislación Procesal" per l'istituzione della nuova "Oficina Judicial"), infine, si è tradotta nell'approvazione dell'anno 2011 della "Ley 18/2011", del 5 luglio, regolatrice dell'uso delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione nella "Administración de Justicia", la quale, raccoglieva la necessità che i professionisti della Giustizia e la stessa "Oficina judicial" utilizzassero i mezzi elettronici disponibili nello sviluppo delle sue funzioni. Dovendo le Amministrazioni competenti per questo dotarle dei mezzi elettronici stabilendo allo stesso tempo il diritto dei cittadini a utilizzare questi stessi mezzi elettronici nelle loro relazioni con la "Administración de Justicia". La definizione di questi obiettivi cercava al contempo di aumentare il grado di efficacia ed efficienza nel trattamento delle procedure e ridurre i costi per lo Stato e per i cittadini, e tutto ciò senza mai smettere di proteggere i loro diritti e garanzie procedurali.

Sebbene l'introduzione delle nuove tecnologie nella "Administración de Justicia" si sia finalmente materializzata a livello statale con la messa in funzione del sistema informatico LEXNET[10], con le sue luci e ombre[11], la verità è che prima della sua comparsa, già c'erano alcuni modelli rappresentativi dell'introduzione delle nuove

[10] Il sistema "LEXNET"è definito da GARRIDO CARRILO come "un sistema de comunicaciones bidireccional de las oficinas judiciales con los distintos operadores jurídicos, abogados y procuradores, que permite tanto la realización de actos judiciales de comunicación como la presentación de escritos y documentos por los profesionales del Derecho. Así mismo, también permite a comunicación segura con Notarios, Registros de la Propiedad y Mercantiles, centros administrativos (Administración Tributaria, Seguridad Social, ecc.) y, por ende, con los propios ciudadanos directamente". *Vid.* GARRIDO CARRILLO, F.J. "Claves de la modernización de la justicia en España". *Agenda Internacional*. Año XIV, Nº 25, pp.249-280. Ed. Pontificia Universidad Católica del Perú, Perù, 2007, pp.273 e 274. Dopo molte incidenze, è a partire dell'1 gennaio del 2016 che tutti i professionisti della Giustizia, organi giudiziali e procure sono obbligati a impiegarlo per la presentazione di scritti e documenti, così come per la realizzazione di atti di comunicazione processuale. Potendo questi aver luogo unicamente in modo telematico, durante le ventiquattro ore di tutti i giorni dell'anno e da qualsiasi luogo ("Real Decreto-Ley 1065/2015", del 27 novembre, sulle comunicazioni elettroniche nella "Administración de Justicia" nell'ambito territoriale del "Ministerio de Justicia" e per il quale si regola il sistema "LEXNET").

[11] Mancanza di agilità e lentezza nei tramiti giudiziali, errori di funzionamento dello stesso sistema informatico in base al server e violazioni della sicurezza nel trattamento dei dati personali delle parti che costituiscono il processo, tra molti altri.

tecnologie nella “Administración de Justicia”: la possibilità di realizzare gli atti di comunicazione tramite indirizzo mail abilitato dal suo destinatario; l’uso di questo stesso indirizzo email o del numero di telefono fornito dalle parti come dati per la loro localizzazione; la comparizione elettronica per conferire la procura di rappresentanza *apud acta*e il suo successivo accreditamento mediante l’iscrizione al corrispondente archivio elettronico di procura*apud acta*; e l’applicazione di mezzi telematici nella pratica di diverse azioni processuali (rogatorie, mandati, avvertimenti, funzioni, dimostrazione di documenti, presentazione di perizie, ecc.)[12].

Questa nuova giustizia di natura elettronica o digitale non è estranea alla fase di esecuzione forzata del processo civile, tanto meno al procedimento di ingiunzione o realizzazione forzata in essa contenuto. Infatti dal 15 ottobre 2015 la partecipazione e lo sviluppo del suo principale strumento di realizzazione forzata, l'asta giudiziaria, avviene solo ed esclusivamente per via elettronica, telematicamente, attraverso il portale elettronico di aste giudiziarie e amministrativecreato all'interno dell’*Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado* (AEBOE); senza la presenza fisica nell'ufficio giudiziario delle parti processuali (esecutore, esecutato e avvocato dell'Amministrazione della Giustizia) e delle eventuali parti interessate (i partecipanti all’asta) all'acquisizione dei beni (mobili e immobili) che costituiscono l’oggetto della realizzazione forzata, come avveniva sin dal regolamento iniziale di questa istituzione processuale nella Legge sulla Procedura Civile del 1881.

Oltre all’indubbia riduzione dei costi che lo sviluppo delle aste giudiziarie comporta per via elettronica sia per i cittadini che per la stessa Amministrazione della Giustizia, attraverso questo nuovo sistema è possibile raggiungere un maggior numero di partecipanti, ottenere maggioritrasparenza e pubblicità nonché prezzi migliori, oltre al fatto che si riduce il rischio di pratiche collusive. Allo stesso tempo aumentano le garanzie e la sicurezza giuridica delle parti interessate attraverso l’introduzione di nuove misure che garantiscono la consapevolezza degliattiportati a compimento, quali ad esempio l'invio, ove possibile,di notifiche a dispositivi elettronici designati dalle parti.

[12]*Vid*. GAMERO CASADO, E. “Panorámica de la administración electrónica en la nueva legislación administrativa básica”. *Revista Española de Derecho Administrativo*. Nº 175, pp.15-27. Ed. Civitas, Madrid, 2016, pp.15-27.

Tuttavia, quando ci riferiamo a questo nuovo sistema di aste elettroniche, è necessario distinguere al suo interno l'esistenzadi due tipologie principali didiversa natura: aste elettroniche pubbliche (eseguite da un organismo pubblico in accordo con tutte le garanzie processuali specificate dal nostro sistema legale) e aste elettroniche private (realizzate da individui secondo le garanzie e le formalità che essi stessi stabiliscono[13]). Per quanto riguarda le aste elettroniche di natura pubblica, si apprezzano tre modalità differenti: aste elettroniche di carattere giudiziario, notarile (carentidi tradizione in Spagna, dato che in contrasto conla concezione romana, fautrice della vendita privata del bene pignoratointesa come facoltà del creditore, ha prevalso la tendenza germanica,favorevole all'esecuzione giudiziaria) e amministrativo (previste nell'ambito della Pubblica Amministrazione per gli appalti pubblici), a seconda dell'organo o pubblico ufficiale responsabile della sua organizzazione e sviluppo.

Le aste elettroniche di natura pubblica e giudiziaria a loro volta possono essere classificate come forzate (se la loro realizzazione avviene in modo esecutivo, come risultato di un procedimento di ingiunzione e senza il consenso del proprietario dei beni siano essi mobili o immobili -con o senza ipotecati- che costituiscono l'oggetto della realizzazione forzata) o come volontarie (quando la loro realizzazione avviene attraverso un provvedimento di giurisdizione volontaria o un atto notarile, sempre su richiesta del proprietario del bene. Queste ipotesi sono specificamente regolate dal contenuto delle arts.108 a 111 della Legge 15/2012 del 2 luglio sulla Giurisdizione Volontaria -antichi arts.2048 a 2055 del Codice di Procedura Civile spagnolo del anno 1881-).

La categorizzazione delle diverse modalità delle aste elettroniche di natura pubblica esistenti è di grande interesse, poiché in assenza di un regime giuridico unico per ciascuna di esse,quello che verrà applicato dipenderà, oltre che dalla tipologia di asta, dall'autorità pubblica responsabile della sua procedurae risoluzione: avvocato dell'Amministrazione della Giustizia, notaio o funzionario pubblico della Previdenza

[13] La responsabilità del loro sviluppo ricade sull'imprenditore. In generale, sebbene siano regolate in base al contenuto della legge 7/1996 del 15 gennaio sul commercio al dettaglio, lo sviluppo di queste aste di solito avviene secondo le regole interne di una casa d'aste privata come per esempio Sotheby's. Si tratta di un contratto d'asta in base al quale e attraverso una remunerazione precedentemente stabilita, la società è responsabile della vendita all'asta del bene come dei costi della sua custodia e valutazione, con l'obbligo di custodirlo, esporlo e inserirlo in un catalogo. Una volta conclusasi, l'asta viene formalizzata per iscritto in un documento pubblico o privato. La natura privata e commerciale di questo tipo di asta la esclude dal nostro campo di studi e, quindi, da ogni ricerca.

Sociale o dell'Agenzia delle Entrate nel caso di aste elettroniche di natura pubblica e carattere, rispettivamente, giudiziario (forzato o volontario), notarile o amministrativo.

Visto l'oggetto del presente studio, indicare que il nostro principale interesse si concentra su aste elettroniche di natura pubblica e carattere giudiziario forzato di beni tanto mobili come immobili, cioè su quelle aste che hanno come obiettivo la realizzazione forzata dell'attivo patrimoniale del debitore esecutato, risultato dell'inadempimento volontario da parte di quest'ultimo dell'obbligo di soddisfare il diritto di credito del creditore *in bonis*. Inoltre, seppure in maniera secondaria, dobbiamo affrontare lo studio dell'asta elettronica di natura pubblica e amministrativa e notarile per determinare la possibile esistenza di collegamenti con il nostro oggetto di studio.

La categoria di asta giudiziaria elettronica è quindi configurata come un o degli elementi essenziali all'interno di tutto il Diritto delle obbligazioni e come uno dei punti chiave per la tutela processuale del credito, infatti attraverso l'asta si garantisce un'efficace tutela giudiziaria. L'asta giudiziaria rappresenta così l'ultima risorsa giuridica di cui dispone il nostro sistema legale per l'effettiva soddisfazione dei diritti del creditore che potrebbe essere danneggiato dall'inadempimento volontario da parte del debitore del suo obbligo di pagamento che si ottiene del verdetto del giudice contenuto nella sentenza del tribunale; concretizzando così il principio di responsabilità patrimoniale universale stabilito nell'art.1911 del Codice Civile. Nelle parole di Liébana ORTIZ e Santos DEL VALLE[14], "servirebbe a poco affermare che il debitore è responsabile dell'inadempimento dei suoi obblighi nei confronti di tutti i suoi beni presenti e futuri, se non esistesse uno strumento di tipo coercitivoe di intervento statale con potestá *iure imperii* attraverso cui tali beni possano essere soggetti all'adempimento di obblighi non rispettati."

Forse per la natura inedita (ne sono appena trascorsi tre dalla riforma della "LEC") o per la imprecisione e mancanza di tecnica da parte del legislatore al momento di portare a termine la redazione del suo articolato, il quadro giuridico di questa nuovamodalità di asta giudiziaria elettronica di natura forzosa, tanto dei beni mobili

[14]*Vid*. LIÉBANA ORTIZ, J.R. y SANTOS DEL VALLE, L.F. *La subasta electrónica (judicial, notarial y administrativa)*. Ed. Aranzadi, Pamplona, 2016, p.21.

quanto immobili, solleva una moltitudine di interrogativi e questioni pratiche di enorme importanza e di grande interesse, che non essendo state risolte adeguatamente dal legislatore sono finite per diventare specifiche situazioni di conflitto.

Questa realtà, unitamente all'indiscutibile interesse pratico che l'istituzione processuale dell'asta giudiziaria suscita in diversi operatori giuridici (funzionari dell'Amministrazione della Giustizia o del Registro Immobiliare, notai, pubblici ufficiali, avvocati e procuratori) e in tutti quei cittadini e società interessati all'acquisizione di beni e diritti attraverso la partecipazione a un'asta giudiziaria, ci fa propendere per la realizzazione di uno studio aggiornato e approfondito dell'asta elettronica di natura pubblica e carattere giudiziario forzato di beni sia mobili che immobili, così come di beni mobili e immobili gravati da ipoteca o pegno. È qui che si inquadra il presente lavoro di ricerca, cercando di approfondire e allo stesso tempo chiarire ognuna delle diverse problematiche che riguardano e influenzano l'istituzione del processo giudiziario d'asta e la sua nuova modalità di sviluppo elettronico.A questo scopo proponiamo lo sviluppo di un modello metodologico articolato in tre fasi principali:

Una prima fase di tipo sistematico, finalizzata alla raccolta e alla sistematizzazione di tutti i dati che ci permettano di ricostruire lo status giuridico della figuraprocessuale dell'asta giudiziaria, basandoci su tutta la legislazione, giurisprudenza e dottrina (nazionale e internazionale) esistenti e attinenti all'oggetto della nostra ricerca.

In un secondo momento, una fase di "*lege lata*", orientata alla risoluzione di un problema di tipo logico, e quindi all'analisi della situazione esistente e della sua successiva critica. Nel nostro caso concreto, analizzeremo lo stato del nuovo modello di asta giudiziaria elettronica di natura forzata, individuando una serie di interrogativia cui il legislatore, ad oggi, non ha ancora potuto rispondere e che hanno generato alcune conseguenze negative.

E infine una terza fase di "*lege ferenda*", finalizzata alla realizzazione di una proposta di riforma. Nel nostro caso, in virtù dell'oggetto del nostrostudio, questa proposta di riforma sarebbe orientata allo sviluppo e all'applicazione di una serie di

misure che consentirebbero di dare una risposta/soluzione a gli interrogativi di cui sopra, e, di conseguenza, diporre fine agli effetti negativi che ne derivano.

Come conseguenza del lavoro realizzato, la presente ricerca è strutturata in cinque grandi capitoli incaricati di affrontare lo studio e la successiva analisi di tutte le differenti questioni relazionate al nostro oggetto di studio: l'asta giudiziaria elettronica di natura forzosa.

Alla voce "Antecedentes históricos de la subasta judicial" riprendiamo il trattamento giuridico che l'attività processuale dell'asta giudiziaria ha ricevuto lungo il corso della storia. Dalle sue origini, nel Diritto romano, fino all'attualità; analizzando il trattamento giuridico che l'attività processuale dell'asta giudiziaria ha ricevuto nelle differenti tappe del Diritto Romano e nei diversi periodi del "Derecho Historico" spagnolo fino ad arrivare ai secoli XIX, XX, XXI.

Dopo aver studiato il trattamento giuridico dell'attività processuale dell'asta giudiziaria nel corso della storia, affrontiamo la costruzione della concezione giuridica dell'asta giudiziaria, nel senso di comprendere cosa debba essere inteso per asta giudiziaria in assenza di qualsiasi definizione nella "Ley de Enjuiciamiento Civil". Sottolineiamo in modo particolare i contributi che sono stati realizzati da civilisti e processualisti in merito alla questione, infatti proprio tra questi si è creato un importante dibattito dottrinale non solo relativamente allo stesso concetto di asta giudiziaria e rispetto a cosa si intenda per asta giudiziaria, quanto anche relativamente alla natura giuridica dell'attività, dando luogo a molteplici teorie con le quali si vuole delimitare il concetto di asta giudiziaria.

Successivamente all'approssimazione concettuale e alla natura giuridica dell'asta giudiziaria, proseguiamo la nostra ricerca affrontando diverse questioni processuali il cui sviluppo ha luogo prima dell'inizio dell'asta giudiziaria di natura forzosa tanto di beni mobili quanto immobili e dello svolgimento, adesso, elettronico. Tra le molte questioni, affrontiamo lo studio della ricerca giuridica del patrimonio dell'esecutato, il pignoramento dei beni, la loro valutazione e le garanzie del pignoramento; ma anche lo studio dei diversi mezzi di realizzazione forzata di natura accessoria (realizzazione forzata attraverso accordo privato e realizzazione forzata

tramite persona o entità (pubblica o privata) specializzata) e alternativa (gestione dei pagamenti, dazione in pagamento, cessione per pagamenti e surrogazione) a quella dell'asta giudiziaria che troviamo nella "Ley de Enjuiciamiento Civil" il cui obiettivo da raggiungere è lo stesso di quello dell'asta giudiziaria: cessione forzata dei beni che sono stati pignorati dal patrimonio dell'esecutato precedentemente in modo tale da poter soddisfare pienamente con le risorse economiche ottenute il diritto di credito dell'esecutore.

È in questo momento, e una volta trattato il quadro interno nel quale si inserisce l'asta giudiziaria, che si passa allo Studio e all'analisi del nuovo modello di asta giudiziaria elettronica di natura forzosa di beni mobili e immobili. Si tratta di un tema complesso che richiede un'adeguata sistematizzazione e ordine che permetta analizzare con rigore e attenzione ogni momento e fase. In tal senso ci occupiamo dell'asta giudiziaria elettronica di natura forzosa tanto di beni mobili come immobili: attuazioni precedenti all'inizio dello svolgimento dell'asta giudiziaria (convocazione, annunci e pubblicità dell'asta giudiziaria; partecipazione all'asta giudiziaria; sviluppo elettronico dell'asta giudiziaria) e attuazioni successive allo svolgimento dell'asta giudiziaria. Tutto questo preceduto da ciò che abbiamo denominato la "genesi" dell'asta giudiziaria elettronica, cioè, la spiegazione di ciascuno dei diversi eventi giuridici il cui sviluppo ha contribuito al fatto che nell'attualità lo svolgimento dell'asta giudiziaria di natura forzosa abbia luogo in modo elettronico.

In seguito, facciamo riferimento allo studio dell'asta giudiziaria elettronica di natura forzosa di beni mobili e immobili nel caso siano gravati da ipoteca o pegno. Le particolarità che ci sono rispetto alla generica modalità dell'asta giudiziaria di beni mobili e immobili nello svolgimento di questa concreta modalità di asta giudiziaria di beni mobili e immobili gravati da ipoteca o pegno, meritano un'attenzione specifica, tanto in ciò che riguarda lo svolgimento (perizia o valutazione; domicilio con effetto di notifica; e concorrenza o destinazione del prezzo d'asta, tra molti altri aspetti) come in relazione a ciò che riguarda l'oggetto del processo (ipoteca marittima, debito garantito con ipoteca su veicoli a motore; e debito garantito con ipoteca su locali commerciali, fra i vari).

Infine, prima di affrontare le conclusioni della nostra ricerca, abbiamo optato per la realizzazione di un esercizio di diritto comparato che cerca di spiegare il trattamento di questa figura giuridica, la attività processuale dell'asta giudiziaria, nell'ordinamento giuridico italiano.

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA SUBASTA JUDICIAL

1. LA SUBASTA JUDICIAL EN EL DERECHO ROMANO

1.1. Introducción

En el estudio de la subasta judicial, como en tantas otras instituciones, somos deudores de la cultura jurídica romana. El término subasta judicial no es una creación del derecho moderno sino más bien todo lo contrario, un concepto superviviente del Derecho romano antiguo[15]. Es en Roma dónde se sitúa el origen histórico de este concepto jurídico, procedente de la expresión latina *sub hasta* (bajo la lanza), ya que, para poder realizar la subasta judicial (*subhastatio*) era necesario colocar una lanza o pica (símbolo de la propiedad quiritaria[16]) en el lugar exacto donde iba a tener lugar la venta o enajenación del bien en pública subasta, y junto a la lanza o pica la orden *sub hasta vendere* (vender lo que está macado por la lanza). Fruto de esta expresión, posteriormente surgió el verbo latino *subhastare* (vender el bien marcado por la lanza)[17].

La *subhastatio romana*, al igual que sucede en el actual ordenamiento jurídico español, constituyó una institución procesal inmersa dentro del procedimiento civil romano, y de forma más concreta, dentro de su fase de ejecución. Lo que, a la hora de abordar su estudio, se traduce en la necesidad de analizar las características de esta misma institución en cada uno de los distintos sistemas procesales que estuvieron vigentes en cada una de las diferentes etapas políticas por las que atravesó el Imperio Romano de Occidente hasta su definitiva caída en el año 476: el procedimiento de las acciones de ley o *legis actiones* (desde los orígenes de la ciudad de Roma hasta la mitad del Siglo II a.C.); el procedimiento formulario o *per formulam* (desde la mitad del Siglo

---

[15] *Vid*. PRIETO-CASTRO Y FERRÁNDIZ, L. *Derecho Procesal Civil. 3ª Edición*. Ed. Tecnos, Madrid, 1979, p.194.

[16] *Vid*. TOMÉ PAULÉ, J. "La subasta judicial en el Derecho histórico español". *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*. Ed. Gobierno de México, México, 1975, p.1039.

[17] *Vid*. MORAL MORO, Mª J. *La subasta judicial de bienes inmuebles*. Ed. Bosch, Barcelona, 2000, p.57.

II a.C., con la elaboración de la *Lex Aebutia*, hasta el Siglo III d.C., coincidiendo con el mandato del emperador Diocleciano); y el procedimiento extraordinario o *cognitio extra ordinen* (desde el Siglo III d.C. hasta fases previas al fin del Derecho Romano). En cada uno de esos tres sistemas procesales, encontramos la presencia de la subasta judicial como un instrumento de enajenación forzosa asociada a la fase ejecutiva del procedimiento civil romano, pero con unas características propias, que la diferencian de la subasta judicial existente en el resto de los sistemas procesales, anteriores y posteriores[18].

A su vez, estos tres grandes sistemas procesales quedaron agrupados en dos grandes órdenes procesales. El primero de ellos, el sistema de los juicios privados (*Ordo Iudiciorum Privatorum*) comprendía el sistema procesal de las *legis actiones* (acciones de ley) y el sistema procesal *per formulam* (procedimiento formulario). Por su parte, el segundo, recogía únicamente el sistema procesal de la denominada *cognitio extra ordinen* (procedimiento extraordinario)[19].

1.2. El procedimiento de las acciones de Ley o *Legis Actiones*

En la época primitiva del Derecho Romano, tuvo lugar el desarrollo de la denominada *Lex Duodecima Tabularum* (Ley de las XII Tablas[20]), dónde ya existía algún medio de ejecución, de tipo personal y no patrimonial. Concretamente en la Tabla

[18] *Vid*. IGLESIAS SANTOS, J. *Derecho Romano. 16ª Edición*. Ed. Ariel, Barcelona, 2007, p.117. *Vid.* CAMACHO EVANGELISTA, F. *Derecho privado romano. Segunda edición*. Ed. Técnica Avicam, Granada, 2016, p.115.

[19] *Vid.* IGLESIAS REDONDO, J. *Derecho Romano. Historia e Instituciones. 18 Edición*. Sello Editorial, Barcelona, 2010, p.133.

[20] La *Lex duodecima tabularum* (Ley de las XII Tablas) es considerada como el primer código del Derecho Romano, constituyendo pues la base del Derecho Romano y el "punto de partida" de todo el derecho moderno. Estas tablas realizadas en madera blanca, fueron destruidas tras la invasión de los galos en el año 383 a.C. coincidiendo con el mandato del rey galo Bruno. A pesar de su destrucción, los preceptos contenidos en ellas nunca fueron derogados formalmente, lo que permitió que en una etapa posterior fueran reconstruidas en bronce y fijadas de nuevo en el Foro de la ciudad de Roma, a la vista de todos. *Vid*. GARCIA ESCOBAR, G.A. "El tratamiento de los créditos concursales y el principio de la *par conditio creditorum*". *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*. Nº5, pp.1-31. Ed.Universidad de Almería, Almería, 2014, pp.1-31.

III se recogía el denominado procedimiento de la *manus iniectio*, precedente de la posterior *legis actio per manus iniectionem* (acción de ley por imposición de la mano)[21].

Pese a que la llegada de la época clásica supuso la apuesta por la institución del *iudicium* (juicio), basada en el *officium* de particulares o árbitros (ante la falta de la acción estatal, el arbitraje constituía el único medio para la resolución de los litigios), no es hasta la aparición del denominado procedimiento de las *legis actiones*[22] (acciones de ley) cuando la justicia queda por primera vez bajo la dirección y control de la autoridad estatal. Pasando de ese modo, de una antigua concepción sacra a una moderna secularización, en la que la solución de la controversia interpartes se encomendaba a la decisión racional de un juez[23].

El procedimiento de las *legis actiones* (entendiendo por *actiones* cada una de las declaraciones solemnes del propio Derecho realizadas por las partes o por una de ellas ante el Tribunal del Magistrado[24]) constituyó la forma más antigua de enjuiciar usada exclusivamente por los ciudadanos romanos para reclamar el reconocimiento de un derecho existente y previamente ya reconocido por el *Ius Civile Romanorum*, así como para la resolución de las controversias acaecidas en la ciudad de Roma o dentro de su primera milla, fuera de los límites de la *civitas*. Este procedimiento de las *legis actiones* representaba el imperio de la forma; una forma angosta y embarazosa, embutida de rito y solemnidad, dónde las partes presentes *in iure* (ante el magistrado) hacían sus peticiones y declaraciones de acuerdo a fórmulas orales, rigurosas y solemnes que habían sido establecidas por la costumbre y la ley, necesarias para evitar la pérdida del litigo[25].

---

[21] *Vid.* GARCÍA GARRIDO, M.J. *Derecho Privado Romano. Casos-Acciones-Instituciones. Vigésima Edición.* Ed. Ediciones Académicas, Madrid, 2015, p.61.

[22] "*Las legis actiones constituían actuaciones solemnes que realizadas de forma verbal ante el magistrado mediante la utilización de palabras rituales -certis verbis- implicaban en sí mismas el establecimiento de una afirmación vinculante". Vid.* FUENTESECA, P. *Derecho Privado Romano*. Ed. Gráficas E. Sánchez, Madrid, 1978, p.49.

[23] *Vid.* D´ORS J.A. *Derecho Privado Romano. 10 Edición*. Ed. Eunsa, Pamplona, 2004, p.124.

[24] *Vid.* SCIALOJA, V. *Procedimiento civil romano*. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1954, p.95.

[25] Tal era la exigencia, que los litigantes ajenos al secreto de esas fórmulas jurídicas, antes de iniciar el pleito, necesitaban acudir a los sacerdotes (primeros juristas de la Roma Antigua y únicos conocedores de esas fórmulas) para recibir de ellos el necesario asesoramiento jurídico. *Vid*. ARANGIO RUIZ, V.

El procedimiento de las *legis actiones* junto al procedimiento *per formulam* (que más adelante estudiaremos) tenían como característica principal en común su bipartición en dos fases: una primera, *in iure* (ante el magistrado) y una segunda, *apud iudicem* (ante el juez privado designado por las partes).

La fase *in iure*, comenzaba con la citación que el propio actor realizaba al demandado[26] (*in ius vocatio*) para, en presencia del magistrado, conocer el objeto de la controversia y resolver las cuestiones que pudiesen surgir de forma previa al inicio del procedimiento: competencia del magistrado, legitimación de las partes, ausencia de cosa juzgada, admisibilidad y adecuación de la controversia, y la no inmersión de la regla del *non bis in ídem*. Si el magistrado atisbaba el incumplimiento de alguna de estas cuestiones previas, denegaba la autorización necesaria para incoar el procedimiento, pero si por el contrario, consideraba que todas ellas se cumplían, autorizaba a las partes enfrentadas para el desarrollo de los ritos, la realización de los gestos y el pronunciamiento de las fórmulas verbales oportunas, dependiendo de las características propias de la acción que se pretendía ejercer. Desembocando finalmente en la petición de acción (*editio actionis*) y su concesión, o no, por el magistrado (*dare o denegarem actionem*)[27].

Si finalmente el magistrado concedía al actor la acción previamente solicitada por él, el inicio del procedimiento tenía lugar cuando las partes (en presencia del

---

Instituciones de Derecho Romano. Ed. Depalma, Buenos Aires, 1986, p.124. Una muestra de la exigencia antes señalada, es el famoso caso narrado por GAYO -4,11-, conforme al cual una vez que habían cortado unas vides, su propietario, con el fin de obtener la obligada indemnización, se dirigió, como procede, al Colegio de los Pontífices (donde se conservaban las fórmulas procesales) para que le instruyeran jurídicamente. En la declaración jurídica que los pontífices le prepararon, se encontraban las palabras típicas del delito, o sea, poco más o menos: "afirmo que tú has cortado, furtivamente, árboles de mi fundo…". Sin embargo, una vez en presencia del magistrado, el demandante, cuyo pensamiento evocaba su propia desgracia, cambió la palabra árboles por la de vides, lo que motivó que le fuera denegada la acción solicitada. *Vid.* ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A. *Derecho Privado Romano*. Ed. Ediciones del Genal, Málaga, 2010, p.69.

[26] Frente al requerimiento del demandado por el demandante a comparecer ante el magistrado, tres eran las posibles actitudes que el demandado podía adoptar: acudir ante el magistrado, solicitar el aplazamiento de su comparecencia (debiendo simultáneamente en este caso hacer una promesa de futura comparecencia (*vadimonium*), o garantizar su futura comparecencia mediante un *vas* -aquél que se ofrecía en garantía de la comparecencia de otro-), y negarse a comparecer, pudiendo el actor conducirlo por la fuerza (*manus iniectio*) ante el magistrado. *Vid*. CASINOS MORA, F.J. *Derecho Privado Romano*. Ed. Dykinson, Madrid, 2016, p.193.

[27] *Vid*. FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. *Jurisdicción y Arbitraje en Derecho Romano*. Ed. Iustel, Madrid, 2006, p.77

magistrado y de testigos bajo juramento) presentaban sus argumentos, exponían los puntos de la controversia que les enfrentaba (patentando la naturaleza del derecho alegado cuya protección se invocaba) y se proveían del nombramiento del juez privado (*iude*x) sobre la base de un contrato arbitral que implicaba la aceptación por ellas mismas de la decisión que el *iudex* finalmente emitiese (*litis contestatio*). Todo ello, nuevamente, bajo los correspondientes formalismos orales y solemnes, variables en función de la acción a ejercer.

La segunda fase, *apud iudicem*, arrancaba con el inicio de la intervención del juez privado que previamente había sido designado por los litigantes a fin de dirimir la controversia existente entre ellos. El juez privado, al no ser magistrado ni autoridad judicial sino un jurista encargado de dar una opinión o emitir una sentencia (*parare sententia*), actuaba únicamente conforme a la potestad que le había sido otorgada para juzgar la controversia (*postestas iudicandi*). Ordenando así, la práctica de la prueba[28] y el dictado de la sentencia (*decretum o mandatum*) por la que se ponía fin a la controversia existente entre las partes enfrentadas, revestida ésta última de la *iurisdictio* o *imperium* (entendida como el conjunto de facultades atribuidas únicamente a los magistrados para la administración de la justicia civil. A partir del siglo III d.C., y con ciertos límites, también la criminal) que emanaba del magistrado *in iure*[29]. Si el juez privado no dictaba sentencia por falta de conocimiento claro sobre la forma en la que se debía resolver la controversia interpartes (*iurare rem sibi non liquere*), el magistrado procedía al nombramiento de un nuevo juez privado (*mutatio iudicis*) encargado de dar solución a esa misma controversia interpartes mediante la emisión de la correspondiente sentencia.

Dictada la sentencia (absolutoria o condenatoria) que ponía fin a la controversia interpartes, ésta se exponía de forma oral y pública por el juez privado ante las mismas

[28] La práctica de la prueba reparaba en las siguientes notas: la carga de la prueba correspondía a las partes (*onus probando*), debía recaer sobre los hechos alegados por éstas, y desarrollarse conforme al principio dispositivo y de libre valoración de la prueba, fundamentos de la actuación del juez. *Vid.* PANERO GUTIÉRREZ, R. *Epítome de Derecho Romano*. Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2010, p.170.

[29] *Vid.* ÁLVAREZ SUÁREZ, U. *Curso de Derecho Romano, Tomo I. Introducción, Cuestiones Preliminares, Derecho Procesal Civil Romano*. Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1955, pp.185-187.

partes que previamente lo habían designado. No cabiendo contra ella recurso alguno, y adquiriendo la controversia resuelta a través de ella el carácter de cosa juzgada[30].

De acuerdo con GAYO[31], cinco eran las *legis actiones*: *legis actio per sacramentum* (acción de ley por puesta sacramental), *legis actioper iudicis postulationem* (acción de ley por petición del juez), *legis actioper condictionem* (acción de ley por emplazamiento), *legis actioper manus iniectionem* (acción de ley por imposición de la mano), y *legis actioper pignoris capionem* (acción de ley por toma de prenda). Mientras las tres primeras estaban encaminadas al procedimiento de cognición, es decir, a la declaración o transformación a través de una sentencia de derechos ya existentes (reclamación de las cantidades debidas); las dos últimas, se encontraban orientadas al procedimiento de ejecución, tratando de dar efectividad a los derechos reconocidos en una sentencia, previamente dictada por el juez privado, resultado del ejercicio por el intereado de la correspondiente *legis actiones* (obtención del cobro).

Finalizado el procedimiento civil romano con la emisión de la sentencia por el juez privado (*parare sententia*), por la que se estimaba o desestimaba la pretensión del actor, ante su incumplimiento voluntario por el condenado en ella, el interesado podía obtener su ejecución recurriendo al procedimiento de las *legis actiones*, y más concretamente, a través del ejercicio de la *legis actiones per manus iniectionem* y de la *legis actiones per pignoris capionem*[32].

a. *Legis actio per manus iniectionem*

La *legis actio per manus iniectionem* (acción de ley por imposición de la mano), al ser una acción de carácter ejecutivo, permitía proceder contra la persona del deudor a

---

[30] *Vid*. FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. *Jurisdicción y Arbitraje en Derecho Romano*. *Óp., Cit.*, p.18.

[31] *Vid*. GAYO. *Instituciones jurídicas*. Editorial Iberia S.A. Barcelona, 1965, comentario IV, 12, p.142.

[32] Junto con estas *legis actiones* ejecutivas de carácter digamos principal, existían otras de carácter secundario, pero igualmente efectivas. Entre ellas, se encontraban: la *legis actio per sacramentum in personam*, orientada a reclamar a los deudores el cumplimiento de sus obligaciones, la *legis actio per iudicis arbitrepostulationem*, para la reclamación de los créditos procedentes de un contrato verbal, y la *legis actio per condictionem*, que en realidad era una acción abstracta destinada a que el acreedor pudiese reclamar una cantidad de dinero determinada sin la necesidad de manifestar la causa de su reclamación. *Vid*. ROBLES VELASCO, L.M. *Unidades didácticas de Derecho Romano Privado*. *2º Edición*. Ed. Editorial Técnica Avicam, Granada, 2015, pp.227-230.

fin de prenderlo para que hiciese frente al cumplimiento de sus obligaciones, generalmente consistentes en el pago de una deuda económica. De ese modo, para poder ejercer esta acción, era necesario que de forma previa existiese una sentencia emitida por el *iudex*, en la que de forma exacta se determinase la cantidad que se debía y quedase recogida la obligación de hacer frente al pago de la misma (*summa condemnationis*)[33].

Pese a ello, posteriormente, otras leyes permitieron (para la ejecución de ciertas obligaciones) el ejercicio de la *manus iniectio* sin que fuese necesaria la existencia de una sentencia previa dictada por el *iudex*, en la que de forma exacta se recogiese la cantidad debida así como la obligación de hacer frente al pago de la misma (*manus iniectio pro iudicatus*), tratándose así de una *manus iniectio* de carácter privilegiada. Los créditos privilegiados que disponían de dicha fuerza ejecutiva eran los siguientes[34]:

- Los créditos existentes contra el c*onfessus* (in iure confeso), del que se decía que *pro iudicato habetur* era tenido por condena.
- El crédito del fiador contra el deudor principal cuando en el plazo de seis meses no le hubiese reembolsado la cantidad que previamente había pagado por él, en su nombre. Otorgada por la *Lex Publilia*.
- El crédito del fiador contra el acreedor cuando siendo varios los fiadores, el acreedor haya exigido de aquél mayor parte del que le correspondía. Otorgada por la *Lex Furia de Sponsu*.
- Los créditos impuestos a un heredero derivados de un legado, o en general quien por causa de muerte hubiese sido obligado a pagar más de los mil ases[35].
- Los créditos del prestatario contra el prestamista para obtener la devolución de los intereses excesivos que le hubiese pagado.

---

[33] *Vid*. LUQUE TORRES, G. *Las subastas judiciales: aspectos civiles, procesales e hipotecarios*. Ed. Comares, Granada, 1999, p.9.

[34] *Vid*. RASCÓN GARCÍA, C. *Síntesis de Historia e Instrucciones de Derecho Romano. 4º Edición*. Ed. Tecnos, Madrid, 2011, pp.188 y 189.

[35] Moneda acuñda por la autoridad romana que hacía las veces de impuesto directo instituido durante la República Romana.

El procedimiento de la *legis actio per manus iniectionem* se desarrollaba de la siguiente forma: pasados treinta días desde que se dictó la sentencia condenatoria por el *iudex*, ante el incumplimiento voluntario de la misma por el condenado (*iudicatus*), el interesado tenía la posibilidad de llevarlo ante el magistrado, y ante él, mientras le ponía su mano encima (de ahí la denominación de esta acción "por imposición de la mano") ejercer la *legis actio* mediante la pronunciación de la fórmula solemne "*Cómo has sido juzgado y condenado a pagarme el valor de diez mil sestercio, puesto que no has pagado, por este asunto te aprehendo por la cadena de diez mil sestercios*"[36].

Manifestadas estas palabras solemnes, y ante la imposibilidad de oposición por el condenado a las mismas, la única opción de la que éste último disponía para tratar de evitar la *manus iniectionem* pasaba por el pago de la cantidad debida, bien por él mismo, bien por una tercera persona (*vindex*[37]), que debía tener la misma condición que el condenado. Cuando el *vindex* hacía frente al pago de la cantidad debida por el *iudicatus*, éste último quedaba automáticamente liberado de la aprehensión corporal y de toda responsabilidad jurídica, al tiempo, que el *vindex* e situaba en la posición del deudor y se subrogaba en su obligación[38].

Ante la insolvencia económica del *iudicatus*, y la inexistencia de un *vindex* que pudiese hacer frente al pago de la deuda, el pretor (a merced de su *imperium*) autorizaba la ejecución del derecho del acreedor (*manus iniectio*) sobre la propia persona del deudor con el término *addico*[39], quedando de este modo el acreedor facultado para

---

[36] "*Quod tu mihi iudicatus sice damnatus es sextertium x milla, quandoc non solvisti, ob eam rem ego tivi sextertium x milium iudicati manum inicio*". GAYO, 4,21. *Vid.* CASINO MORA, F.J. *Derecho Privado Romano. Óp., Cit.,* p.201.

[37] El *vindex*, al subrogarse en la posición del demandado y hacer frente al pago de la cantidad que éste debía, asumía de forma adicional la obligación de demostrar en un nuevo proceso judicial la invalidez de la sentencia del *iudex* que condenaba al *iudicatus*. En caso de no lograrlo, el *vindex* era condenado al pago del doble del importe que se le exigía al *iudicatus* en la sentencia (*litis cresencia*). Si era necesario, el acreedor podía iniciar contra el *vindex* una nueva *manus iniectio* ejecutiva, a fin de obtener el cobro del crédito debido. *Vid.* IGLESIAS REDONDO, J. Derecho Romano. Historia e Instituciones. 18 Edición. *Óp., Cit*., p.145.

[38] *Vid*. ARIAS RAMOS, J. y ARIAS BONET, J.A. *Derecho Romano, Tomo I. 18ª Edición.* Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1986, p.179.

[39] El término *addico* comprendía aquellos actos que atribuían derechos constitutivos a favor de una de las partes que actuaba en el procedimiento, consistiendo así, en el pronunciamiento del magistrado que sancionaba lo actuado por las partes o por una de ellas. Junto con el *do* y el *dico*, constituía la denominado *tria verba solemnices* expresión de la *iurisdictio* del magistrado. Mientras la palabra *Do* era con la que comenzaba la actuación del magistrado, en aquellos casos en los que previamente se había

trasladar al *addictus* (deudor sobre el que recaía la *manus iniectio*) hasta su casa y tenerlo atado en ella con cadenas de hasta un peso máximo de treinta libras. Esta situación tenía una duración máxima de hasta sesenta días, durante los cuales, el acreedor llevaba al *addictus* al foro durante tres días de mercado consecutivos (*trinundium*) gritando el importe de la deuda con el objetivo de que un tercero (ajeno al *addictus*) decidiese intervenir en su favor pagando lo que debía. Si transcurrido esos sesenta días nada de lo descrito ocurría, el acreedor podía decidir entre vender al *addictus* como esclavo *Trans Tiberim*, es decir, fuera de la ciudad de Roma, o darle muerte. Cuando los acreedores eran varios, y optaban por darle muerte, disponían de la posibiidd de repartirse su cadáver en trozos (*partes secare*. Ley de las XII Tablas)[40].

Sin embargo, más tarde, a través de la *Lex Poetelia Papiria* del año 326 a.C., se prohibió la venta y ejecución del deudor insolvente, así como su aprehensión corporal por medio de cadenas y grilletes (*non corpus sed bona*). A partir de ese momento, ante este tipo de situaciones, el acreedor podía mantener al *iudicatus* en su casa y hacerle trabajar hasta que con su trabajo pudiese satisfacer el total de lo devido; pasando así de una responsabilidad de tipo personal a una responsabilidad de tipo patrimonial[41]. Esta derogación de la muerte por deudas, constituye el antecedente de la actual responsabilidad patrimonial universal contenida en el art.1.911 de nuestro Código Civil: "*del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes presentes y futuros*".

---

establecido un procedimiento. Por su parte, la palabra *Dico* -proveniente del verbo latino *Dicere*- expresaba toda aquella actuación del magistrado con incidencia directa sobre el desarrollo del litigio. *Vid.* TORRENT RUIZ, A.J. *Manual de Derecho Privado Romano*. Ed. Edifoser S.L., Zaragoza, 2002, pp.115 y 116.

[40] *Vid.* CAPILLA RONCERO, F. *La responsabilidad patrimonial universal y el fortalecimiento de la protección del crédito*. Ed. Fundación Universitaria de Jerez, Jerez, 1989, p.130.

[41] *Vid*. CAMACHO EVANGELISTA, F. *Derecho Privado Romano. Segunda Edición. Óp., Cit*., p.118. La sustitución definitiva de la responsabilidad personal del deudor por la patrimonial, no tuvo lugar hasta la etapa de Marco Aurelio con la aprobación del *Decretum Divi Marci*, compuesto por un conjunto de leyes encaminadas a condenar el uso de la violencia para la propia defensa de los derechos mediante el establecimiento de una sanción civil. En virtud de ésta, aquel que ponía en práctica medios de propia defensa o de ejecución sin poseer el correspondiente título jurídico, además de perder su derecho, tenía la obligación de restituir lo exigido por razón del duplo. *Vid*. IGLESIAS SANTOS, J. *Derecho Romano. 16ª Edición, Óp., Cit*., p.120.

b. *Legis actio per pignoris capionem*

La *legis actio per pignoris capionem* (acción de ley por toma en prenda) constituía la segunda de las *legis actiones* que poseían un carácter eminentemente ejecutivo, al tratar de hacer efectivos los derechos ya reconocidos en la sentencia que previamente ya había sido dictada por el juez privado (*iudex*) resultado del ejercicio de la correspondiente acción por el interesado.

A través de ella, el magistrado, a petición del acreedor (mediante la formulación de ciertas palabras de tradición ritual, GAYO, 4, 29), ordenaba la ocupación de algunos de los bienes muebles que constituían el patrimonio del deudor, o inmuebles en su defecto, dependiendo de la cuantía a la que ascendiese la deuda. Si transcurridos dos meses desde su ocupación, el deudor no procedía a efectuar el pago de la cuantía reclamada, el magistrado ordenaba la enajenación en subasta judicial del bien o bienes del deudor que habían sido ocupados, entregándolos al postor que ofreciese el mayor precio por ellos. Si nadie se interesaba por la adquisición del bien o bienes subastados (con el objetivo de poder satisfacer el derecho de crédito del acreedor), éstos le eran entregados al acreedor en pago de su deuda (*datio in solutum*). Como vemos, la *legis actio per pignoris capionem* constituía una especia de secuestro judicial del patrimonio del deudor insolvente (al privarlo de los bienes que lo comprendían), así como el origen de la enajenación en subasta judicial que forma parte de los actuales procedimientos de ejecución forzosa[42].

Entre las características propias de esta modalidad de *legis actio per pignoris capionem*, además de señalar su utilización como medio de ejecución patrimonial y no personal (al recaer exclusivamente sobre los bienes muebles e inmuebles[43] del deudor), también podemos destacar su carácter excepcional o privilegiado, al poder ejercitarse únicamente contra determinados créditos impagados[44]:

---

[42] *Vid*. SCIALOJA. *Procedimiento Civil Romano. Óp., Cit.,* p.298.

[43] *Vid*. FERNÁNDEZ BARREIRO A. y PARICIO, J. *Fundamentos de Derecho Patrimonial Romano*. Ed. Centro de Estudios Ramón Areces, S.A., Madrid, 1991, p.54.

[44] *Vid.* ARIAS RAMOS, J. y ARIAS BONET, J.A. *Derecho Romano, Tomo I. 18ª Edición*. *Óp., Cit*., p.184.

- Los créditos de los soldados por su *stipendim* (*aes militares*).
- Los créditos destinados a la compra de caballos, a su manutención (*aes equestre y aes hordearium*, respectivamente).
- Los créditos destinados a la compra de un animal para posteriormente sacrificarlo ante los dioses (*aes hostiarum*).

Precisamente, estas mismas características junto con la posibilidad de proceder a su ejecución sin la necesidad de sentencia previa, ni presencia del magistrado son las que provocaron que la naturaleza jurídica de esta *legis actio* fuese cuestionada, al dudarse si se trataba, o no, de una auténtica acción de ley. Mientras sus defensores (GAYO) se apoyaban en la necesidad de reproducir determinadas palabras solemnes para poder ejercitarla, hay autores como FUENTESECA[45] que consideraban que no estaban ante una auténtica *legis actio* sino más bien ante una forma primitiva de preferencia ejecutiva a favor de determinados créditos privilegiados[46]. Pues la toma de la prenda tenía lugar fuera del tribunal, sin la presencia del magistrado y, en multitud de ocasiones, en ausencia también del propio deudor (requisitos esenciales de toda *legis actiones*)

1.3. El procedimiento formulario o *procesum performulam*

La rigidez y el formalismo (*nimia subtilitas*)[47] al que estaba sometido el procedimiento de las *legis actiones* junto a la necesidad de proteger nuevas situaciones y recepcionar el *Ius Gentium* dentro del *Ius Civile Romanorum*, motivaron la aparición del *procesum per formulam* (procedimiento formulario)[48]. Su origen se encuentra pues

---

[45] *Vid.* FUENTESECA, P. *Investigaciones de Derecho Procesal Romano*. Ed. Studia Iris Romani Salmanticensia, Salamanca, 1969, p.63.

[46] *Vid.* D´ORS J.A. *Derecho Privado Romano. 10 Edición. Óp., Cit*., p.125.

[47] "*El procedimiento de las legis actiones, con su rígido formalismo, llevaba aparejados no pocos inconvenientes. Así, la exigencia de observar estrictamente los términos de la ley significaba que un mínimo error o equívoco, al no ser susceptible de repetición o rectificación, podía llevar aparejada la pérdida del pleito. Además, ese rígido formalismo impedía al juez conocer de las circunstancias particulares de las partes en cada caso concreto, lo que le impedía averiguar su verdadera naturaleza*". *Vid*. CAMACHO EVANGELISTA, F. *Derecho Privado Romano. Segunda Edición. Óp., Cit*., p.128.

[48] Gayo I. 4.30: "*Itaque per legem Aebutiam et duas Iulias sublatae sunt istae legis actiones effectumque est, ut per concepta verba, id est per formulas litigamos*". "*Y así estas acciones son abolidas por la Ley Ebucia y las dos Julias, y el efecto es, que litigaremos por palabras escritas (concepta verba), esto es por fórmulas*".

en el *Ius Honorarium*, propio de los procedimientos celebrados ante el pretor peregrino (*praetor peregrinii*) entre ciudadanos romanos y extranjeros o, únicamente, entre estos últimos. Así, el rígido procedimiento de las acciones de ley, reservado en exclusiva para los ciudadanos romanos, fue sustituido por una fórmula escrita que permitía una mayor adaptación y flexibilidad a las circunstancias de las partes concurrentes en cada caso concreto. A pesar de la convivencia entre ambos sistemas procesales (procedimiento de las acciones de ley y procedimiento formulario) durante aproximadamente cien años, finalmente, el procedimiento de las *legis actiones* acabó desapareciendo, al ser sustituido por el procedimiento formulario, tras la aprobación de la *Lex Ebucia* (130 a.C.), la *Lex Aebutia* (150 a.C.), y la *Lex Iulia Iudiciorum Privatorum* (año 17 a.C., durante la etapa del Emperador Augusto). Sustituyéndose, de este modo, la forma oral por la escrita[49], la *certa verba* por la *concepta verba*.

El procedimiento formulario como parte integrante del denominado *Ordo Iudiciorum Privatorum*, al igual que ocurría en el procedimiento de las *legis actiones*, también se encontraba dividido en dos fases: una primera, *in iure* (ante el magistrado) y una segunda, *apud iudicem* (ante el juez privado). Pero de forma diferente a lo descrito para el procedimiento de las acciones de ley, en este procedimiento formulario, previamente al inicio de la fase *in iure*, el actor a través de una comunicación verbal (*edictio actionis*[50]) informaba al demandado acerca de la petición que iba a formular, el fundamento en el que se apoyaría y las pruebas que pensaba aportar (*instrumenta*), para tratar con ello que el demandado hiciese frente al cumplimiento de su obligación, y evitar así el inicio y posterior desarrollo del correspondiente litigio interpartes. Si de esta medida no surgían los efectos esperados, se citaba entonces conforme a las normas del *ius vocatio* (antes estudiado) al *reus* (demandado) para que compareciese ante el magistrado[51].

---

[49] *Vid.* PANERO GUTIÉRREZ, R. *Derecho Romano. 4º Edición*. Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2008, p.154.

[50] De incumplirse el deber del demandante de emitir al demandado el *edictio actionis*, el magistrado concedía contra el actor y a favor del demandado una acción por este hecho, denominada *actio in factum. Ibídem*, p.171.

[51] *Vid.* GARCÍA GARRIDO, M.J. *Derecho Privado Romano.Casos-Acciones-Instituciones.Vigésima Edición. Óp., Cit.*, 78.

Encontrándose las partes enfrentadas en presencia del magistrado, el demandante exponía sus pretensiones, señalaba la acción que quería hacer valer (*editio o postulatio actionis*) y solicitaba al magistrado la concesión de la misma. Hecho esto, se daba traslado al demandado para que entre las distinta posturas procesales existentes, escogiese la suya propia: *confessio* (equivalía al allanamiento del demandado y por tanto el reconocimiento formal de las pretensiones del actor), *indefensio* (actitud pasiva del demandado consistente en la no afirmación pero tampoco negación de nada, que en la mayoría de ocasiones se traducía en la atribución de la cosa litigiosa al demandante o en el reconocimiento de su derecho de crédito), *iusiurandum, transactio, desistimiento, interrogationes y cautiones*; siendo la más habitual de todas ellas la de negar o admitir las afirmaciones realizadas por el demandante y sus pretensiones[52]. Tras el análisis del caso (*causae cognitio*), el magistrado determinaba si se daba o no la necesidad de proteger jurídicamente la situación descrita, dando o denegando la acción previamente solicitada por el actor (*actionem dare o actionem denegare*). Finalmente, si la respuesta era afirmativa, se redactaba (por las partes) y aprobada (por el propio magistrado) la fórmula[53] en la que se indicaba el juez privado que había sido designado por las partes de común acuerdo para la solución de la controversia, y se autorizaba por el magistrado el inicio de la fase ante el juez privado (*iussum iudicandi*). Se ponía, de este modo, fin a esta primera fase y se daba comienzo a la siguiente. De acuerdo con el contenido de la

[52] *Vid*. ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A. *Derecho Privado Romano*. *Óp., Cit.*, p.77.

[53] Las fórmulas eran propuestas de solución al conflicto interpartes que éstas mismas presentaban al magistrado, quién tras su análisis podía aceptarlas o modificarlas, y posteriormente traspasarla al juez privado con la intención de dar inicio a la segunda fase del procedimiento (*apud iudicem*). Desde un punto de vista estructural, las fórmulas eran documentos escritos en una doble tablilla de cera, dónde su parte interna y externa recogían el mismo texto, si bien, la parte interna además se encontraba sellada por las partes y por los testigos ante el magistrado. Su contenido se encontraba dividida en dos partes: la ordinaria (aquélla que normalmente se encontraba en todas las fórmulas) y la extraordinaria o accesoria (aquélla que podía agregarse a cualquier fórmula), y siempre estaba encabezada por el nombramiento del juez elegido por las partes para la solución del conflicto. Mientras la parte ordinaria estaba compuesta por el *intentio* (expresión del derecho que pretendía el demandante), la *demostratio* (designación del asunto de la demanda), *condemnatio* (facultad del juez de condenar o de absolver), y la *adiudicatio* (adjudicación de algo a algunos de los litigantes por el juez). La parte extraordinaria se conformaba de la *exceptio* (posibilidad del demandado de oponerse a la acción del demandante una alegación, de hecho o de derecho, que rechaza o paraliza la acción ejercitada por éste mismo), y la *praescriptio* (destinada a limitar o a concretar el objeto del litigio). A pesar de lo expuesto, lo cierto es que la estructura de la fórmula variaba en función de la modalidad, condiciones y características de la fórmula que se pretendía realizar. *Vid.* GARCÍA GARRIDO, M.J. *Derecho Privado Romano. Casos-Acciones-Instituciones. Vigésima Edición. Óp., Cit.*, pp.81-84.

fórmula redactada por las partes, éstas se comprometían a respetar la sentencia que el juez privado dictase[54]*(litis contestatio*).

En la segunda fase (*apud iudicem*), el magistrado traspasaba al juez privado la fórmula que previamente había aprobado (*datio actionem*), indicándole los puntos sobre los que debía versar la prueba: declaraciones de las partes, testigos y documentos, juramentos, inspecciones oculares y reconocimientos de dictámenes emitidos por expertos periciales. En iguales condiciones que en el procedimiento de las acciones de ley: la carga de la prueba que correspondía a las partes (*onus probando*), debía recaer sobre los hechos alegados por éstas y desarrollarse conforme al principio dispositivo y de libre valoración, para en función del resultado obtenido, dictar sentencia (*iudicatum*). Vemos como en esta segunda fase, las fórmulas hacían de guías o instrumentos que el magistrado traspasaba al juez privado para que le sirviesen de orientación a la hora de tomar la decisión final sobre la solución a la controversia que le había sido planteada, reflejaba más tarde en la sentencia[55] (absolutoria o condenatoria). La cuá era redactada por escrito y posteriormente pronunciada por el mismo juez privado de forma oral en presencia de las partes enfrentadas, ajustándose siempre y en todo momento de forma rigurosa a los términos contenidos en la fórmula (*officium iudicis*).

Al igual que en el supuesto del procedimiento de las acciones de ley, cuando el juez privado no lograba formarse una convicción clara sobre el asunto que le había sido planteado, éste podía abstenerse de resolver la cuestión (*iurare rem sibi non liquere*). En ese caso, el magistrado disponía de la capacidad para nombrar a un nuevo juez privado (*mutatio iudicis*) que asumiese el encargo de resolver la controversia interpartes a través de la emisión de una sentencia. La sentencia además de ser inapelable y disponer de efecto de cosa juzgada, servía de título ejecutivo (actio iudicati)[56].

El incumplimiento voluntario de la sentencia por el condenado en ella junto a la falta de autoridad del juez privado (revestido únicamente de potestad para decidir sobre

---

[54] *Vid.* RASCÓN GARCÍA C. *Síntesis de Historia e Instrucciones de Derecho Romano. 4º Edición*. *Óp., Cit.*, p.181. *Vid*. FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. *Jurisdicción y Arbitraje en Derecho Romano*. *Óp., Cit.*, pp.108-113, y 138-148.

[55] *Vid.* IGLESIAS REDONDO, J. Derecho Romano. Historia e Instituciones. 18 Edición. *Óp., Cit.*, p.135.

[56] *Vid*. ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A. *Derecho Privado Romano*. *Óp., Cit.*, p.84.

la controversia -*potestas iudicandi*-) y la prohibición del ejercicio de la justicia primitiva (sobre la persona del condenado), hacían del ejercicio de la correspondiente acción ejecutiva la única posibilidad de garantizar su cumplimiento, tal y como ocurría en el procedimiento de las *legis actiones*. En el supuesto del *procesum per formulam*, la ejecución de las pretensiones a favor del demandante contenidas en la sentencia de condena se llevaba a cabo a través del ejercicio de la denominada *actio iudicati* (acción por lo juzgado)[57], sustituta de la *manus iniectio*. A su vez, el demandado, mediante el ejercicio de la *exceptio*, podía oponerse a la ejecución de las pretensión del demandante reconocidas en la sentencia dictada por el *iudex*, tramitándose, de este modo, un nuevo procedimiento cuya pérdida, nuevamente por el demandado, le obligaba al pago del doble de la pretensión reclamada por el actor principal (*in duplum*)[58].

Pese a estar prohibida la ejecución de carácter personal propia de la etapa anterior de las *legis actio*, la transición entre ésta etapa (la de las acciones de ley) y la nueva (la relativa al procedimiento formulario), originó que durante aproximadamente un siglo, la ejecución de la *actio iudicati* pudiese desarrollarse desde una doble dimensión: una primera de carácter personal, en la que el interesado, ante el incumplimiento voluntario de la sentencia por el condenado, disponía de la capacidad para apoderarse de su persona en las mismas condiciones que las referidas previamente para el procedimiento de la *legis actio per manus iniectio*; y una segunda de carácter patrimonial[59] que recaía sobre todos los bienes que conformaban el patrimonio del deudor, y que generalmente tenía lugar a través de las denominadas *bonorum venditio* y *distractio bonorum*.

a. *Bonorum Venditio*

La *bonorum venditio* permitía garantizar la ejecución de la sentencia mediante la toma de todos los bienes que conformaban el patrimonio del deudor, para con su posterior enajenación en subasta judicial tratar de satisfacer la cantidad debida por el

[57] *Vid.* RASCÓN GARCÍA, C. *Síntesis de Historia e Instrucciones de Derecho Romano. 4º Edición*. *Óp., Cit.*, p.190.

[58] *Vid*. GARCÍA GARRIDO, M. J. *Casuismo y Jurisprudencia Romana -Responsa-. Acciones y Casos. Cuarta Edición.* Ed. Ediciones Académicas, Madrid, 2008, p.81.

[59] *Vid*. MURGA FERNÁNDEZ, J.P. "Antecedentes históricos de la venta en pública subasta". *Revista Anales de Derecho*. Vol. 33, Nº 1, pp. 1-47. Ed. Universidad de Murcia, Murcia, 2015, p.15.

deudor al acreedor. De este modo, la *bonorum venditio* constituyó la forma de ejecución patrimonial más antigua del mundo[60]. Esta modalidad de ejecución consistente en una enajenación en bloque de todo el patrimonio de una determinada persona, en este caso del deudor, se dividía en tres etapas: la posesión de los bienes, la preparación de la subasta judicial y, finalmente, el desarrollo de la subasta judicial[61].

En la primera de ellas (la posesión de los bienes), cuando el *iudicatus* (condenado en juicio) no cumplía voluntariamente con lo dispuesto por el juez privado en la sentencia, el vencedor o algunos de los vencedores (en el supuesto de que los acreedores fuesen varios) por iniciativa propia o a instancias del propio deudor (*cessio bonorum*[62]) podían solicitar al magistrado[63]ser puesto en posesión de los bienes que conformaban el patrimonio del deudor (*missio in possessionem o missio in bona*).

Decretada por el magistrado la *missio in possessionem*, el acreedor pasaba a entrar en posesión de los bienes del deudor apoyado por el interdicto del magistrado concedido al *missus* (acreedor) para que no se le pudiese impedir la entrada a los bienes inmuebles del deudor y por una acción *factum* ejercitable contra quién le impidiese dolosamente tomar posesión de los bienes muebles del deudor o dolosamente hubiese dejado de poseerlos[64].

---

[60] *Vid*. CAMACHO EVANGELISTA, F. *Derecho Privado Romano. Segunda Edición. Óp., Cit.*, p.138.

[61] *Vid*. IGLESIAS, J. *Derecho Romano. Instituciones de Derecho Privado*. *Óp., Cit.*, p.214 y 215.

[62] Se trataba de una figura jurídica introducida con la *Lex Iulia* del emperador Augusto en el 737. De acuerdo con ella, el deudor podía evitar la ejecución sobre su persona junto con la nota de infamia por el impago de sus deudas, cuando manifestada su insolvencia solicitaba al magistrado el *beneficium cessionis ex lege Iulia*, conforme al cual, ponía sus bienes a disposición de los acreedores para que éstos pudiesen satisfacer sus créditos con el dinero obtenido a través de la venta de sus bienes en subasta judicial. Pero con la condición de que la insolvencia del deudor no hubiese sido creada de forma dolosa por él mismo. *Vid*. TOMÁS TOMÁS, S. *La administración concursal: claves para entender su actual régimen jurídico*. Ed. Civitas-Thomson Reuters, Cizur Menor -Navarra-, 2014, p.29.

[63] GAYO -4,35- afirmaba que la *bonorum venditio* fue acuñada por el pretor Rutilio Rufo (año 118 a.C.) con la intención de que los litigantes victoriosos que no podían llevar a cabo la ejecución sobre la persona del deudor (al estar ésta prohibida), pudiesen hacerlo sobre su patrimonio. TOMÁS TOMÁS resalta el hecho de que GAYO consideraba al pretor Rutilio Rufo como el introductor de esta modalidad de ejecución patrimonial, pero no su creador. *Ibídem*, p.27.

[64] *Vid*. BETANCOURT SERNA, F. "Sobre la pretendida transmisibilidad de los interdictos". *Revista Anuario de Historia del Derecho Español*. Nº 53, pp.46-77. Ed. Ministerio de Justicia y Boletín Oficial del Estado, Madrid 1983, pp.46-77.

Estando ya en posesión de los bienes del deudor, la segunda fase (la preparación de la subasta judicial) daba comienzo con la designación del *curator bonorum*[65] por los acreedores, previa autorización del magistrado. El *curator bonorum* además de encargarse de la conservación y guarda de los bienes del deudor, durante los primeros treinta o quince días de la *missio in possessionem* (dependiendo de si el deudor estaba vivo o muerto, respectivamente), daba noticias de ésta mediante la realización de avisos públicos con la intención de que el *iudicatus* pagase su deuda y permitir que el resto de sus acreedores, también interesados en la ejecución de su patrimonio, pudiesen sumarse a ella (*proscripto bonorum*)[66].

Transcurridos estos plazos sin que el deudor hubiese efectuado el pago de su deuda o se hubiese opuesto a la *actio aiudicati* derivaba de la misma, el deudor era declarado fallido (*fraudatur*) y, como resultado, el magistrado nombraba de entre los distintos acreedores un *magister bonorum* encargado de dirigir la enajenación en subasta judicial del patrimonio del deudor así como de repartir lo obtenido en la misma entre los diferentes acreedores[67]. A tal fin, de forma previa a su inicio, el *magister bonorum* hacía un inventario de los bienes que conformaban el patrimonio del deudor y redactaba un pliego de condiciones (*Lex Venditionis*[68]) en el que se hacían constar los créditos que existían contra el deudor, el importe y la prioridad[69] entre ellos. Una vez

[65] La *cura o curatio* era una institución jurídica destinada a servir de suplemento a la tutela, es decir, proveer la defensa de los bienes e intereses de un individuo que por razones particulares no podía atender por sí mismo a la administración de éstos. De ese modo, el curador asumía casi de forma exclusiva la tarea de administrar un patrimonio, dependiente de la nominación como curador del magistrado. Hallando su origen en la *Lex Laetoria o Plaetoria de circumscriptione adolescentium* del año 191 a.C. *Vid.* GARCÍA GARRIDO, M. J. *Derecho privado romano. Caso. Acciones. Instituciones. Decimoséptima Edición.* Ed. Ediciones Académicas, Madrid, 2008, p.57.

[66] *Vid.* PÉREZ ÁLVAREZ, M.P., "Las ventas por subasta en la esfera del Derecho Público". *Revista General de Derecho Romano*. Nº 14. Ed. Iustel, Madrid, 2010, p.4.

[67] *Vid.* TALAMANCA, M. *La ventita all´icanto nel proceso esecutivo romano*. *Vol. II.* Ed. A. Giuffré, Milano, 1956, p.239.

[68] La redacción del contenido de la *Lex Venditionis* debía tener lugar en un plazo de diez días si el deudor vivía, y de cinco días si ya había fallecido. Por su parte, la venta de los bienes del deudor tenía lugar en un plazo de treinta días si éste vivía, y de veinte días si éste ya había fallecido. *Vid.* TOMÁS TOMÁS, S. *La administración concursal: claves para entender su actual régimen jurídico*. *Óp., Cit*., p.28.

[69] En materia de derechos de créditos, regía el principio de la *pars conditio creditorum*. A pesar de ello, existían determinados créditos que por su origen o causa se consideraban privilegiados y por tanto preferentes a los restantes a la hora de realizar el cobro. Entre ellos: los créditos del Fisco y el de las ciudades, los créditos garantizados por un derecho real de hipoteca recayente sobre algún bien del deudor, los créditos originados por multitud de circunstancias como el sepelio, la restitución de la dote o la compra de un navío, y los créditos reconocidos por el deudor en un documento privado. La ruptura del

aprobados por el magistrado, se procedía a su publicación en lugares públicos a fin que esta situación fuese conocida por todos los posibles interesados[70].

Por último, una vez realizadas todas estas actuaciones, tenía lugar el desarrollo de la enajenación en subasta judicial de todos los bienes que integraban el patrimonio del deudor, siendo adjudicados al mejor postor (*bonorum emptor*). Pese a su denominación, el adquirente del patrimonio del deudor no era exactamente un comprador, pues no se comprometía a pagar una cantidad determinada de dinero por la totalidad de los bienes que conformaban el patrimonio del deudor, sino que, como si de un heredero universal del deudor se tratase, se comprometía a hacerse cargo y, por ende, titular de todo el patrimonio del *iudicatus* (bienes y créditos en forma de activos y pasivos) y a colocarse en la misma posición en la que éste último se encontraba de forma previa al inicio del desarrollo de la subasta judicial.

Ello significaba que el *bonorum emptor* tenía derecho a cobrar los créditos de los que el deudor fuese titular, pero también la obligación de pagar las deudas de las que éste último también fuese el titular. Precisamente por ello, la puja de los distintos postores que participaban en el desarrollo de la subasta judicial no consistía en el ofrecimiento de una cantidad de dinero determinada por los bienes del deudor, sino en el compromiso de pagar un determinado porcentaje de sus deudas a cambio de todo su patrimonio. Adjudicándosele finalmente los bienes mueble e inmueble del deudor al postor que se comprometiese a pagar un porcentaje mayor[71].

Para que el *bonorum emptor* pudiese cobrar los créditos del concursado y, para que a su vez, sus acreedores pudiesen dirigirse contra él y reclamarle el cobro de los créditos (o parte de ellos) impagados por el deudor, se procedía a la utilización de las acciones *Rutiliana* y *Serviana*. Mientras que la acción *Rutiliana* era una acción con transposición de sujetos, al utilizarse en el caso de la enajenación en subasta judicial de los bienes de un deudor que aún estuviese vivo. La Serviana, permitía construir una

---

principio de la *pars conditiocreditorum* dio lugar al nacimiento de la figura jurídica "tercería de mejor derecho". *Vid*. DE FRANCISCI, P. *Síntesis histórica del Derecho Romano*. Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1954, p.571.

[70] *Vid*. AZARA, A. y EULA, E. *Novissimo Digesto Italiano*. *Tomo VII*. Ed. Unione Tipográfico-Editrice Torinese, Ristampa, 1979, p.719.

[71] *Vid*. USÓN DUCH, L. *Las subastas judiciales*. Ed. Bosch, Barcelona, 1993, p.76.

ficción en la que se consideraba al *bonorum emptor* como heredero del *iudicatus*, siendo utilizada habitualmente en aquellos casos en los que los bienes muebles e inmuebles que iban a ser enajenados a través del desarrollo de la subasta judicial pertenecían a un deudor ya fallecido[72].

Enajenado todo el patrimonio del deudor a través del desarrollo de la subasta judicial, el procedimiento de ejecución patrimonial continuaba "activo" para él, pues tras la finalización de la enajenación en subasta judicial de todos sus bienes, automáticamente recaía sobre su persona la nota de infamia. Situación agravada aún más ante la posibilidad de que transcurrido el año inmediatamente posterior a la finalización de la enajenación en subasta judicial de todos sus bienes, cualquier acreedor titular de un crédito impagado por él, pudiese dirigirse contra su persona y exigirle el pago del mismo. Idéntica situación al de aquellos acreedores que habiendo participado en el desarrollo de la *bonorum venditio* de los bienes del deudor, sólo hubiesen podido recuperar a través de ella una parte del importe de sus créditos, pudiendo (transcurrido ese primer año) dirigirse nuevamente contra el deudor y exigirle el pago del resto del importe de sus créditos (*beneficium competentiae*)[73]. Si durante ese primer año posterior a la celebración de la enajenación en subasta judicial, el deudor enajenaba sus bienes con la intención de no pagar y, como resultado, defraudar a los acreedores, el magistrado declaraba la enajenación en subasta judicial por no realizada y concedía a los acreedores afectados un *interdictum fraudatorium* que, junto a la *restitutio in integrum*, pretendía recuperar la posesión de aquellos bienes muebles e inmuebles que fraudulentamente habían sido vendidos por el deudor[74].

---

[72] *Vid.* IGLESIAS REDONDO, J. *Derecho Romano. Historia e Instituciones*. 18 Edición. *Óp., Cit*., p.145.

[73] *Vid*. FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. *Jurisdicción y Arbitraje en Derecho Romano*. *Óp., Cit.*, p.152.

[74] La *restituio in integrum* consistía en una resolución del magistrado, por la que se declaraba no conocer los efectos de un hecho o acto jurídico determinado. Tratándose pues de una derogación total de los principios del *ius civile* que el magistrado solemnemente realizaba inspirado en motivos de equidad. Para su aplicación se exigía la existencia de un acto válido según el *ius civiles*, un perjuicio derivado de éste considerado contrario a la equidad, la no existencia de otro medio jurídico para reparar el daño sufrido y una causa justa. Entendiendo por *iusta causa*: la edad, la ausencia justificada, el fraude de acreedores y el miedo, solo o error sufrido por el solicitante. *Vid*. GARCÍA GARRIDO, M. J. *Casuismo y Jurisprudencia Romana -Responsa-. Acciones y Casos. Cuarta Edición*. *Óp., Cit*., pp.82-85.

b. *Distractio Bonorum*

El carácter de la enajenación en subasta judicial a través del desarrollo de la *bonorum venditio*, marcado por ser excesivamente gravosa para el deudor (la no atención o incumplimiento de cualquiera de sus deudas acarreaba para el deudor el despojo de todo su patrimonio y junto a ello la nota de infamia[75]), motivó que de forma progresiva se fuese introduciendo un procedimiento alternativo, excepcional y privilegiado al de la *bonorum venditio*: la *distractio bonorum*.

Se trataba de una modalidad de ejecución alternativa a la *bonorum venditio* porque en ella no se nombraba *magister bonorum*, ni se vendía todo el patrimonio del deudor en bloque, sino que el propio *curator bonorum* designado por el magistrado, además de encargarse de la custodia y administración de los bienes del deudor (como ya se hacía en el procedimiento de la *bonorum venditio*) también se encargaba de enajenar de forma progresiva los bienes muebles e inmuebles que componían el patrimonio del deudor dependiendo de los créditos que éste tuviese impagados y hasta garantizar el pago de la totalidad de los mismos. Pasando así, de una ejecución de tipo patrimonial y universal, a una ejecución también de tipo patrimonial, pero ya no universal sino particular[76].

Como señalábamos antes, la *distractio bonorum* además de ser un procedimiento alternativo, también era excepcional porque solo era utilizada ante determinados supuestos como la ejecución contra personas pertenecientes a la clase senatorial, contra pupilos y contra otro tipo de personas necesitadas de protección, como por ejemplo incapaces sin tutor o curador y herederos de un deudor concursado. Y privilegiada,

---

[75] La nota de infamia finalmente desapareció con la *Lex Iulia.* De acuerdo con ésta, el deudor quedaba liberado de ella cuando de forma voluntaria cediese sus bienes a los acreedores para que éstos pudiesen cobrarse sus deudas, y además pudiese justificar que la causa de su insolvencia no le era imputable a él (*beneficium competentiae*). *Vid.* IGLESIAS REDONDO, J. *Derecho Romano. Historia e Instituciones. 18 Edición. Óp., Cit.*, p.145.

[76] *Vid.* ARANGIO RUIZ, V. *Instituciones de Derecho Romano*. *Óp., Cit.*, p.164. Livio -8, 28, 8- fue el encargado de simplificar la institución de la subasta judicial y trasladar la ejecución sobre la persona del deudor (*persona corpus obnoxium*) al patrimonio de éste (*bona debitoris*). *Vid.* D´ORS J.A. *Derecho Privado Romano. 10 Edición. Óp., Cit.*, p.172.

porque no imputaba al deudor (como pena añadida a la pérdida de todos los bienes que conformaban su patrimonio) la nota de infamia[77].

Pese a que la *distractio bonorum* surgió como una modalidad de ejecución alternativa, excepcional y privilegiada frente a la *bonorum venditio*, con el paso del tiempo, fue evolucionando y cambiando hasta llegar finalmente a sustituir plenamente a la *bonorum venditio* y convertirse así en la principal forma de ejecución[78]. De ese modo, la *distractio bonorum* se alzó como la primera forma de ejecución singular del Derecho Romano y el primer antecedente de lo que en el Derecho actual conocemos por subasta judicial.

1.4. El procedimiento extraordinario o *cognitio extra ordinem*

La llegada a Roma de una nueva etapa, el Principado, acompañada de un conjunto de transformaciones de toda índole, incluidas las de tipo jurídico (caracterizadas esencialmente por la concentración del poder en torno a la figura del príncipe, considerado fuente creadora del Derecho), y la sustitución de las antiguas magistraturas por las nuevas (ahora en manos de funcionarios al servicio del Príncipe), acabó por desencadenar en la progresiva decadencia del *procesum per formulam*. Y es que aunque durante su vigencia ya tuvieron lugar algunos casos en los que el litigio terminó siendo resuelto directamente por el propio magistrado que conocía del asunto en la fase *in iure* del procedimiento[79], hubo que esperar hasta el Siglo III d.C. para asistir a su desaparición definitiva (por una Constitución de Constancio y Constante del año 342) y con él, del *Ordo Iudiciorum Privatorum*, tras su sustitución por la *cognitio*

---

[77] *Vid*. FERNÁNDEZ BARREIRO, A. y PARICIO, J. *Fundamentos de Derecho Patrimonial Romano. Óp., Cit.*, p.120.

[78] *Vid*. LUQUE TORRES, G. *Las subastas judiciales: aspectos civiles, procesales e hipotecarios*. *Óp., Cit.*, p.13. *Vid.* TOMÁS TOMÁS, S. *La administración concursal: claves para entender su actual régimen jurídico*. *Óp., Cit.*, p.28.

[79] Algunos fragmentos del Digesto señalan que ya en época Republicana determinadas controversias eran resueltas directamente por los magistrado de la fase *in iure* del procedimiento. A modo de ejemplo podemos señalar: los casos de impago de rentas debido a la ausencia prolongada en el tiempo de los arrendatarios, los fideicomisos, las causas sobre prestación de alimentos, y las causas incoadas por impago de honorarios de profesionales (*iudex datus*). *Vid*. CAMACHO EVANGELISTA, F. *Derecho Privado Romano. Segunda Edición. Óp., Cit.*, p.144.

extra ordinem, denominada así porque la solución que ponía fin al conflicto interpartes se adoptaba fuera o al margen del *Ordo Iudiciorum Privatorum*[80].

El desarrollo de este procedimiento *per extra ordinariam cognitionem* (procedimiento extraordinario) puso fin a la clásica bipartición del procedimiento de ejecución romano del *Ordo Iudiciorum Privatorum* en dos fases: una primera, *in iure*; y una segunda, *apud iudicem*. Así, la práctica procesal generalizada pasó a ser la de resolver los litigios por medio de una única vía judicial: *extra ordinen* (ante el magistrado), al constituir ésta, la forma normal de resolver los conflictos[81]. La generalización de la *cognitio extra ordinem* estuvo ligada al hecho de que las resoluciones dictadas por los nuevos magistrados admitían apelación[82] (*ad quem*), posibilidad no ofrecida por los juicios del *Ordo Iudiciorum Privatorum*, en los que la sentencia del *iudex privatus* creaba una situación jurídica definitiva (efecto de cosa juzgada) resultado del acuerdo previo celebrado entre las partes, conforme al cual, se comprometían a respetar, admitir y someterse a la sentencia dictada por el juez privado. Todo ello materializado a través de la *litis contestatio*[83].

La ampliación de las competencias reconocidas al magistrado, conocedor ya no solo de la controversia interpartes, sino también de la prueba de los hechos alegados; la eliminación del convenio arbitral representado a través de la *litis contestatio*, que originó la desaparición de la fórmula y con ella, la del principio de oralidad (sustituido por el de escritura, necesario para la formulación de la demanda y su contestación, el levantamiento de las actas y la emisión de la sentencia, la cuál posteriormente era leída en público por el magistrado); y la resolución del litigo mediante la emisión de la sentencia, en forma de decreto, directamente por el magistrado (revestida no solo de

---

[80] *Vid*. IGLESIAS SANTOS, J. *Derecho Romano. 16ª Edición*. *Óp., Cit*., p.135.

[81] *Vid.* IGLESIAS REDONDO, J. *Derecho Romano. Historia e Instituciones. 18 Edición*. *Óp., Cit*., p.149.

[82] El Príncipe, al ser fuente creadora del Derecho, se atribuyó de modo propio la facultad de modificar todas las decisiones que los magistrados previamente habían adoptado *extra ordinem*, lo que permitía a cualquier persona que hubiese obtenido una sentencia desfavorable poder recurrir ante él. Su uso generalizado, le obligó a delegar esta facultad en sus funcionarios para que fuesen ellos quienes resolviesen en apelación las controversias (magistrados e *iudex pedaneus o datus*). *Vid.* RASCÓN GARCÍA, C. *Síntesis de Historia e Instrucciones de Derecho Romano. 4º Edición*. *Óp., Cit*., p.207.

[83] *Ibídem*, p.207.

fuerza declarativa sino también ejecutiva); se alzaron como los rasgos diferenciadores y significativos del nuevo procedimiento de la *cognitio extra ordinem*[84].

Su inicio tenía lugar a través de la citación de las partes a comparecer en juicio[85], teniendo ambas la obligación de garantizar su comparecencia ante el magistrado mediante la prestación de la denominada *cautio iudicio sisti* (caución de comparecer en juicio). Si alguna de las partes enfrentadas optaba por no comparecer ante el magistrado era declarada *contumax*, continuando el correcto y normal desarrollo del resto del procedimiento y la emisión de la sentencia final en su ausencia.

Estando ya en presencia del magistrado, las partes y sus abogados prestaban el *iusiurandum calumniae* (juramento de calumnia por medio del cuál juraban no hacer uso fraudulento del Derecho). A continuación, el actor manifestaba sus pretensiones (*narratio*) y ,seguidamente, el demandado además de hacer lo propio (*contradictio*), contaba también con la posibilidad de exponer sus argumentos defensivos (*praescriptiones o exceptiones*) sobre los que se fundamentaba su oposición a la pretensión expresada previamente por el demandante (*litis contestatio*). Finalizada las intervenciones de las partes, intervenían sus abogados para la práctica de pruebas (testimoniales de *honestiores* -ciudadanos acomodados-, documentales -con preferencia de los *tabelliones*, documentos redactados por funcionarios públicos y notarios-, periciales y presunciones tanto *iuris et de iure*, como de *iuris tantum*. Siempre conforme al régimen de la carga de la prueba -*onus probando*-, el principio inquisitivo del magistrado en el procedimiento y la valoración tasada de la prueba) y la realización de sus alegatos finales. Por último, el magistrado dictaba por escrito la sentencia y la exponía en audiencia pública (generalmente ante el personal del tribunal y las partes

[84] *Vid*. FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. *Jurisdicción y Arbitraje en Derecho Romano*. *Óp., Cit.*, pp.162 y 163.

[85] La citación de las partes a comparecer en juicio era denominada *litis denuntiatio*, cuando tenía lugar por iniciativa privada de alguna de las partes del procedimiento, y *evocatio*, si se realizaba de forma escrita (*litteris*) por un organismo oficial. Como resultado de su evolución, su inicio paso a tener lugar a través de un escrito que contenía las pretensiones y los fundamentos jurídicos del actor, entregado posteriormente por éste al Juez, para que a su vez procediese a su notificación oficial al demandado a través de la emisión de un *executor*. Una vez recibido por el demandado, éste respondía con el *libellus contradictionis*. *Vid.* CASINO MORA, F.J. *Derecho Privado Romano*. *Óp., Cit.*, p.279.

inmersas en el conflicto), poniendo, de este modo, fin al procedimiento. Salvo que fuese apelada[86] adquiría de un modo automático efecto de cosa juzgada[87].

En lo concerniente, en esta etapa, a la ejecución forzosa y de manera ya más concreta a la subasta judicial, debemos comenzar señalando que al igual que ocurría en la etapa inmediatamente anterior (*Ordo Iudiciorum Privatorum*), ante el incumplimiento voluntario por el condenado de la sentencia que había sido dictada por el magistrado en el plazo de dos meses, el interesado tenía el derecho y la posibilidad de solicitar su ejecución únicamente a través del ejercicio de la *actio iudicati*. En este sistema procesal, la ejecución, con carácer general y salvo raras excepciones, era exclusivamente de tipo patrimonial. Pero con múltiples e importantes diferencias en la práctica jurídica, dependiendo de que existiesen uno o varios acreedores[88].

Cuando el acreedor era solo uno, la ejecución patrimonial sobre sus bienes tenía lugar de manera diferente dependiendo de si la condena recaía sobre la entrega de una determinada cosa o sobre el pago de una suma de dinero concreta:

- Si la condena recaía sobre la entrega de una determinada cosa (*certae res*), la ejecución era realizada por funcionarios (*apparitores*) designados por el magistrado que habían conocido y resuelto la cuestión objeto de controversia (*manu militari*). Esos *apparitores* (funcionarios públicos) eran los encargaban de entregar la cosa objeto de la sentencia al actor. Si no era posible efectuar dicha entrega, procedían entonces a su

[86] La posibilidad de apelar la sentencia que había sido dictada por el magistrado se sustentaba (según ULPIANO) en la intención de corregir la injusticia y la impericia de los magistrados. En el plazo de dos o tres días desde la emisión de la sentencia por el magistrado, el condenado podía interponerla ante ese mismo magistrado verbalmente (pronunciando el vocablo *appello*), o por escrito (a través de un *libellus appellatorius*). La presentación de la apelación a la sentencia, implicaba la automática suspensión de su ejecución. De modo que si finalmente era aceptada, el magistrado redactaba una relación de todas las actuaciones desarrolladas (*littera dimissoria*) que más tarde entregaba a las partes, para éstas a su vez la trasladasen al funcionario superior. Recibida la *littera dimissoria* por el funcionario superior, se procedía a la repetición del juicio. Si la apelación era *iusta* y prosperaba, el funcionario podía optar por declarar la nulidad de la sentencia impugnada y dictar otra nueva, o sólo lo primero, en cuyo caso debía iniciarse un nuevo procedimiento. Pero si por el contrario, era *iniusta* y no prosperaba, el condenado podía recurrir otra vez, pero con el límite de la tercera instancia, donde la sentencia devenía firme. *Vid.* PANERO GUTIÉRREZ, R. *Derecho Romano. 4º Edición*. *Óp., Cit.*, pp.198 y 199.

[87] *Vid.* CASINO MORA, F.J. *Derecho Privado Romano*. *Óp., Cit.*, pp.280-284.

[88] *Vid*. ARANGIO RUIZ, V. *Instituciones de Derecho Romano. Óp., Cit.*, p.173.

transformación en dinero y a la posterior entrega de éste al actor, hasta el límite de lo debido por el deudor[89].

- Si la condena recaía sobre el pago de una concreta suma de dinero (*certa pecunia*), se procedía a tomar del patrimonio del deudor un número de bienes cuyo valor fuese suficiente para poder hacer frente al pago de la cantidad debida (*pignus in causa aidudicati captum*). Al igual que en el caso anterior, los bienes que conformaban el patrimonio del deudor eran tomados (primero muebles y subsidiariamente inmuebles) por funcionarios previamente designados por el magistrado. Si en el plazo de dos meses, el deudor pagaba su deuda, los bienes eran liberados y retornados a su patrimonio, pero de no ser así, se procedía a su enajenación en subasta judicial para con las cantidades obtenidas pagar al actor la cantidad debida por el deudor[90].

Por otro lado, cuando los acreedores eran varios, la ejecución dirigida contra el patrimonio del deudor, podía ser iniciada bien a instancia del propio deudor a través de la *cessio bonorum* (antes analizada), o bien a instancia de los propios acreedores por medio de la tradicional *bonorum venditio*, combinada ahora con la *distractio bonorum*. En este segundo caso, la ejecución sobre los bienes del patrimonio del deudor se ajustaba a los mismos parámetros que existían en el anterior *procesum per formulam*, pero con determinadas especialidades o novedades:

- El *curator bonorum* designado por el magistrado, además administrar y custodiar los bienes del deudor, también se encargaba de su venta en subasta judicial. No se nombraba por tanto *magister bonorum*.
- La venta de los bienes del deudor en subasta judicial no tenía lugar en bloque sino particularmente hasta satisfacer la cantidad debida por el deudor.

[89] *Vid*. ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A. *Derecho Privado Romano*. *Óp., Cit.,* p.93.

[90] Si el rematante (mejor postor) de la subasta judicial no efectuaba el pago del precio comprometido, los *apparitores* (funcionarios públicos al frente de la ejecución) volvían apoderarse de los bienes subastados judicialmente y continuar de nuevo con la misma subasta judicial previamente ya iniciada. Si no se presentaban licitadores, o los existentes no aportaban un precio razonable por los bienes subastados judicialmente, el acreedor podía adjudicárselo en compensación de lo que se le debía. *Vid.* DE FRANCISCI, P. *Síntesis histórica del Derecho Romano*. *Óp., Cit.,* p.573.

- Se recuperó la imputación de la nota de infamia para el deudor.

2. LA SUBASTA JUDICIAL EN EL DERECHO HISTÓRICO ESPAÑOL

La regulación de la subasta judicial en el Derecho romano fue posteriormente recepcionada por el Derecho histórico español visigodo, medieval y contemporáneo a través de diferentes instituciones (el Fuero Juzgo, el Fuero Viejo de Castilla, el Fuero Real, las Leyes de Estilo, las Siete Partidas, el Ordenamiento de Alcalá, las Leyes de Toro, y la Nueva y Novísima Recopilación) que pese al transcurso del tiempo y el cambio de circunstancias, han sido capaces de transformarse y adaptarse a la realidad vigente del momento concreto, hasta llegar a nuestros días.

2.1. El Derecho histórico español anterior a las Siete Partidas

a. *Líber Iudiciorum* (libro de los juicios) o Fuero Juzgo

Tras la caída del Imperio Romano de Occidente (año 476) y la ocupación de la Península Ibérica por los Godos[91], dio comienzo una nueva etapa que en el ámbito jurídico se tradujo en la continuación de la anterior etapa romanista. Esta nueva etapa, consolidada durante el reinado de Leovigildo (años 572 -586), supuso el nacimiento del Reino de Toledo[92] y, por ende, el asentamiento de las bases de un nuevo Estado que perseguía la unificación política, social, cultural y jurídica de los Godos e Hispano-romanos, hasta su derrumbamiento definitivo con la invasión musulmana tras la batalla de Guadalete en el año 711.

[91] A principios del Siglo V, los Godos -un puebo germánico- traspasaron los rios Rin y Danubio para asentarse en las extensas provincias del Imperio Romano. Pese a ser vistos como *barbari* (bárbaros) por los romanos, su naturaleza aguerrida y bélisca fue la que obligo al propio emperador romanoValente acogerlos como aliados en la lucha con otros pueblos. Tras serle encomendada la misión de expulsar a los bárbaros de Hispania (y ser ésta cumplida), asumireron (una vez caído el Imperio Romano de Occidente -año 476-) el control de las tierras de Hispania. Fundando en ellas un nuevo reino: el Reino de Tolosa *Vid.* CORONAS GONZÁLEZ, S.M. *Manual de Historia del Derecho Español*. *2ª Edición*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 1999, pp.87-89.

[92] El Reino Visigodo de Tolosa (con capital en la ciudad gala de Tolosa) comenzó en el año 418 tras el pacto entre los visigodos y Roma (antes referido) y duró hasta el año 507, momento en el que el Rey Alarico II fue derrotado por los francos en la batalla de Vouillé. Tras la derrota sufrida a mano de los galos, los visigodos se vieronobligados a retirarse hasta las tierras de Hispania, donde tras vencer a los bárbaros, y como resultado de la mezcla con sus gentes, se inició el periodo ostrogodo (año 507-559) que finalmente permitió constituir el Reino Visigodo de Toledo con capital en Toledo (año 555-711).

La unificación jurídica a la que acabamos de hacer referencia se consiguió a través del mantenimiento del principio de personalidad de las leyes. En virtud del cual, los Godos seguían viviendo conforme a su propio Derecho y los Hispano-romanos de acuerdo al Derecho postclásico (*leges* e *iura*) y al Derecho romano vulgar, siendo todo ello plasmado en el *Líber Iudiciorum* o Fuero Juzgo[93]. TOMÁS Y VALIENTE puso de manifiesto como este texto jurídico (el *Líber Iudiciorum)*, promulgado en el año 654 por el rey Recesvinto[94], tenía como objetivo principal acabar la labor que previamente había sido iniciada por su padre, el rey Chindasvinto. De ese modo, este nuevo cuerpo legal constituyó una recopilación revisora del Código de Leovigildo que reafirmaba el poder legislativo del monarca y su condición como creador del Derecho, al tiempo que se convertía en el único texto jurídico que se podía evocar ante los Tribunales de Justicia[95]. Hay que señalar que, aunque existían textos jurídicos previos al *Líber Iudiciorum* (las Leyes Teodorocianas, el Breviario de Alarico II y el Código de Leovigildo, entre otros muchos), no es hasta la promulgación de éste último cuando obtenemos el primer texto jurídico visigodo en el que se hace referencia o se recoge, de forma expresa, algún aspecto relacionado con la subasta judicial. Concretamente por medio de las Leyes I y III, del Título VI, del Libro V.

---

[93] *Vid*. PÉREZ BUSTAMANTE, R. *Historia del Derecho Español. Las Fuentes del Derecho*. Ed. Dykinson, Madrid, 1997, pp.58 y 59.

[94] Este Código Legal compuesto por unas 526 leyes -319 pertenecientes a Leovigildo, 88 a Recesvinto, 98 a Chindasvinto, y otras muchas a los quince capítulos del Libro I de las Etimologías de San Isidro- divididas, como el Código Justiniano, en doce libros (Libro I de la "*Ley y el Legislador*"; Libro II "*de la Organización Judicial y el Procedimiento"*; Libros III, IVy V "*del Derecho Civil*"; Libros VI,VII,VIII, y IX "*del Derecho Penal*"; y Libros X, XI, XII, y XIII "*de materias diversas*"), que a su vez se subdividían en varios títulos, constituyó uno de los documentos más celebres e importantes de la época. "*Su aplicación tuvo lugar en calidad de fuero local en los territorios meridionales a Castilla según progresaba la reconquista, manteniéndose vigente hasta la aprobación del Código Civil a finales del siglo XIX*". *Vid*. TOMÁS Y VALIENTE, F. *Manual de Historia del Derecho Español*. Ed. Tecnos, Madrid, 2010, pp.162 y 163.

[95] *"Líber Iudiciorum, II, 1,8: permitimos y aceptamos que se investigue en las leyes de otros pueblos para aprovechar su utilidad, pero las rechazamos y prohibimos en la tramitación de los pleitos, pues aunque brillen por su lenguaje, sin embargo presentan dificultades. Por lo cual como para lograr la justicia el examen de las razones y el orden debido de las palabras, bastan las leyes que se contienen en este código, no queremos soportar ya más las leyes romanas o de las instituciones extrañas. Y en el mismo sentido Líber Iudiciorum, II, 1,11: Antiqua: que no sea oída por los jueces ninguna causa que no esté regulada en las leyes. Ningún juez pretenda entender en una causa no contenida en las leyes, sino que el conde de la ciudad o el juez, ya por sí mismo o por un ejecutor suyo, hagan presentar a ambas partes ante el Rey, a fin de que el asunto sea concluido más fácilmente y por la potestad real se vea de qué manera la cuestión planteada deba insertarse en las leyes*". *Vid.* FERNÁNDEZ ESPINAR, R. *Antología de textos jurídicos históricos*. Ed. TAT, Granada, 1990, p.242.

La Ley I, del Título VI, del Libro V (*De non prendar*), recogía la prohibición de tomar en prenda (ocupar) los bienes del deudor a iniciativa propia del acreedor. Pues al quedar complementada con la Ley XXI del mismo título y libro, se afirmaba que la iniciativa de la "prendación" y enajenación en subasta judicial de los bienes del deudor correspondía al acreedor, pero debiendo éste último actuar siempre y en todo momento bajo la previa autorización del juez. Ya que en caso contrario, la prenda no producía efecto alguno y, como resultado, los bienes prendados eran devueltos a su propietario[96]. De este modo, la obtención de la autorización judicial constituía un requisito esencial y primordial para poder enajenar en subasta judicial los bienes del deudor que previamente le habían sido prendidos.

Por su parte, la Ley III, del Título VI, del Libro V (*Del penno que es dado por debda*)[97] regulaba la obligación de que los bienes del deudor que habían sido prendidos se enajenasen mediante la fijación de un precio acordado previa y libremente entre el acreedor y tres hombres buenos, devolviendo al deudor el sobrante que pudiese existir tras la enajenación de sus bienes y la satisfacción de la deuda del acreedor.

Los monarcas Wamba (año 672-680) y Ervigio (año 680 -687) llevaron a cabo la primera modificación del contenido del *Líber Iudiciorum*, pero conservando la estructura y el contenido original de la obra. Más tarde, durante el reinado de los reyes Egica (año 687-702) y Witiza (año 700-711), de nuevo, este mismo texto jurídico experimentó un nuevo cambio respecto a su contenido al incorporar las normas relativas a la cuestión judía. Estas redacciones se conservaron y transmitieron hasta la Edad Media, incorporando simultáneamente nuevos materiales en función del momento concreto (textos jurídicos del Concilio de Toledo y textos doctrinales de San Isidoro).

---

[96] "*Si algún omne vende o da cosa ante que la venza por iudizio, o la mandar tomar sin mandato del iuez, el iuez la debe entregar manteniente a aquel que la tomaron…".*

[97] "*El penno que es dado por debda, si ende fue hecho escripto de la debda, hy el debdor prometio en aquel escripto que pagarie la debda al plazo, después del plazo pasado fasta X días, el que lo acrovó, debe guardar los pennos…E si el debdor non viniere e non pagare la debda en aquellos X días assi cuemo es de suso dicho, estonz el acreedor ensenne el penno al sennor, e cuanto asmaren el hy tres omnes buenos, por tanto lo venda: hy el acreedor tome del penno quantol debe dar el sennor por penno, hy lo demas rendalo al sennor del penno*". *Vid*. MARTÍNEZ ALCUBILLA, M. *Colección de Códigos y Leyes de España. Códigos antiguos. Tomo I*. Ed. Roig, Madrid, 1865, pp.52-54.

Ya en Castilla, encontramos las primeras versiones del *Líber Iudiciorum* traducidas al idioma vulgar (Vulgata), que junto con las versiones realizadas previamente al romance peninsular (Fuero Juzgo) sirvieron para expandir, temporal y territorialmente, la continuidad del Derecho visigodo hacia nuevos territorios cristianos que habían sido reconquistados al Islam[98] y establecer el *Líber Iudiciorum* como punto de partida del Derecho medieval[99] (a él aludieron posteriormente textos jurídicos medievales como la Lex Gótica o *Forum iudicium*).

b. Fuero Viejo de Castilla

Con posterioridad al *Liber Iudiciorum*, hemos de referirnos, como antecedente histórico en el tema que nos ocupa, al Fuero Viejo de Castilla (promulgado en el año 1248, durante el reinado del rey Alfonso VIII). El aspecto más destacado de este texto legal con relación a la enajenación en subasta judicial de los bienes muebles e inmuebles que comprenden el patrimonio del deudor como instrumento jurídico para la obtención de los recursos económicos necesarios para hacer frente al pago de su deuda fue el establecimiento de un conjunto de normas encargadas de regular sus diferentes aspectos. Normas que quedaron recogidas a través de las Leyes I, II y IV, del Título IV, del Libro III (*De las debdas*). Estas normas eran las encargadas de regular la obligación del deudor (ante la falta de recursos económicos con los que poder hacer frente al pago de su deuda) de entregar al acreedor los bienes de los que disponía, para con su enajenación en subasta judicial tratar de hacer frente al pago de su deuda.

Si disponía de bienes, el deudor tenía la obligación de entregar al acreedor en primer lugar sus bienes muebles, desarrollándose su enajenación en subasta judicial en el plazo de nueve días a contar desde el momento de la entrega de los mismos. En caso de que los bienes muebles entregados por el deudor, para que a través de su enajenación en subasta judicial poder obtener los recursos económicos con los que hacer frente al pago de la deuda contraída con el acreedor, fuesen insuficientes; el acreedor disponía de

[98] *Vid.* CORONAS GONZÁLEZ, S.M. *Manual de Historia del Derecho Español. 2ª Edición. Óp., Cit.*, pp.95 y 96.

[99] *Vid*. GACTO FERNÁNDEZ E., ALEJANDRE GARCÍA, J.A., GARCÍA MARÍN, J.M. *Manual Básico de Historia del Derecho*. Ed. Laxes, S.L. Fotocomposición, Madrid, 1999, p.188.

la facultad de dirigirse contra los bienes inmuebles del deudor (si había), pero con diferente régimen en función de la condición de éste, del deudor.

En caso de que el deudor no tuviese atribuida la condición de *fijosdalgo* (noble), el acreedor en virtud de la Ley IV, del Título IV, del Libro III adquiría la posesión de sus bienes inmuebles para posteriormente enajenarlos en subasta judicial, satisfaciendo así su crédito. El deudor permanecía en prisión hasta la enajenación de los mismos a través del desarrollo de la subasta judicial[100]. Pero si por el contrario, si el deudor tenía atribuida la condición de *fijosdalgo*[101] (noble), el acreedor contaba únicamente con la posibilidad de ocupar sus bienes inmuebles e instituir sobre ellos un régimen de administración forzosa, durante el tiempo que fuese necesario, para tratar de ese modo satisfacer su crédito (Ley I, del Título IV, del Libro III). Situación resultante de la prohibición establecida por el Fuero Viejo de Castilla (Ley II, del Título IV, del Libro III) de enajenar en subasta judicial los bienes inmuebles del deudor cuando éste último dispusiese de la condición de *fijosdalgo* y, obviamente, la interdicción de la pena de prisión por deudas cuando el deudor tuviese atribuida la condición de *fijosdalgo* (Ley X, del Título IV, del Libro III).

Conforme a la Ley IV, del Título IV, del Libro III (ya antes mencionada), la autorización de la prenda de los bienes inmuebles del deudor y la tramitación de su enajenación en subasta judicial eran tareas que correspondían al Alcalde (juzgador de la época), quién a su vez encomendaba al corredor la realización de las gestiones necesarias para, de forma real y efectiva, poder llevarla a cabo. Así, el corredor ofrecía los distintos bienes del deudor a terceras personas interesadas en su adquisición,

[100] "*E la vendida que ansi fuer fecha debe vale a aquel que la compro por fuero, e non salga él ante de la prision fasta que otorgue la vendida*". Siendo reiterada posteriormente esta misma idea en la Ley XIII, del Título IV, del Libro III (encargada de regular la realización de los bienes de carácter semimovientes -animales o ganado-). *Vid*. TOMÉ PAULÉ, J. "La subasta judicial en el derecho histórico español". *Óp., Cit.,* p.1042.

[101] El Fuero Viejo de Castilla se componía de doscientas treinta y dos leyes, treinta y tres títulos, doscientos cuarenta capítulos, y cinco libros (Libro I "*Derecho Público*"; Libro II "*Derecho Penal*"; Libro III "*Organización judicial y procedimientos*"; Libros IV y V "*Derecho Civil*") entre los que se contienen diversas prescripciones de Derecho Nobiliario. De ahí que está obra también fuese conocida como Fuero de los Fijosdalgo (*Vid*. ESCUDERO, J.A. *Curso de Historia del Derecho. Fuentes e Instituciones Político-Administrativas.* Ed. Solana e Hijos, A.G., S.A.U., Madrid, 2012, p.438). Sin embargo, a pesar de ello, no puede ser considerada un código nobiliario, pues según GALO SÁNCHEZ también contiene otros muchos preceptos que nada tienen que ver con tales cuestiones (*Vid*. SÁNCHEZ, G. "Para la historia de la redacción del antiguo derecho territorial castellano". *Anuario de Historia del Derecho Español*. Nº 6, pp. 260-328 Ed. Ministerio de Justicia y Boletín Oficial del Estado, Madrid, 1929, p.260).

tomando nota de las diferentes ofertas realizadas por cada uno de ellos para posteriormente comunicárselas al Alcalde, quién procedía a enajenar el bien a la persona que hubiese ofrecido el mejor precio por ellos. Efectuada la enajenación y transmisión de los bienes del deudor, se le obligaba a efectuar a éste último el otorgamiento de escritura de enajenación a favor de la persona que adquiría el bien inmueble. Si una vez satisfecho el crédito del acreedor con la enajación en subasta judicial de los bienes del deudor existía sobrante, éste era entregdo al deudor[102].

c. Fuero Real o Fuero del Libro

La difusión del Fuero Juzgo por las tierras cristianas recién conquistada al Islam no presentó grandes obstáculos, pues este Derecho conectaba en gran medida con el que sus gentes habían experimentado hasta entonces aunque con limitaciones y dificultades ocasionadas por la minoritaria población mozárabe que áun existía en aquellos territorios. Otra cosa muy distinta sucedió en las zonas castellanas donde la presencia de ordenamientos locales formados con anterioridad a la promulgación del Fuero Juzgo seguían constituyendo un importante factor de resistencia contra el viejo Derecho regio de origen visigodo. Esta situación provocó que al comienzo del reinado del rey Alfonso X, los sistemas jurídicos de Castilla y de León estuviesen caracterizados por la diversidad y el localismo. Frente a lo cual, con la intención de poder eludir esta dificultad, el Rey decidió poner en marcha una tarea reformadora y unificadora por la vía local y general, dando como resultado a los dos grandes textos jurídicos de la época: el Fuero Real y las Siete Partidas[103].

El Fuero Real (promulgado en Valladolid en el año 1255)[104] pretendía acabar con la carencia de fueros y textos jurídicos escritos que permitían el desarrollo del juicio

---

[102] "*E aquel que quesier la prenda métala en manos de su vecino, a este faste otros diez días, cumplido veinte días métala del corredor a vender, e deve tomas señas de aquellos que mas dieron por ello*". *Vid.* TOMÉ PAULÉ, J. "La subasta judicial en el derecho histórico español". *Óp., Cit.,* p.1042.

[103] *Vid*. GACTO FERNÁNDEZ E., ALEJANDRE GARCÍA, J.A., GARCÍA MARÍN, J.M. *Manual Básico de Historia del Derecho. Óp., Cit.,* pp.188 y 198.

[104] En torno a la fecha exacta en la que se promulgó el Fuero Real, encontramos un pequeño debate doctrinal. Mientras CORONAS GONZÁLEZ defiende que la promulgación del Fuero Real tuvo lugar en Valladolid durante los meses de julio y agosto del año 1255, ESCUDERO, por su parte, mantiene que la promulgación del Fuero Real, efectivamente, se realizó en 1255, y en la ciudad de Valladolid, pero no durante los meses de julio y agosto, como defiende CORONAS, sino de marzo y abril. La solución a este

de albedrío y otros "*usos desaguisados de los que nascien muchos males e muchos daños a los pueblos y a los homes*", al tiempo que el reforzamiento del poder real a través de la designación del Alcalde y del Juez como los ejes de la nueva política municipal, a fin de establecer una justicia real y pública.

Para ello, este nuevo código jurídico influenciado por el *Líber Iudiciorum*, el Espéculo (promulgado entre 1255 y 1260. Durante los primeros años del Rey Alfonso X "El Sabio") y el Derecho romano, se encontraba dividido en cuatro libros[105]que además de mantener algunas de las ideas ya mencionadas anteriormente y plasmadas en los distintos textos legales señalados hasta el momento[106], también recogía, a través de los Títulos XIX (*De los empeños y prendas*) y XX (*De las deudas y de las pagas*) del Libro III, importantes novedades de algunas de las cuestiones relativas a la enajenación en subasta judicial.

Conforme al contenido de la Ley I y II, del Título XX, del Libro III se establecía que el que debiese a otro y no pagase en tiempo, estaba obligado por mandato del Alcalde a entregar sus bienes (muebles o inmuebles) a su acreedor para que con el resultado de la enajenación de éstos (bienes muebles e inmuebles del deudor) en subasta judicial se pudiese satisfacer el derecho de crédito del acreedor. El procedimiento a seguir para la enajenación de esos bienes en subasta judicial, variaba en función de la

---

debate doctrinal la encontramos por medio de la intervención de MARTÍNEZ DÍEZ, quién señala que durante los meses de marzo y abril del año 1255, las villas de Aguilar del Campo y Sahagún recibieron un texto jurídico con el nombre de Fuero del Libro (tradicionalmente identificado como Fuero Real), que una década posterior, en 1265, también fue otorgado a diferentes localidades, entre ellas Valladolid. Aunque esta equiparación presente problemas de ajuste cronológico, tal incongruencia se consigue superar adelantando la datación del texto. Defendiendo así pues, que la redacción original del Fuero Real tuvo lugar en 1249 bajo el reinado de Fernando III, y que posteriormente fue utilizado en 1255 por el rey Alfonso X**.** *Vid.* CORONAS GONZÁLEZ, S.M. *Manual de Historia del Derecho Español*. *2ª Edición. Óp., Cit*., p.264.*Vid*. ESCUDERO, J.A. *Curso de Historia del Derecho. Fuentes e Instituciones Político-Administrativas. Óp., Cit.,* p.446. *Vid.* MARTÍNEZ DÍEZ, G. "El Fuero Real y el Fuero de Soria". *Anuario de Historia del Derecho Español*. Nº 39, pp.545-562 Ed. Ministerio de Justicia y Boletín Oficial del Estado, Madrid, 1969, p.545.

[105]Libro I "*Religión y política, Derecho público, y Administración de Justicia*"; II "*Procedimiento y organización judicial*"; Libro III "*Derecho civil, familia y contratos*"; Libro III "*Derecho penal, territorial y marítimo*". *Vid*. ESCUDERO, J.A. *Curso de Historia del Derecho. Fuentes e Instituciones Político-Administrativas. Óp., Cit.,* p.446. *Vid.* PÉREZ BUSTAMANTE, R. *Historia del Derecho Español. Las Fuentes del Derecho. Óp., Cit.,* p.63.

[106] Prohibición de tomar en prenda los bienes del deudor de forma privada y sin la correspondiente autorización emitida de forma previa por el Juez o por el Alcalde, sancionando a quién lo hiciese con la obligación de devolver la "*prenda doblada*" al propietario del bien (Ley II, del Título XX, del Libro III), o la venta del bien subastado a favor del interesado que ofreciese la mayor cantidad de dinero por él, entre otras muchas.

naturaleza (mueble o inmueble) del bien objeto de la misma. Así, mientras que en el caso de los bienes muebles el procedimiento de enajenación en subasta judicial tenía una duración de nueve días (a contar desde el momento de la entrega del bien) y estaba dirigido por el corredor bajo mandato del Alcalde; en el caso de los bienes inmuebles, la duración de ese mismo procedimiento de enajenación de los bienes del deudor en subasta judicial se ampliaba hasta los treinta días, se anunciaba en los distintos mercados y se encontraba dirigido por el merino (Juez inferior), también designado por mandato del Alcalde. Tanto el corredor situado al frente de la subasta judicial de bienes muebles como el merino a cargo de la subasta judicial de bienes inmuebles eran designados por el Alcalde[107], quedando, de ese modo, su actuación a merced de las órdenes de éste último. El importe obtenido a través de la enajenación en subasta judicial de los bienes del deudor era destinado al pago de la deuda contraída con el acreedor, mientras que el posible sobrante era devuelto al deudor.

La novedad de este texto legal en lo relativo a la enajenación en subasta judicial radicó en el hecho de que frente a lo dispuesto en el Fuero Viejo de Castilla con relación a esta misma cuestión, aquí desaparece la preferencia de los bienes muebles respecto de los bienes inmuebles a la hora tratar de satisfacer la cantidad debida por el deudor a través de su enajenación por medio del desarrollo de la subasta judicial. Pues una vez obtenida la orden del Alcalde, el deudor debe entregar discrecionalmente los bienes muebles e inmuebles que sean necesarios y suficientes para hacer frente al pago de su deuda[108].

Por otro lado, la Ley IV del mismo título y libro que estamos comentando, prohibía tomar en prenda y posteriormente enajenar en subasta judicial determinados bienes muebles e inmuebles del deudor: bueyes, vacas u otros animales que fuesen utilizados para trabajar la tierra, así como el pan.

---

[107] *Vid*. USÓN DUCH, L. *Las subastas judiciales.* Ed. Bosch, Barcelona, 1993, p.83.

[108] Autoriza al "*home que tuviere peños por alguna cosa*", transcurrido el plazo señalado, a venderlos "*con testigos de tres homes buenos, con mandado del alcalde cocejeramente, a quien más diere por ellos, e de lo que debiere haber de mision, o de pena alguna, si la pusiere con el…, e lo demás delo a su dueño…"Vid.* LUQUE TORRES, G. *Las subastas judiciales. Aspectos civiles, procesales e hipotecarios. Óp., Cit*., pp.27 y 28.

Por último en cuanto al Fuero Real, como bien señala TOMÉ PAULÉ[109], bajo el término "*fagale*", encontramos la primera referencia clara relativa al fenómeno de la publicidad de la enajenación de bienes en subasta judicial. Afirmando que esta tenía lugar a través del pregón ordenado por el Alcalde cuando los objetos que se iban enajenar por medio del desarrollo de la subasta judicial eran bienes raíces ("*fagale el Alcalde pregonar cada mercad"*).

d. Leyes de Estilo

Las Leyes de Estilo o también llamadas Declaraciones de las Leyes del Fuero Real (mandadas a hacer por orden del rey Alfonso X durante la segunda mitad del siglo XIII, pero formuladas finalmente a finales del siglo XIII o principios del XIV bajo el mandato del rey Fernando IV -año 1295 al 1312-) constituyen un Código de doscientas cincuenta y dos leyes relativas a los usos y observancias judiciales (estilos) seguidos y practicados en la Corte o Tribunal Regio, así como jurisprudencia de la época, reglas de Derecho y elementos elaborados por la literatura jurídica que pretendían la aclaración de las leyes contenidas en el Fuero Real y la ordenación de las reglas para la correcta Administración de Justicia, a fin de poder conseguir la tan ansiada unificación del sistema legal español vigente en ese momento[110].

De entre esas doscientas cincuenta y dos leyes relativas a los usos y observancias judiciales seguidos y practicados en la Corte o Tribunal Regio, se encontraron algunas leyes encargadas de establecer las exigencias que eran necesarias cumplir para poder enajenar los bienes del deudor a través del procedimiento de la subasta judicial:

- El Rey era el encargado de ordenar que se tomasen y enajenasen en subasta judicial los bienes de aquella persona que era deudora de otra. Pero estableciendo como exigencia, para que la enajenación de los bienes del deudor en subasta judicial fuese válida y desplegase todos sus efectos, la necesidad de dotarla de cierta publicidad durante el tiempo

[109] *Vid*. TOMÉ PAULÉ, J. "La subasta judicial en el derecho histórico español". *Óp., Cit*., p.1048.

[110] *Vid*. ESCUDERO, J.A. *Curso de Historia del Derecho. Fuentes e Instituciones Político-Administrativas. Óp., Cit*., p.449.

exigido por la Ley ("*debelos tomar, et vender pregonándolos primeramente a los plazos quel fuero manda"*). De lo contrario, una vez finalizada, la subasta judicial practicada era automáticamente declaraba nula, con las oportunas consecuencias asociadas a este hecho: la devolución del bien enajenado y el precio por el que finalmente se consiguió enajenar, quedando asistido su comprador (en el desarrollo de la subasta judicial) para el ejercicio, si así lo estima oportuno, de la acción a través de la cual poder dirigirse contra el vendedor (de la subasta judicial, es decir, el deudor) y reclamarle la cantidad por la que consiguió adjudicarse el bien objeto de la subasta judicial durante el desarrollo de ésta ("*Et si no lo fizo, et los vendió, o paso a mas de quando le fue mandado, debe ser emplazado el vendedor ante el Rey; et si asi fuere fallado, deben dar la vendida por ninguna, et debenle mandar tornar sus bienes a este cuyos eran"*. Ley 219)[111].

- El precio por el que se enajenaba el bien en la subasta judicial, era el precio que resultaba de la oferta más alta que habían realizado por él, de modo que a la hora de adquirir el bien, no se podía fijar o establecer un precio mínimo. Cuando el bien era enajenado por un precio muy inferior al de su valor real, el deudor-propietario no podía oponerse a este hecho alegando la existencia de una lesión derivada de la enajenación en subasta judicial del bien por un precio inferior al de su valor real ("*Que la ley engaño en meytad del justo precio, non ha lugar en las cosas vendidas en almoneda; nin la ley del tanto por tanto*". Ley 220).

2.2. Las Siete Partidas

Sin lugar a dudas, un punto de inflexión en el tema que nos ocupa, es la exhaustiva y completa regulación de la institución de la subasta judicial prevista en las

[111] *Vid*. LUQUE TORRES, G. *Las subastas judiciales. Aspectos civiles, procesales e hipotecarios. Óp., Cit*., p.29.

Siete Partidas del rey Alfonso X (promulgadas entre los meses de junio y agosto de 1265[112])[113].

Las Leyes XXXI, XXXII, XXXIII y XXXIV, del Título XXVI, de la Segunda Partida eran las encargadas de regular las distintas circunstancias referentes al desarrollo de la enajenación en subasta judicial. La Ley XXXI fijaba el lugar de celebración de la subasta judicial (habitualmente aquel donde se encontraba el objeto a subastar judicialmente con la intención de que los diferentes postores interesados en su adquisición pudiesen verlo y, como resultado, decidir si participar o no en el desarrollo de la subasta judicial con la intención de adquirirlo) y su finalidad: tratar de conseguir que los bienes que iban a ser enajenados a través del desarrollo de la subasta judicial fuesen apreciados por su valor, evitando engaños y asegurando el cumplimiento de la obligación de pago por el nuevo adquirente (propietario) del bien subastado judicialmente en el plazo establecido para ello (de tres días a contar desde su adquisición). La Ley XXXII, XXXIII, y XXXIV determinaban que personas quedaban autorizadas para poder intervenir en el desarrollo de la subasta judicial, destacando de forma especial la figura del corredor y la de los escribanos. Mientras que el corredor se encargaba de obtener el mejor precio posible por los bienes objeto de la subasta judicial a través del grito público y la anotación de las cantidades que se iban ofertando por

[112] *Vid*. LÓPEZ, G. *Las Siete Partidas. Partidas I y II, Partidas III y IIII, y Partidas V, VI y VII*. Impreso por Andrea de Portonaris, Salamanca, 1555, pp.93 y 94, 85, 102 y 25, 17, 84 y 95-97, y 108. *Vid*. GÁMEZ MONTALVO, Mª. F., GARRIDO ARREDONDO, J., LÓPEZ NEVOT, J. A., y SAINZ GUERRA, J. *Textos para una Historia del Derecho Español*. Ed. Comares, Granada, 1994, pp.107-117.

[113] Las Siete Partidas o Septenario -también llamado así por estar su contenido dividido en siete libros-, de acuerdo con su prólogo, tenía como misión principal la de mejorar el cumplimiento de la Justicia y del Derecho en beneficio de sus reinos, y posibilitar a las gentes comunes (a los súbditos de la corona) el conocimiento del Derecho y de la Razón en beneficio de la propia Justicia y del respeto a la autoridad real (*Vid*. PÉREZ BUSTAMANTE, R. *Historia del Derecho Español. Las Fuentes del Derecho. Óp., Cit*., p.138). Contaba para ello con dos mil quinientas leyes que agrupadas en ciento ochenta y dos títulos conformaban los siete libros en los que quedaba dividido su contenido: Libro I "*De las fuentes del Derecho y del Derecho eclesiástico*": Libro II "*Del Derecho público*"; Libro III "*De la Organización y el procedimiento judicial*"; Libros IV y V "*Derecho privado: civil y mercantil*"; Libro VI "*Derecho Penal*"; y Libro VII "*Estatuto jurídico de musulmanes y judíos*" (*Vid.* CORONAS GONZÁLEZ, S.M. *Manual de Historia del Derecho Español. 2ª Edición. Óp., Cit.,* p.267). Según ESCUDERO, "*la división del contenido de las Partidas en siete libros obedecía a las excelencias que tradicionalmente habían sido atribuidas al número siete por antiguas tradiciones paganas y cristianas, los siete dones del Espíritu Santo de los que hablaban Isaías, San Ambrosio, y el propio San Raimundo de Peñafort a comienzos del siglo XIII*" *(Vid*. ESCUDERO, J.A. *Curso de Historia del Derecho. Fuentes e Instituciones Político-Administrativas. Óp., Cit*., p.450).

ellos; los escribanos procedían a anotar todos y cada uno de los diferentes elementos entre los que tenía lugar el desarrollo de la subasta judicial[114].

Las Siete Partidas además de establecer el orden de prelación de los bienes sobre los que se debía hacer cumplir la sentencia una vez probada la cantidad debida por el deudor [115] (Ley III, del Título XXVII, de la Tercera Partida), también fijó el procedimiento conforme al cual debía transcurrir la subasta judicial para su correcto desarrollo[116] (Ley VI, del Título XXVII, de la Tercera Partida). Todo ello debiendo tener presente las siguientes cuestiones:

1. De forma previa al inicio de la enajenación a través de subasta judicial, se exigía que el bien objeto de la misma fuese presentado para su cotejo y examen por los posibles interesados en su adquisición (Ley XVI, del Título II, de laTercera Partida).

---

[114] *Vid.* VELASCO PÉREZ, I. *Las siete partidas del sabio rey Don Alonso*. Ed. Maxtor, Madrid, 1843, p.309.

[115] El orden de prelación de los bienes sobre los que se debía hacer cumplir la sentencia era el siguiente: en primer lugar se procedía judicialmente contra los bienes muebles que pudiese tener el deudor ejecutado. En caso de que el deudor ejecutado no tuviese bienes muebles en su haber, o teniéndolos, su valor fuese insuficiente para el pago de la deuda, la ejecución se redirigía contra los bienes inmuebles que éste último pudiese poseer. Si el deudor ejecutado no tenía bienes muebles o inmuebles en su haber, o cuando teniéndolos, éstos no tenían el valor suficiente para hacer frente al pago de la cantidad adeudada, se cedía al acreedor aquellos créditos de los que el deudor ejecutado fuese su titular frente a terceros para con su realización sobre los mismos pueda cumplirse la sentencia en su totalidad. Una opción/alternativa a la situación descrita, era la de proceder a la ejecución de caballos y bueyes. Pese al privilegio que recaía sobre estos bienes a la hora de proceder a la realización del bienes del deudor resultado de la existencia de deudas, en defecto de bienes mueves e inmuebles se puede proceder contra ellos cuando en el supuesto de que lo debido no sea una cantidad, sino un bien concreto y determinado, la sentencia se cumple sobre el bien *Vid*. LUQUE TORRES, G. *Las subastas judiciales. Aspectos civiles, procesales e hipotecarios*, *Óp., Cit.*, p.31.

[116] "*Dictada la sentencia si el deudor no pagaba, se toman sus bienes según el orden de prelación antes fijado en la Ley. Esta subasta tenía lugar una vez transcurridos 20 días desde el momento en que tenía lugar la prenda de los bienes, a fin de que todos los interesados estuvieran informados, pudiesen examinar los bienes que se iban a subastar y pudiesen presentar sus posturas. Transcurrido el plazo y presentadas las distintas posturas, se procedía a efectuar la venta en favor de quien hubiere presentado postura más alta. Con el precio se procede al pago de la deuda y si una vez saldada esta queda remanente se entregará al deudor. En el caso de que con el importe obtenido no hubiese suficiente para pagar la totalidad de la deuda, el acreedor tiene derecho a proseguir la ejecución sobre el resto de sus bienes. Si por cualquier causa no tiene lugar el pago del precio en el plazo establecido, 20 días, o no se presentan postores se procede a la adjudicación el bien al acreedor en pago de su crédito. Este derecho de adjudicación del acreedor no se recoge como un derecho que el acreedor tenga en todo momento y todos los casos sino únicamente en este caso que acabamos de describir, cuando no se presenten licitadores y la subasta quede desierta*". *Vid.* MORAL MORO, Mª J. *La subasta judicial de bienes inmuebles, Óp., Cit.*, p.60.

2. Exoneración de todo tipo de responsabilidad en aquellos supuestos en los que el bien objeto de la subasta judicial se perdiese sin cupa imputable a ninguna persona, caso fortuito o caso de fuerza mayor. No era así, en los supuestos en los que el deudor culposa o dolosamente hubiese deteriorado el bien prendado (Leyes XVIII y XIX, del Títuo II, de la Tercera Partida, respectivamente).

3. La ejecución de la sentencia correspondía al Juez que conoció del pleito. Si el bien objeto de subasta judicial se encontraba en un lugar distinto al de celebración del pleito, el Juez del lugar donde se encontrase el bien prendado asumía la obligación de ejecutar la sentencia previamente dictada por le Juez que inicialmente conoció del pleito por medio de la entrega del bien al rematante (Ley I, del Título XXVII, de la Tercera Partida).

4. Cuando la subasta judicial quedase desierta, el acreedor podía solicitar la adjudicación del bien objeto de la misma en pago de su deuda (Ley IV, del Título XXVII, de la Tercera Partida).

Por otro lado, se recogía la prohibición de enajenar bienes de naturaleza mueble e inmueble cuando éstos perteneciesen a huérfanos, salvo en casos justificados o de gran menester (existencia de deudas o casamiento de una hermana), pero siendo necesario en todo caso estar en posesión del correspondiente y previo otorgamiento judicial (Ley IV, del Título V, de la Quinta Partida). En esos casos, la enajenación en subasta judicial de los bienes propiedad de los huérfanos se desarrollaba conforme el procedimiento fijado por la Ley LX, del Título XVIII, de la Tercera Partida. De acuerdo con éste, una vez concedido por el juez el otorgamiento judicial necesario para poder iniciar el desarrollo de la enajenación en subasta judicial de los bienes propiedad de los huérfanos, el acto de la suabasta judicial se desarrollaba durante un periodo de 30 días, transcurridos los cuales los bienes del deudor objeto de la misma eran entregados a la persona que más hubiese ofrecido por ellos[117].

[117] "*E aun estonce deuese facer con otorgamiento del juez del lugar, andando la cosa públicamente en almoneda treinta días*". *Vid.* GARCÍA GOYENA, F. AGUIRRE, J. *Febrero Reformado. Tomo I. 4ª Edición.* Imprenta y Librería de Gaspar Roig Editores. Madrid, 1852, pp.149 y 150. Los diferentes

La Quinta Partida, a través de su Título XIII *"De los peños que toman los omes muchas vegadas por ser mas seguros que les sea mas guardado, o pagado, lo que les prometen de fazer o de dar"*, regulaba otros aspectos reativos a la forma y a los plazos de la enajenación en subasta judicial:

- La forma y el tiempo en que podía enajenarse la cosa empeñada (Ley XLI, del Título XIII, de la Quinta Partida)[118].

- La enajenación en subasta judicial de los bienes dados en prenda cuando no se hubiese fijado plazo alguno para su desempeño ni tampoco se hubiese acordado cosa alguna en lo relativo a su enajenación (Ley XLII, del Título XIII, de la Quinta Partida)[119].

- La enajenación en subasta judicial en aquellos supuestos en el que habiendo intentado el acreedor enajenar en subasta judicial el bien dado en prenda por el deudor, no lo hubiese logrado (Leyes XLIII y XLIV, del Título III, de la Quinta Partida)[120].

---

aspectos relacionados con la administración y demás obligaciones atribuidas a los tutores y curadores de esos mismos huérfanos, quedaban reguladas a través de la Ley 60, del Título XVIII, de la Tercera Partida; la Ley 14, del Título XI, de la Cuarta Partida; la Ley 4, del Título V, de la Quinta Partida; la Ley 8 del Título XIII de la Quinta Partida; y la Ley 18 del Título XVI de la Sexta Partida.

[118] "*Si transcurrido el plazo concedido para el pago de la deuda éste no tenía lugar, el que recibió la prenda estaba legitimado para venderla en subasta judicial conforme a los siguientes requisitos: 1. La intención del acreedor de vender en subasta judicial la cosa dada en prenda debía de ser comunicada al deudor. 2. Cumplido este requisito comunicativo o no habiéndolo efectuado por casusa no imputables al acreedor, éste último podía ya proceder a la venta del bien en subasta judicial. Si el precio obtenido con la venta en subasta judicial era superior a la cantidad adeudada, el exceso se devolvía al deudor, pero en caso contrario, el deudor quedaba obligado a pagar al acreedor la parte restante hasta cumplir con la totalidad del pago*". *Vid.* GUITÉRREZ FERNÁNDEZ, B. *Estudios de Derecho Civil. Tomo V. 1ª Edición.* Editorial Lex Nova, Madrid, 1869, p.312.

[119] La Ley XLII regulaba la venta en subasta judicial de los bienes dados en prenda cuando no se había fijado plazo para desempeñarlos, ni se había hablado cosa alguna sobre su venta. "*En este caso el acreedor si quería vender la cosa dada en prenda estaba obligado a: 1. Requerir, en presencia de omes buenos, al que empeñó la cosa para que la dejase sin efecto. Contando con un plazo de 12 días si era mueble, y de 30 días si era inmueble, a contar desde el requerimiento. 2. Si el requerimiento no era atendido, el acreedor podía proceder a la venta en subasta judicial del bien prendado una vez finalizados los cómputos de tiempo antes señalados. 3. Si las partes hubiesen pactado la imposibilidad de vender el bien prendado, para su venta en subasta judicial era necesario que el acreedor requiriese a la persona que lo empeñó por tres veces y ante tres hombres buenos. Si transcurridos dos años, el bien continúa sin ser desprendado, el acreedor está legitimado para venderlo en almoneda*". *Ibídem,* p.313.

[120] En este supuesto y salvo autorización expresa del propietario del bien (deudor), el acreedor quedaba obligado a solicitar al Juez que se le adjudicase el bien en pago de su deuda. De forma que si finalmente

2.3. El Ordenamiento de Alcalá y las Leyes de Toro

Con posterioridad a las Siete Partidas, existieron dos textos legales de gran importancia para el análisis del tratamiento de la subasta judicial en el Derecho histórico español: el Ordenamiento de Alcalá (promulgado por el rey Alfonso XI en 1348) y las Leyes de Toro (impulsadas a través del codicilo testamental de la reina Isabel I de Castilla antes de su muerte, finalmente, promulgadas por las Cortes de Toro en 1505). Ambas normas incorporaron importantes avances jurídicos en materia de Derecho civil y procesal y, por ende, en lo relativo a la institución de la subasta judicial. Constituyendo de ese modo, el núcleo esencial del Derecho privado castellano.

La principal aportación del Ordenamiento de Alcalá (compuesto por ciento veinticinco leyes que se agrupaban en treinta y dos títulos) fue el establecimiento del orden de prelación de las fuentes jurídicas del Derecho castellano[121]. De modo que su vinculación con la institución procesal de la subasta judicial se fundamentaba en que la única ley de su Título XVIII determinaba que en caso de enajenación de un bien en subasta judicial, si el comprador o el vendedor eran engañados en más de la mitad del precio de lo que realmente el bien subastado judicialmente valía según Derecho, las partes quedaban obligadas a cumplir de acuerdo con el precio que correspondiese, atendiendo a su valor real, y a devolver el vendedor al comprador lo que cobró de más en el precio, y a la inversa, lo que el comprador pagó de menos al vendedor a la hora de adquirir los bienes. Como vemos, la novedad que se recoge en el contenido de esta Ley gira en torno al distanciamiento con respecto del criterio seguido por la anterior Ley 220 de las Leyes de Estilo: "el precio de venta de los bienes objeto de subasta judicial era el

---

el bien del deudor valía más que el importe del crédito del acreedor insatisfecho por el deudor, el acreedor devolvería el exceso a su dueño, al deudor. De forma contraria, el acreedor tendría el derecho a ejercitar contra el deudor la correspondiente acción con la intención de demandarle y exigirle el pago de la parte que faltase por cubrir. *Vid.* LUQUE TORRES, G. *Las subastas judiciales. Aspectos civiles, procesales e hipotecarios, Óp., Cit*., p.33 y 34.

[121] El orden de prelación de las fuentes jurídicas del Derecho castellano establecido a través de la Ley I, del Título XVIII del Ordenamiento de Alcalá disponía que en primer lugar debía aplicarse el Ordenamiento de Alcalá; en segundo lugar y en su defecto los fueros municipales pero con una serie de limitaciones o restricciones que limitaban drásticamente su posibilidad de aplicación; en tercer lugar las Siete Partidas; y en cuarto y último lugar, en defecto de todas las fuentes anteriores, los jueces debían acudir al Rey para que este corrigiese, interpretase o resolviese las controversias existentes en el ordenamiento jurídico mediante la redacción de una nueva ley. Reactivándose la vieja solución ofrecida por el Líber Iudiciorum y por el Fuero Real para la resolución de las controversias existentes en materia de prelación de fuentes jurídicas. *Vid.* GACTO FERNÁNDEZ E., ALEJANDRE GARCÍA, J.A., GARCÍA MARÍN, J.M. *Manual Básico de Historia del Derecho*. *Óp., Cit.,* p.197.

que resultaba de la subasta judicial, sin posibilidad de reclamación, devolución, exceso o defecto de su precio"[122].

Esta norma correctora del precio de enajenación del bien subastado judicialmente era exigible a todos los sujetos que participaban en ella, extendiéndose su vigencia durante un plazo de cuatro años (plazo de prescripción para la reclamación del exceso) a contar desde el día en que tuvo lugar su enajenación en subasta judicial[123].

Adicionalmente la Ley IV de ese mismo Título XVIII volvía a mencionar la prohibición de hacer prenda privada relativa al evento de la subasta judicial, salvo que lo autorizase el deudor o se tratase de tributos debidos al Señor o al Rey; y a recoger nuevamente los privilegios de caballeros y nobles ("*que las dedas, que deban los Caualleros e otros qualesquier de las nuestras Cibdades e Villas e logares que mantoviesen cauallos e armas que les sean peyndrados los cauallos e armas de su cuerpos*").

Por su parte, la Ley I, del Título XVIII "*De las prendias, é de los testamentos*" prohibía que un acreedor prendase a su deudor por razón de los créditos que éste tuviese pendiente contra él por su sola autoridad, salvo que el deudor le hubiese concedido el poder necesario para ello. De ese modo, se prohibía la prenda extrajudicial, tan frecuente en la Alta Edad Media y arraigada como resultado de la influencia que en la Península Ibérica ejerció el Derecho Germánico. Adicionalmente, por medio de las leyes II y IV de ese mismo título, se estableció los bienes excluidos de dicha prohibición: pan, vino, pastos, bueyes, bestias para arar y labrar el campo, y demás frutos de la tierra, así como caballos y armas cuando sus propietarios fuesen caballeros

---

[122] "*Si el vendedor, ó comprador de la cosa dixere que fue engannado en más de la meytad del derecho prescio, así como si el vendedor dixere, que lo que valia diez, vendió por menos de cinco, ó el comprador dixiere que lo que valia diez, que dio por ello más de quince; mandamos que el comprador sea tenudo a cumplir el derecho rescio que valia la cosa, ó de la dejar al vendedor, tornando el vendedor el prescio, que rescibió, é el vendedor debe tornar al comprador lo que mas rescibió de la meytad del derecho prescio, ó de tomar la cosa que vendió, é tornar el prescio que recibió*". *Vid*. CACHOFEIRO CEDENILLA, R. *La tasación y las subastas de bienes inmuebles*. Ed. SEAMER, Madrid, 1996, pp.184 y 185.

[123] LUQUE TORRES, G., *Las subastas judiciales. Aspectos civiles, procesales e hipotecarios. Óp., Cit.*, pp. 35.

deudores. Constituyéndose así un privilegio dependiendo de la naturaleza de la deuda y de la persona que la ostentaba[124].

Por su parte, las Leyes de Toro (compuestas por ochenta y tres preceptos legales) fueron las encargadas de ordenar el Derecho civil de Castilla y reiterar el orden de prelación de fuentes del Derecho castellano que previamente había sido establecido por el Ordenamiento de Alcalá. En las leyes de Toro existían algunas normas de carácter procesal con incidencia directa sobre la enajenación en subasta judicial, entre las que destacaba la concesión del derecho de retracto o adquisición preferente a los parientes más próximos al deudor durante los nueve días siguientes a la aprobación del remate, adjudicándosele previa consignación del precio ofrecido como mejor postura y pagando al mejor postor en la enajenación en subasta judicial las costas que hubiese satisfecho (Ley LXX)[125]. Si el pariente más próximo al acreedor sobre el que recaía ese derecho de adquisición preferente decidía no hacer uso del mismo, éste pasaba al siguiente pariente más próximo de forma gradual y sucesiva de acuerdo al orden de preferencia hasta alcanzar el límite del cuarto grado de parentesco (Ley LXXIII)[126].

Es en este texto legal que nos ocupa, donde por primera, la Ley LXX introdujo la utilización del término remate; la Ley LXIII el establecimiento de un plazo de prescripción de diez años del derecho de ejecución y de veinte años de la acción personal; y la Ley LXIV la posibilidad de hacer valer las excepciones de pago, concediendo al deudor un plazo de diez días para probar los hechos que fundamentasen la excepción esgrimida[127].

---

[124] *Ibídem*, p.36.

[125] "*Sacar el pariente mas propinquo la cosa vendida de patrimonio por el tanto, aya tambien lugar, quando se vendiere en el almoneda pública, aunque sea por mandamiento del juez, y los nueve dias que dispone la Ley del fuero, se cuenten en este caso, desde del dia del remate, con tanto que consigue el que la saca el precio, y haga las otras diligencias que dispone la ley del fuero, y la ley del ordenamiento de Nieva, y ansi mismo aya de pagar al comprador las costas, y el alcabala, si las pagó el comprador, antes que la cosa así vendida le sea entregada*".

[126] *Vid*. LLAMAS Y MOLINA, S. *Comentario crítico, jurídico y literal a las ochenta y tres Leyes de Toro. Tomo II.* Ed. Gaspar Editores, Madrid, 1875, pp.337-387, y 428-457.

[127] *Ibídem*, p.498 y 499.

2.4. La Nueva y la Novísima Recopilación

Otros dos textos jurídicos del Derecho histórico español cuyo estudio es inexcusable y que están directamente relacionados con la institución procesal de la subasta judicial son: la Nueva Recopilación y la Novísima Recopilación[128].

La Novísima Recopilación[129] (sancionada por Real Cédula de 15 julio de 1805 por el rey Carlos IV) aumentó y completó las disposiciones relativas a la institución procesal de la subasta judicial que previamente ya habían sido recogidas a través de la Nueva Recopilación[130] (sancionada por Real Cédula de 14 de Marzo de 1567 por el rey Felipe II sobre la base del Ordenamiento de Montalvo, al corregir, aumentar y completar las disposiciones legales ulteriores a él, entre ellas las Leyes de Toro).

La regulación de la subasta judicial que encontramos en la Nueva Recopilación, y, por ende, también en la Novísima Recopilación destaca por su extensión. Dedica a su estudio un elevado número de leyes reguladoras de múltiples aspecto de la misma como por ejemplo[131]:

- La prohibición de subastar ciertos bienes pertenecientes a determiandas personas. Quedaba prohibida la posibilidad de subastar judicialmente determinados bienes del deudor, bajo la pena de perder el objeto que

[128] *Vid*. PÉREZ-VICTORIA DE BENAVIDES, M. *Una Historia del Derecho*. Ed. Gráficas la Alhambra, Granada, 2003, pp. 300, 327 y 328 (Nueva Recopilación), y 301, 334 y 335 (Novísima Recopilación).

[129] La Novísima Recopilación se encontraba dividida en doce libros, conteniendo seis mil leyes, pragmáticas y autos, recogidos a través de la utilización de la técnica recopiladora. Libros I y II "*Iglesia, Concordaos y su jurisdicción eclesiástica*"; Libro III "*Monarquía y administración de la Corona*"; Libro IV "*Consejo de Castilla*"; Libro V "*Organización de las Audiencias*"; Libro VI "*Régimen militar y fueros militares y académicos*"; Libro VII "*Gobierno civil de los pueblos*"; Libro VIII "*Ciencias y artes*"; Libro IX "*Moneda, comercio y minas*"; Libro X "*Derecho Privado*"; Libro XI "*Procedimiento Civil*"; Libro XII "*Derecho Penal*".

[130] La Nueva Recopilación, fruto de la voluntad de la reina Isabel I de Castilla de reducir la basta legislación de los reinos de León y Castilla a un cuerpo legal breve y ordenado, constaba de nueve tomos (Libro I "*Derecho Eclesiástico y Universidades*"; Libro II "*Derecho Público y organización judicial*"; Libro III "*Nuevas Audiencias de Sevilla, Galicia y Canarias*"; Libro IV "*Jurisdicción Real*"; Libro V "*Derecho Privado*"; Libro VI "*Materias diversas*"; Libro VII "*Régimen Municipal*"; Libro VIII "*Derecho Penal*"; Libro IX "*Hacienda y otras materias administrativas*") con aproximadamente unas cuatro mil leyes cada uno de ellos. *Vid.* CORONAS GONZÁLEZ, S.M. *Manual de Historia del Derecho Español. 2ª Edición. Óp., Cit*., p.284.

[131] *Vid. Novísima Recopilación de las Leyes de España. Tomo II, Libros III, IV y V, y Tomo III, Libros VI y VII*. Ed. Boletín Oficial del Estado, Madrid, 1976, pp. 167, 438 y 722.

había sido adquirido en la subasta judicial, cuando los bienes adquiridos en ella eran propiedad de personas pertenecientes al gremio de los tratantes (Ley XXVIII, del Título XIX, del Libro III). En estos supuestos, para poder enajenar sus bienes en subasta judicial, era necesario la previa autorización del Juez, quién recababa información del gremio de los tratantes para determinar si existía o no fraude en la norma. Para garantizar su cumplimiento se exigía al Alcalde firmar el inventario de la subasta judicial, atestiguando que el bien objeto de la misma cumplía con los requisitos necesarios para poder ser enajenado en subasta judicial y que efectivamente se trataba del bien del deudor que previamente se había prendado (Ley II, del Título XL, del Libro VI). Por su parte, la Ley II, del Título XL, del Libro VII, recogía a través de su contenido que bienes podían ser subastados judicialmente.

- Los requisitos que debían reunir los mandamientos de ejecución. Para proteger a los deudores ejecutados, se prohibía que los Alcaldes diesen mandamientos de ejecución en blanco o generales, debiendo hacer constar en ellos las personas contra las que se procedía y la fecha de celebración de la subasta judicial. En caso de no hacerse esto, el Alcalde quedaba obligado a devolver a su dueño los bienes que le habían sido prendados y a sancionar la subasta judicial con la nulidad de la misma (Ley VI, del Título VIII, del Libro II; y Ley III, del Título XIV, del Libro V). De forma complementaria a éstas, también se fijó qué personas no podían adquirir bienes por medio de la enajenación en subasta judicial. Se prohibía así, expresamente, que el Alcalde pudiese adquirir a través del desarrollo de la enajenación en subasta judicial cualquier bien integrado en la subasta judicial que ellos mimos presidiesen (Ley IV, del Títuo XIV, del Libro V). Por último, relacionado con ésta misma cuestión, señalar que los requisitos a cumplir por quienes decidían participar en el desarrollo de la subasta judicial quedaban regulados en la Ley XIV, del Título XXVIII, del Libro XI.

- La forma en la que debía practicarse el desarrollo de la subasta judicial (Ley XII, del Título XXVIII, del Libro XI)[132], así como, la publicidad que se le debía dar a ésta; el tiempo y los lugares donde debían leerse los pregones (el primero en el lugar de residencia del ejecutado, el resto donde residiese la audiencia); y el emplazamiento de las partes para proceder directamente a la ejecución a través del mandamiento (Ley XIII, del Título XXVIII, del Libro XI).

- Por último, señalar la prohibición expresa de que los Alcaldes ordenasen la emisión del remate sin tener conocimiento de todo el procedimiento judicial, especialmente, en aquellos supuestos carentes de mandamiento judicial previo (Ley XIV, del Título XXVIII, del Libro XI). También estaba tajantemente prohibido que los escribanos que acompañaban a los alguaciles hiciesen cualquier ejecución y diesen cartas judiciales de los bienes rematados y vendidos, al estar esta facultad reservada en exclusiva a los Escribanos de las Audiencias, por ser éstos los únicos que tenían la obligación y el pedimento de ejecución que habían se ir insertos en tales cartas. Adicionalmente, ante las irregularidades que se había llevado a cabo durante el desarrollo del procedimiento, se estableció que el alguacil ya no sería el encargado de aprobar el remate, independientemente de que existiese o no oposición, si no que la aprobación del remate tendría lugar por mandamiento del Juez una vez

[132] LUQUE TORRES: "*1. En primer lugar, sólo procede la ejecución sobre contratos públicos y otras escrituras, que llevan aparejada la ejecución, correspondiendo al juez comprobar si efectivamente procede la ejecución o no. 2. Comprobado este dato, el juez dictará mandamiento de ejecución sin citar a la parte ejecutada. 3. La ejecución sobre los bienes del ejecutado se llevará a cabo procediendo en primer lugar sobre los bienes muebles, en defecto de éstos sobre los inmuebles o raíces con fianzas de saneamiento, y en defecto de esas fianzas se tomará preso al deudor salvo que no se pueda conforme a las leyes. 4. Si la ejecución se realiza sobre muebles por existir éstos en el patrimonio del deudor, se anunciará por pregones la subasta por tiempo de nueve días, de tres en tres días cada pregón. Si los bienes fueren inmuebles o raíces, se anunciará por tiempo de veintisiete días, de nueve en nueve días cada pregón. 5. Anunciada la venta pública a través de los pregones en los plazos señalados antes, se procederá a citar al deudor para el remate. Si no fuere hallado en su casa, se le citará a través de su esposa, familiar, criado, o vecino más cercano. 6. Dentro de los tres días siguientes a la citación, el deudor podrá oponerse haciendo valer alguna legítima excepción conforme a la Ley. 7. Si transcurrido este plazo el deudor no hace uso de este derecho oponiéndose, el juez ordenará hacer el remate pagándose así la deuda, sin perjuicio de cualquier apelación*". *Vid.* LUQUE TORRES, G. *Las subastas judiciales. Aspectos civiles, procesales e hipotecarios, Óp., Cit.*, p.40. "*Por ende mandamos, que en todo los mandamientos excutorios, que de aquí en adelante se dieren en los dichos Adelantamientos, se mande, que la parte sea emplazada para el remate, y que el tal emplazamiento se haga después de los pregones, como se requiere de Derecho, y que después, un día ates que se haga del remate; y que si hubiere oposición después della, no se dé otro mandamiento para el dicho remate"*.

que se hubiese comprobado por éste último el cumplimiento de todas las normas reguladoras del procedimiento (Ley XV, de Título XXVIII, del Libro XI).

3. LA SUBASTA JUDICIAL EN LAS LEYES DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

Por último, y hasta poder llegar a la actualidad jurídica de nuestros días, desde la perspectiva del Derecho Procesal, la institución procesal de la subasta judicial se ha caracterizado por quedar regulada bajo de las modernas leyes (Códigos) de los siglos XIX, XX y XXI.

La codificación española del Derecho Procesal Civil permitió acabar con el complejo sistema de jurisdicciones especiales del Antiguo Régimen que planteaban numerosos problemas de competencia y, concretamente en nuestro sistema, con el desorden en los títulos procesales contenidos en el sistema jurídico que había sido establecido previamente por la Novísima Recopilación[133].

3.1. La Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855

El 30 de Septiembre de 1853, siendo Ministro de Gracia y Justicia D. José de Castro y Orozco (Marqués de Gerona), se publicó la Instrucción del Procedimiento Civil con respecto a la Real Jurisdicción y Ordenanza con el deseo de poner fin a los abusos y dilaciones innecesarias del procedimiento ordinario. Siendo derogada por los progresistas once meses después de su promulgación[134]. Resultado de esa situación, el Gobierno ordenó la redacción de un código completo de instrucción que dio lugar a la Ley de Bases, de 13 de Mayo, de 1855 y posteriormente a la Ley de Enjuiciamiento Civil, de 5 de Octubre, de 1855. Sin embargo, la comisión formada para su elaboración, en lugar de apostar por la introducción de las reformas necesarias en el procedimiento, se mantuvo fiel a la línea de los textos patrios (Siete Partidas) y, como resultado, pese a su vigencia durante veintiséis años, la Ley ya nació obsoleta y con poco futuro. En

[133] *Vid.* PÉREZ BUSTAMANTE, R. *Historia del Derecho Español. Las Fuentes del Derecho. Óp., Cit.*, p.309.

[134] *Vid.* PIETRO CASTRO, L. "La instrucción del Marqués de Gerona". *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*. XXV, pp. 114-133 Ed. Reus, Madrid, 1953, p.193.

consecuencia, y tras el fallido intento de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1870, el Ministro de Gracia y Justicia encargó a la Comisión de Codificación (presidida por entonces por Manuel Alonso Martínez) la elaboración de un estudio sobre las modificaciones que debían introducirse en el texto original de la Ley. Redactándose así, una Ley de Bases sobre la estructura original de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855 (respetándola, pero introduciendo disposiciones ulteriores y un procedimiento más simple y abreviado) que tras ser revisada, finalmente, fue aprobada como la Ley de Enjuiciamiento Civil, de 3 de Febrero, de 1881[135]. Compuesta por dos mil ciento ochenta y dos artículos, divididos en tres libros: Libro I "*Disposiciones comunes*"; Libro II "*Jurisdicción contenciosa*"; Libro III "*Jurisdicción Voluntaria*".

La Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855 regulaba las subastas judiciales en diferentes partes de su articulado, concretamente a través de los arts.972 y ss. (procedimiento de apremio); los arts.1.374 a 1.379 (subastas judiciales voluntarias); y por último los arts.1401 a 1.413 (la preceptiva autorización judicial para proceder a la venta de los bienes de menores e incapacitados)[136].

Como nota especialmente significativa de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855, PRIETO CASTRO[137] señalaba que "con anterioridad a la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855 no existían diferencias sustanciales entre la ejecución de sentencias y la de los demás títulos ejecutivos, de modo que el denominado juicio ejecutivo era el común de todos los preceptos que regulaban el proceso de ejecución. Aprobada la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855, se extrajo el título de sentencia judicial del capítulo dedicado al juicio ejecutivo y a regular su forzoso cumplimiento de forma separada, apareciendo la sentencia como el primer título que llevaba aparejada ejecución. Sin embargo, el legislador olvidó extraer las normas comunes al proceso de ejecución, especialmente las referentes al proceso de apremio, causando una gran dispersión en los preceptos sobre la ejecución forzosa, y por ende sobre la subasta judicial. Dando traslado de este error sistemático (ubicar el núcleo fundamental de las normas referentes

[135] *Vid.* SÁNCHEZ-ARCILLA BERNAL, J. *Historia de las Instituciones Político-Administrativas Contemporáneas (1808-1975).* Ed. Dykinson, Madrid, 1994, pp.524 y 525.

[136] *Vid*. GÓMEZ DE LA SERNA, P. *Motivos de las variaciones principales que ha introducido en los procedimientos la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid, 1857, pp.183, 252 y 258.

[137] *Vid*. PRIETO CASTRO, L. *Derecho Procesal Civil II*. Ed. Aranzadi, Pamplona, 1982, pp.182-195.

a la ejecución forzosa -procedimiento de apremio- en el título dedicado el juicio ejecutivo, en lugar de encuadrarlas en el capítulo dedicado a las sentencias firmes de condena) a la Ley de Enjuiciamiento Civil". Ese error sistemático del legislador junto con otras muchas circunstancias motivó, finalmente, la necesidad de proceder a la elaboración y posterior aprobación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de 3 de Octubre, de 1881. Ley que apoyada en un conjunto de reformas legislativas estuvo vigente durante 119 años, hasta el año 2000. Cuando tras la oportuna reforma fue aprobada la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil.

3.2. La Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881

El error sistemático de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1855 al que antes hicimos referencia, quedó también plasmado en la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 al recoger las normas en materia de ejecución en el Título VIII, Libro II, dedicado a la "*Ejecución de condenas que tengan por causa una sentencia u otro título equiparado a ellas*", y Título XV, también del Libro II, dedicado al "*Juicio ejecutivo*". Estableciendo dentro de este último título dos secciones: el procedimiento ejecutivo (arts.1.429 y ss.) y el procedimiento de apremio, y dentro de éste último, la subasta judicial (arts.1481 a 1.532). De ese modo, "el procedimiento de apremio y el de la subasta judicial aparecían como una fase subsiguiente del juicio ejecutivo, cuando en realidad constituyen en nuestro Derecho parte integral del proceso de ejecución propiamente dicho. Pues el procedimiento de apremio sirve no solo para hacer efectiva la sentencia de remate, sino también toda la sentencia de condena al pago de una cantidad determinada de dinero"[138]. Es por todo ello, por los que las normas relativas a la ejecución han sido duramente criticadas, no solo por su falta de coherencia sistemática, sino también por su imprecisión terminológica, así como por la ausencia de un título o libro específico dentro de la Ley de Enjuiciamiento Civil en el que ubicar cualquier tipo de ejecución[139].

De este modo, la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, regulaba la figura de la subasta judicial por medio de los siguientes títulos:

---

[138] *Vid*. MORAL MORO, Mª J. *La subasta judicial de bienes inmuebles, Óp., Cit*., pp.37 y 38.

[139] *Vid*. MONTERO AROCA, J. *Perfeccionamiento del sistema de ejecución singular. La indefensión del ejecutante. Estudios de Derecho Procesal*. Ed. Bosch, Barcelona, 1981, pp. 275 y ss. *Vid*. MOLINER TAMBORERO G. "La ejecución singular proyectada en la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil". *Revista del Poder Judicial*. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 1984, pp.99 y ss.

- El juicio de abintestato (arts.959 a 1.035).
- Del concurso de acreedores y de la quiebra (arts.1.156 a 1.317, y arts.1.318 a 1.396, respectivamente).
- Las subastas judiciales forzosas. El procedimiento de apremio (arts.1.481 a 1.531).
- La venta de bienes de menores e incapacitados (arts.2.011 a 2.030).
- Las subastas judiciales voluntarias (arts.2.048 a 2.055).
- Ventas judiciales de los depósitos mercantiles (arts.2.124 a 2.125).
- Enajenación y apoderamiento de efectos mercantiles en casos urgentes (art. 2.161).

Como antes indicamos, la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 estuvo vigente durante 119 años, hasta el año 2000. Cuando tras la oportuna reforma fue aprobada la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil. Durante esos 119 años, la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 fue objeto de diversas modificaciones, destacando de forma significativa y a los efectos del presente trabajo:

- La Ley 34/1984, de 6 de Agosto, de Reforma Urgente de la Ley de Enjuiciamiento Civil

Con esta reforma, el legislador pretendía solventar los retrasos que existían en la justicia como resultado de la falta de medios coactivos y la presencia de rigurosos formalismos, al tiempo de tratar de hacer realidad el derecho a la tutela judicial efectiva consagrada en el art.24 de la Constitución Española (CE) mediante la implantación de un procedimiento de apremio más eficaz y menos costoso.[140].

A través de ésta reforma, se produjeron grandes e importes cambios en materia de apremio: la obtención de mayores rendimientos, la reducción del esfuerzo del deudor sin que ello influyese en el cumplimiento de su obligación, y la terminación de todo el tráfico jurídico que envolvía al mundo de las subastas judiciales. Sin embargo,

[140]Procediendo para ello a la modificación de todos los artículos relacionados con ésta misma cuestión (arts. 1.481, 1.488, 1.495, 1.499 y 1.500, 1.503 y 1.504, 1.506, 1.507, 1.508, y 1.513) y a la incorporación de dos nuevos párrafos -segundo y tercero- a la anterior redacción del art.1481 LEC.*Vid.* PÁSTOR LÓPEZ, M. "Ley 34/1984, de 6 de Agosto, de reforma urgente de la Ley de Enjuiciamiento Civil". *Revista de Derecho Procesal*. Nº 1, pp. 121-168 Ed. Revista Iberoamericana de Derecho Procesal, Madrid, 1985, pp.121 y ss.

VÁZQUEZ SOTELO y FAIREN GUILLÉN[141], hacen hincapié en la incapacidad de esta misma reforma procesal para resolver la cuestión relativa a "la vigencia de los principios de subsistencia y transmisión de cargas de las ejecuciones hipotecarias, en relación con el sistema de liquidación o purga de cargas temporales regulado en la LEC" y "la destrucción de uno de los errores más graves de sistemática de la LEC de 1855: el dédalo existente entre el juicio ejecutivo y la ejecución forzosa", respectivamente.

- La Ley 10/1992, de 30 de Abril, de Reforma Urgente de la Ley de Enjuiciamiento Civil

El procedimiento de apremio se vuelve a modificar con la reforma de la LEC 1881 por la Ley 10/1992[142]. En virtud de esta reforma, además de eliminar la posibilidad de cesión del remate para quien no fuese ejecutante, se encomendó la celebración de la subasta judicial al Secretario Judicial (ahora denominado Letrado de la Administración de Justicia -LAJ-) y se estableció que el documento público era título inscribible, al tiempo que se adaptaron los preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil a lo dispuesto por la legislación hipotecaria[143].

Pese a ser calificada por un gran sector de la Doctrina como positiva (DAMIÁN MORENO y FERNÁNDEZ LÓPEZ[144], entre otros muchos), lo cierto es que no introduce cambios sustanciales en lo referente al procedimiento de apremio ni a la

[141]*Vid*. VÁZQUEZ SOTELO, J.L. (Coord.). *Comentarios a la Reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Reus, Madrid, 1985, pp.739-740. *Vid.* FAIRÉN GUILLÉN, V. *Juicio de menor cuantía, casación y otros aspectos fundamentales de la Ley de 6 de Agosto de 1984. La Ley de Reforma Urgente de la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Civitas, Madrid, 1985, p.315.

[142]Una reforma de carácter parcial y urgente encaminada a adaptar progresivamente las normas procesales a las necesidades que la praxis jurídica muestra como ineludibles. Teniendo como objetivos esenciales el de aprovechar los recursos de la justicia a fin de procurar que ésta se imparta de la forma más rápida y eficaz posible, de acuerdo a las exigencias del art.24 de la Constitución Española.

[143]Procediéndose a reformar, cambiar o alterar el contenido de los arts.1.489, 1.490, 1.499, 1.500, 1.503, 1.509, 1.511, 1.512, 1.514, 1.515, 1.516, 1.518 y 1.519-, y dejar sin contenido los arts.1.516 y 1.517.

[144]*Vid*. entre otros a DAMIAN MORENO, J. *La reforma procesal civil, penal y administrativa de 1992. Estudio sistemático de la Ley 10/1992, de 30 de Abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal*. Ed. COLEX, Madrid, 1992, pp.69 y ss.; también en l mismo sentido *Vid.* FERNÁNDEZ LÓPEZ, J.M. "La Reforma procesal en las ejecuciones", en FERNÁNDEZ LÓPEZ, J.M. y ILLESCAS RUS, A.V. (Dir.). *La Reforma Procesal Civil por la ley 10/1992. Criterios prácticos de interpretación. Óp., Cit.,* p.311 y ss.

ejecución. De ahí que, CORTÉS DOMÍGNUEZ y FRANCO ARIAS[145] consideraran que con esta reforma procesal se desaprovechó "una gran ocasión para reformar verdaderamente el proceso de ejecución y satisfacer y proteger el derecho a la tutela judicial efectiva reconocida en el art.24 de la CE. Habiendo sido necesario cambios sustanciales para potenciar su eficacia como fase del proceso".

Por su parte, otros autores como SERRA DOMÍNGUEZ y MONTERO AROCA[146] también criticaron esta reforma procesal centrándose en su carácter parcial (antes referido). Ambos autores defienden que "no habiendo superado el trauma que supuso la reforma procesal de 1984, no parece oportuno abordar una reforma parcial, que puede suponer no sólo una crisis de nuestras instituciones sino que además no se cumplael contenido del art.24.1 de la CE referente a la tutel judicial efectiva".

Más tarde en el año 2000, siendo Ministra de Justicia Dña. Margarita Mariscal de Gante y Secretario de Estado de Justicia D. José Luis González Montes, se aprobó la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil. Ésta última vino a derogar la Ley de Enjuiciamiento Civil de 3 de Febrero de 1881, aunque no en su totalidad, pues conforme a su Disposición Derogatoria Única (coincidente en lo relativo al contenido con la Dispoción Final -art.2181- de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881) se establecía la derogación de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aprobada por el Real Decreto de 3 de Febrero de 1881, pero con las siguientes excepciones:

- Se dispuso que losTítulos XII y XIII del Libro II y el Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 quedarían en vigor hasta la vigencia de la Ley Concursal y de la Ley sobre Jurisdicción Voluntaria, respectivamente. Todo ello a excepción del art.1827 y de los arts. 1880 a 1900, derogados automáticamente.

[145]*Vid*. CORTES DOMÍNGUEZ, V. *Comentarios sobre la reforma procesal. Ley 10/92, de 30 de Abril*. Ed. FORUM, Oviedo, 1992, p.132 y ss.; y por otro lado *Vid*.FRANCO ARIAS, J. *La reforma de los Procesos Civiles. Comentarios a la Ley 10/1992, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal*. Ed. Civitas, Madrid, 1993, p.160.

[146]SERRA DOMÍNGUEZ, M. "Notas al Anteproyecto de Actualización de la LEC". *Justicia*. Ed. Bosch, Barcelona, 1990, pp.777; MONTERO AROCA, J. *Ensayos de Derecho Procesal*. Ed. Bosch, Barcelona, 1996, p.279.

- Hasta la entrada en vigor de las referidas Leyes, se acordó que los números 1.º y 5.º del art. 4; los números 1.º y 3.º del art.10 ;y las reglas 8.ª, 9.ª, 16.ª, 17.ª, 18.ª, 19.ª, 22.ª, 23.ª, 24.ª, 25.ª, 26.ª y 27.ª del art.63 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 también quedarían en vigor. Se estableció que hasta que no entrase en vigor la Ley Concursal, los incidentes que surgiesen en el seno de procesos concursales se regirían por lo dispuesto en la presente Ley para la tramitación de incidentes. En este mismo sentido, fijaron que mientas no entrase en vigor la Ley de Jurisdicción Voluntaria, las referencias al procedimiento contencioso procedente contenidas en el Libro III se entenderían hechas al juicio verbal.

- Se interpretó que el Título I del Libro II y el art.11 (sobre la conciliación), y la sección 2. ª del Título IX del Libro II (sobre declaración de herederos abintestato) continuarían vigentes hasta la entrada en vigor de la regulación de ambas materias en la Ley sobre Jurisdicción Voluntaria.

- Por último, se dispuso que los arts. 951 a 958 (sobre eficacia en España de sentencias dictadas por tribunales extranjeros) quedarían en vigor hasta la vigencia de la Ley sobre cooperación jurídica internacional en materia civil.

Con la LEC del año 2000, se hizo patente la necesidad de abandonar el método de las reformas parciales y apostar por la creación de una nueva Ley Procesal Civil española capaz de mejorar la impartición de la justicia en el orden jurisdiccional civil a la vez que acoger y vertebrar la tutela judicial efectiva reconocida en el art.24 de nuestra Constitución sin mermas de garantías judiciales y procesales. Esa nueva Ley de Enjuiciamiento Civil del año 2000 estableció dentro del Título IV, del Libro III, un Capítulo IV (arts.634 al 680) que contemplaba en exclusiva el procedimiento de apremio y dentro de éste la gran novedad del momento: una única subasta judicial, con matices o peculiaridades en función del tipo de bien objeto de la misma; mueble o inmueble.

La nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, conservando su experiencia jurídica de más de un siglo, fue capaz finalmente de adaptarse a los nuevos cambios sociales para dar respuesta a numerosos problemas de imposible o difícil solución con la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil. Consiguiendo, bajo su genuino título ejecutivo del Libro III "*De la ejecución forzosa y de las medidas cautelares*", imponer un solo procedimiento de ejecución dentro del cual tenía cabida no solo la ejecución judicial sino también la contractual, así como la ejecución forzosa común y la de garantías hipotecarias (a la que dedica especial atención al consagrar un grupo de normas orientadas a la protección del acreedor y a regular problemas y situaciones que hasta ahora apenas se habían tomado en consideración o que habían sido ignoradas legalmente). Todas las cuestiones relativas al procedimiento de ejecución (partes, sujetos intervinientes, competencia, recursos etc.) también quedaron recogidas dentro de ese mismo libro tercero antes señalado.

De forma ya más concreta, el Capítulo IV "*Del procedimiento de apremio*", del Título IV "*De la ejecución dineraria*" del Libro III "*De la ejecución forzosa y de las medidas cautelares*" asumió el encargo de contemplar en exclusiva la regulación del procedimiento de apremio, configurando una nueva y única subasta judicial rodeada de disposiciones encaminadas a lograr un resultado más satisfactorio para el deudor y la reducción de los costes asociados al procedimiento, así como la apertura a vías alternativas de enajenación forzosa que permitían agilizar la realización forzosa y mejorar su rendimiento a través de convenios entre el ejecutante y ejecutado, posteriormente aprobados judicialmente. E imposibilitando que a instancia del ejecutante o del ejecutado y cuando las circunstancias del bien así lo aconsejasen, el tribunal pudiese acordar la enajenación forzosa del bien a través de personas o entidades especializadas en la materia, al margen de la subasta judicial[147].

Finalmente, la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 ha sido recientemente reformada tras la aprobación de las Leyes 19/2015, de 13 de Julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Adminsitración de Justicia y del Registro Civil y 42/2015, de 5 de Octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil. Dicha reforma, en materia de ejecución y de forma ya más

[147] *Vid*. MORAL MORO, Mª J. *La subasta judicial de bienes inmuebles, Óp., Cit*., pp.52 y 53.

concreta en materia de subastas judiciales, destaca por el establecimiento de un nuevo sistema de subastas judiciales forzosas caracterizado por el hecho de que desde el 15 de Octubre de 2015 todas las subastas judiciales de carácter forzoso que se celebran en nuestro país tienen lugar de forma telemática, electrónicamente, vía Internet a través del Portal Electrónico de Subastas Judiciales y Administrativas creado dentro de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (AEBOE). Se acaba, de este modo, con el tradicional sistema de subastas judiciales presenciales existentes hasta el momento, siendo sustiuido por el nuevo sistema de subastas judiciales forzosas electrónicas.

CAPÍTULO II

CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA DE LA SUBASTA JUDICIAL

1. APROXIMACIÓN CONCEPTUAL

PALLARÉS[148] en su Diccionario Jurídico de Derecho Procesal Civil concibe la subasta judicial como "toda venta pública que se hace por orden y con la intervención de la correspondiente autoridad judicial o administrativa, ya sea de bienes muebles o inmuebles". Por otro lado, el Diccionario de la Real Academia Española[149] define la subasta como "la venta pública de bienes o alhajas que se hace al mejor postor, y regularmente por mandato y con intervención de un juez u otra autoridad".

Sin embargo, al tratar de delimitar conceptualmente la figura jurídica de la subasta judicial, la primera realidad a la que debemos enfrentarnos es al hecho de que la elección del término subasta es totalmente inadecuada debido a que la *subhastatio*(expresión latina de la que procede) era la modalidad de subasta propia de la *bonorum sectio (*enajenación pública en beneficio del Estado), mientras que la actual subasta judicial que se desarrolla dentro del procedimiento de apremio y en el marco del proceso de ejecución forzosa se asemeja en mayor medida a la *bonorum venditio Rutiliana,* de la que nos ocupamos con anterioridad. Como resultado de la elección del término jurídico de la subasta judicial, España es el único país romanista en el que se ha conservado el término poco afortunado de subasta judicial, ya que en otros países de nuestro entorno, como por ejemplo Francia, Italia o Alemania se conservó el término latino *auctio romana*, palabra con la que se expresa la idea de una enajenación con postores en competencia ("vente aux enchéres", "vendita forzata" y "verstaingerung", respectivamente)[150].

---

[148]*Vid*. PALLARÉS, E. *Diccionario Jurídico de Derecho Procesal Civil*. Ed. Porrua, México, 1960, p.660.

[149]*Vid*. Diccionario de la Real Academia Española, Vigesimotercera Edición, 2014.

[150]*Vid*. PRIETO-CASTRO Y FERRÁNDIZ, L. *Tratado de Derecho Procesal Civil. Proceso declarativo y Proceso de ejecución.* Ed. Aranzadi, Pamplona, 1985, p.767.

Esta realidad se constata con la postura defendida por una parte importante de la Doctrina, PRIETO-CASTRO Y FERRANDIZ, MORAL MORO, LUQUE TORRES o MONDÉJAR PEÑA[151], quienes entre otros muchos autores defienden que ni la Jurisprudencia, de un lado, ni mucho menos las Leyes Procesales españolas (Ley de Enjuiciamiento Civil), del otro lado, verdaderamente se han esforzado al objeto de establecer una definición jurídica exacta de la subasta judicial. Pues ni la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, ni sus sucesivas reformas hasta llegar a la Ley de Enjuiciamiento Civil del año 2000, ni la reforma de ésta última operada por las Leyes 19/2015 de 13 de Julio y 42/2015 de 5 de Octubre, han sido capaces de dedicar el contenido de uno de sus artículos a definir exactamente aquello que se entiende o debería jurídicamente entenderse por subasta judicial.

Al margen de las leyes procesales, no es sino hasta la Ley 7/1996, de 15 de Enero, sobre la Ordenación del Comercio Minorista, cuando encontramos la primera y única definición legal de subasta, siendo ésta no de carácter judicial sino mercantil. Esta Ley en su artículo 56, recoge que la celebración de una subasta consiste en "*ofertar, pública e irrevocablemente, la venta de un bien a favor de quien ofrezca, mediante el sistema de pujas y dentro del plazo concedido al efecto, el precio más alto por encima de un mínimo, ya se fije este inicialmente o mediante ofertas descendentes realizadas en el curso propio del acto*"[152].

Pese a señalar que ni la Jurisprudencia, ni la Ley de Enjuiciamiento Civil española (encargada de regular a través de su articulado todas las cuestiones relativas al proceso de la subasta judicial) han conseguido delimitar adecuadamente aquello que se entiende o debería ser entendido jurídicamente por subasta judicial, lo cierto es que ambas sí consiguen ofrecernos una aproximación certera de la misma. De ese modo, la

---

[151] *Ibídem* PRIETRO-CASTRO Y FERRANDIZ; *Vid.* MORAL. *La subasta judicial de bienes inmuebles. Óp., Cit.*, p.61.; *Vid*. LUQUE *Las subastas judiciales: aspectos civiles, procesales e hipotecarios*. *Óp., Cit.*, p.181; y *Vid*. MONDÉJAR PEÑA, I. *Las subastas judiciales forzosas*. Ed. Centro de Estudios. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2008, p.156.

[152] En *strictus sensu* esta definición de subasta no nos sería de gran utilidad a la hora de definir legalmente que se entiende o debemos entender por subasta judicial forzosa, al hacer referencia a un tipo de subasta de carácter voluntario y mercantilista, no contencioso. Esta definición legal de subasta hace referencia a las subastas que tradicionalmente se han realizado a través de las grandes casas de subastas como por ejemplo Christie´s o Sotheby´s, y que recientemente, en el marco de las nuevas tecnologías y redes sociales, han experimentado la aparición de nuevas modalidades como la Web eBay (http://www.ebay.es).

Ley de Enjuiciamiento Civil del año 2000 recoge en su art.643 que "*la subasta judicial tendrá por objeto la venta de uno o varios bienes o lotes de bienes, según lo que resulte más conveniente para el buen fin de la ejecución*". Por su parte la Jurisprudencia menor entiende que las subastas judiciales "*constituyen un negocio jurídico formal, que no cabe asimilar en todo al negocio de compraventa, y que para la plena producción de efectos bastan con que se sujete al principio de legalidad. Constituyendo la observancia de sus requisitos la garantía de la oferta pública que lo caracteriza, y del cumplimiento de sus finalidades*"[153], y por último nuestro Tribunal Supremo dispone que "*la subasta pública es un procedimiento de enajenación forzosa de los bienes y derechos del deudor, que lleva a cabo el Juez, como partícipe de un Poder del Estado. Procedimiento que tiene por objeto lograr el mayor precio posible para pagar así al acreedor ejecutante, mediante el cumplimiento formal de los requisitos de transparencia, publicidad, generalidad y libertad, propios del mercado. Siendo incuestionablemente el precio de adjudicación así determinado el valor real o verdadero de la adquisición del bien o derecho de que se trate*"[154].

Ante el impreciso y escaso tratamiento de la subasta judicial desde la perspectiva legislativa y jurisprudencial (en comparación con otras Instituciones Procesales), la Doctrina ha sido la encargada de asumir la tarea de determinar exactamente aquello que se entiende o debería jurídicamente entenderse por subasta judicial. Encontramos una gran cantidad y variedad de definiciones o concepciones que giran en torno a esa misma cuestión (la determinación de aquello que se entiende o deberíamos entender jurídicamente por subasta judicial). Definiciones que destacan por su carácter predominantemente civilista o procesalista dependiendo de la formación del autor que la haya formulado y/o del aspecto que con ella éste último (el autor) quiera destacar o poner de manifiesto.

Desde la perspectiva civilista, GULLÓN[155] entiende que la subasta judicial constituye un mecanismo de ejecución forzosa de la obligación dineraria del deudor que tiene por objetivo esencial la defensa o tutela del derecho de crédito del acreedor.

[153] SAP de Valladolid de 31 de Enero de 2001 -Tol, 70462-.

[154] STS de 5 de Octubre de 1995 -RJ 1995, 9691-.

[155] *Vid.* DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A. *Sistema de Derecho Civil. Volumen II*. Ed. Tecnos, Madrid, 1976, p.226.

Poniéndose en marcha ante el incumplimiento por parte del deudor de su obligación principal de pago. Por su parte ALBADALEJO[156], refiere que "no es una venta, sino un procedimiento para seleccionar al adquiriente". Otros autores, como BADENES GASSET y CASTÁN TOBEÑAS[157] consideran que se trata de una "venta pública previamente anunciada, de bienes y objetos al que ofrezca más por ellos". Asimismo, y relacionado con el elemento del comprador o adquirente de la subasta judicial, ALMAGRO NOSETE y TOMÉ PAULE consideran que la subasta judicial es "la operación procesal integrada por un conjunto de actos encaminados a la ejecución de una resolución judicial que mediante la emulación provocada ente los interesados, pretende determinar el precio de una venta forzosa e individualizar la persona que por ofrecer más adquiere el derecho a comprar"[158].

Por otro lado ydesde la perspectiva procesalista, existe también un importante número de autores que han abordado el estudio de la subasta judicial, y han realizado distintas aportaciones a la delimitación conceptual de la misma. Así CARNELUTTI[159] sostiene que "la subasta judicial, es un contrato público sometido a una serie de condicionantes", y por su parte MONTERO AROCA[160], defiende que la subasta judicial "es un medio ordinario de enajenación que destaca por encima del resto, al ocupar respecto de los demás una posición preferente".

En cambio, para GUASP DELGADO[161] la subasta judicial es un "criterio objetivo y contradictorio de fijación del precio de la adquisición y determinación de la persona a quien ha de transmitirse, aunque uno y otro elemento, especialmente el primero tenga que moverse dentro de los límites, sobre todo mínimos, previamente

---

[156]*Vid*. ALBADALEJO, M. *Derecho Civil. Tomo II, Derecho de Obligaciones. Parte especial*. Ed. Bosch, Barcelona, 1972, p.45.

[157]*Vid*. BADENES GASSET, R. *El contrato de compraventa*. Tomo I. Ed. Bosch, Barcelona, 1979, p.264. *Vid.* CASTÁN TOBEÑAS, J. *Derecho Civil Español común y foral. Tomo IV*, Derecho de obligaciones. Ed. Reus, Madrid, 1986, p.153.

[158]*Vid*. ALMAGRO NOSETE, J. y TOMÉ PAULÉ, J. *Instituciones de Derecho Procesal*. Ed. Trivium, Madrid, 1994, p.895.

[159]*Vid*. CARNELUTTI, F. *Lezioni di Diritto Processuale Civile. Processo di esecuzione*. Ed. CEDAM, Padova, 1932, p.221.

[160]*Vid*. MONTERO AROCA, J. y VV.AA. *Derecho jurisdiccional II. Proceso Civil*. Ed. Tirant lo Blanch, Madrid, 2000, p.617.

[161]*Vid*. GUASP DELGADO, J. *Derecho Procesal Civil*. Ed. Bosch, Madrid, 1955, pp.454.

fijados". En la misma línea, DÍEZ-PICAZO[162] entiende que se trata de "la fase del procedimiento de apremio que constituye un medio autónomo de contratación fija, mediante pública licitación de viva voz o por escrito, el precio por que los bienes embargados van a ser vendidos. Constituye de ese modo un mero instrumento previsto por la ley para determinar el precio de la enajenación y la persona del adquirente, pues el rematante será el licitador que ofrezca un mayor precio". Por otro lado, y en la doctrina italiana, para PUGLIATTI[163]se trata de "una actuación procesal orientada a la adquisición de la propiedad de un bien o derecho por quien abona un determinado precio".

Otros autores se centran en el carácter público de la subasta judicial, como HERCE QUEMADA y GÓMEZ ORBANEJA[164], que consideran que se trata de "un acto público, garantía de los derechos de los acreedores y del deudor, en el que la venta forzosa de los bienes embargados es realizada por el LAJ en nombre del Estado. Siendo precisamente éste último, el Estado, quién a través del órgano judicial en el ejercicio de su función jurisdiccional, y asistido del Secretario Judicial, vende de forma coactiva entrando, en contra de la voluntad del titular, en su patrimonio, a instancias del acreedor que actúa en el ejercicio de un derecho subjetivo, cumpliendo con la obligación que la Ley le impone". Idea compartida por LUQUE TORRES[165], quién hace referencia a la subasta judicial en sentido amplio al afirmar que "se trata de una transmisión pública, previamente anunciada de un bien al que ofrezca más por él". De acuerdo al carácter público de la subasta judicial, debemos también hacer referencia a las declaraciones realizadas por USÓN DUCH[166], quién señala que "la subasta judicial es entendida como la convocatoria pública, vinculante e irrevocable, promovida por la Administración,

---

[162]*Vid*. DÍEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*. Ed. Civitas, Madrid, 1995, p.300-301.

[163]*Vid*. PUGLIATTI, S. *Esecuzione forzata e Diritto sostanziale*. Ed. A. Giuffré Editore S.p.A, Milano, 1935, p.317.

[164]*Vid*. HERCE QUEMADA, V. y GÓMEZ ORBANEJA, E. *Derecho Procesal Civil. Tomo II. Juicios y procedimientos especiales, ejecución procesal, jurisdicción voluntaria. 6ª Edición.* Ed. Artes Gráficas y Ediciones S.A., Madrid, 1969, p.273.

[165]*Vid*. LUQUE TORRES, G. *Las subastas judiciales: aspectos civiles, procesales e hipotecarios*. *Óp., Cit.,* p.185.

[166]*Vid*. USÓN DUCH, L. *Las subastas judiciales. Óp., Cit.,* p.62.

bajo las normas regladas y de libre concurrencia, para la enajenación de un bien determinado a favor de quien ofrezca mayor precio".

Por su parte, PRIETO-CASTRO[167] apuesta por la construcción de una concepto más amplio de subasta judicial, al afirmar que se trata de una "actuación compleja del órgano jurisdiccional: evaluación previa de los bienes realizados, anuncio de la subasta dando a conocer los datos y condiciones de la misma, celebración de ella y conclusión del remate con la persona que satisface la suma fijada, más los actos posteriores que son necesarios para que los bienes rematados pasen a ser propiedad del rematante, y, siendo inmuebles, para que la operación se documente y se pueda inscribir". En este mismo sentido, encontramos también la definición realizada por GUTIÉRREZ DE CABIEDES[168], para quién la subasta judicial consiste en un "procedimiento judicial, tendente a obtener datos objetivos acerca del máximo valor en cambio de unos bienes y a determinar la persona que ofrece satisfacer dicho valor mediante la pública licitación, partiendo del señalamiento de un precio mínimo superable en sucesivas posturas públicas y conocidas. Este procedimiento termina con la oferta de la mejor postura y con el conocimiento de quién es la persona que lo ofrece".

Finalmente, DE LA OLIVA SANTOS[169] concibe la subasta judicial como "uno de los mecanismos de carácter general previstos en la LEC para la realización forzosa de todos aquellos bienes que no sean valores e instrumentos financieros, compuesto por un conjunto de actuaciones u operaciones que se proyectan sobre los bienes afectados a la ejecución (embargo o garantía real) y que tiene por objeto la venta de los mismos a la persona que ofrezca la mayor cuantía por ellos a fin de obtener el dinero necesario con el que satisfacer el derecho de crédito del ejecutante"[170]. Sin duda alguna, consideramos

---

[167] *Vid*. PRIETO-CASTRO. *Tratado de Derecho Procesal Civil. Proceso declarativo y Proceso de ejecución. Óp., Cit.,* p.767.

[168] *Vid*. GUTIÉRREZ DE CABIEDES, E. *La enajenación forzosa*. Ed. Universidad de Navarra, Pamplona, 1966, p.120.

[169] *Vid*. DE LA OLIVA SANTOS, A., DIEZ-PICAZO GIMÉNEZ, I. y VEGA TORRES, J. *Curso de Derecho Procesal Civil II. Parte Especial*. Ed. Editorial Universitaria Ramón Areces, Madrid, 2016, p.450.

[170] Pues en estos casos la realización forzosa de los mismos solo puede tener lugar obligatoriamente a través del mercado secundario o por medio de notario, dependiendo de su admisión o no a negociación en el mercado secundario de valores.

que de todas las aproximaciones al concepto jurídico de subasta judicial señaladas, ésta sería la más completa de todas ellas.

2. NATURALEZA JURÍDICA DE LA SUBASTA JUDICIAL

La subasta judicial se desarrolla dentro de la fase de realización forzosa o de apremio del proceso de ejecución (ordinario e hipotecario), siendo, por tanto, una figura jurídica de carácter puramente procesal pero con importantes efectos de carácter sustantivo: el traslativo (transmisión de un derecho real a cambio del pago de un precio), el purgativo (extinción de las cargas posteriores al embargo tras la adjudicación) y el extintivo del crédito (ante la eventualidad de obtener cantidad dineraria suficiente con la que cubrir el crédito insatisfecho causante del proceso ejecutivo). De ahí, que, como señala MURGA FERNÁNDEZ[171], de los múltiples aspectos relacionados con la institución procesal de la subasta judicial, "la delimitación de su naturaleza jurídica sea la más controvertida de todas ellas. Controversia fundamentada en la inexistencia de una regulación, de carácter sustantivo, propia y específica de la misma, que origina la necesidad de salvar esa inexistencia con su integración en la figura jurídica que le sea más afín".

Esta realidad, ha motivado el interés de la doctrina por la delimitación conceptual de la subasta judicial y, por ende, por la resolución de la controversia que existe en torno a su naturaleza jurídica. Por un lado, la concreción de si la subasta judicial es un acto procesal o un contrato privado de compraventa y, en función de lo acordado, determinar si se puede llegar, o no, a admitir la aplicación por analogía del régimen jurídico del contrato privado de compraventa a la subasta judicial, fruto de las numerosas semejanzas que existen entre ésta última y el propio contrato privado de compraventa desde la perspectiva económica. Por otro lado, si se trada de la entrega de un bien o de un cosa concreta y determinada a cambio del pago de un precio concreto y determinado. De este modo, la controversia que existe sobre la naturaleza jurídica de la subasta judicial gira en torno a las similitudes y diferencias que existente entre ésta misma y el contrato privado de compraventa.

[171] *Vid*. MURGA FERNÁNDEZ, J.P. *Subasta judicial y transmisión de la propiedad*. Ed. Thomson Reuters Aranzadi, Navarra, 2015, pp.33 y 34.

Como resultado de la situación descrita, dentro de la doctrina y jurisprudencia, relacionadas con la controvertida naturaleza jurídica de la subasta judicial, encontramos múltiples posturas, cada una de ellas con su matiz específico, agrupadas en dos grandes posicionamientos diametralmente opuestos entre sí: la teoría privatista o contractualista, de un lado, y la teoría publicista o procesalista, del otro.

2.1. Teorías privatistas o contractualistas

Pese a los grandes obstáculos que ello plantea, un sector importante de la doctrina defiende la naturaleza privatista o contractualista de la subasta judicial, resultado de la equiparación realizada entre ésta figura jurídica (la de la subasta judicial) y el contrato privado de compraventa. Dicha equiparación evidencia la identidad que existe, al menos en lo que a su función económica se refiere, entre la subasta judicial y el contrato privado de compraventa: el cambio de una cosa determinada por cierto precio. Identidad en la función económica de ambas figuras jurídicas que, según los defensores de estas teorías privatistas o contractualistas de la naturaleza jurídica de la subasta judicial, debería traducirse en la aplicación de un idéntico tratamiento jurídico para ambas[172].

La defensa de la naturaleza privatista o contractualista de la subasta judicial, además de recaer sobre el argumento de la identidad en la función económica de la subasta judicial y del contrato privado de compraventa, también puede hacerlo sobre el argumento de la definición legal que el Código Civil realiza de la compraventa: "*por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo*

[172] *Vid*. MICHELI, G.A. "Esecuzione Forzata", en SCIALOJA, A. y BRANCA, G. (Coord.). *Commentario del Codice Civile*. Ed. Zanichelli, Bologna, 1964, p.103. *Vid*. CARNELUTTI, F. *Lezioni di Diritto Processuale Civile. Processo di esecuzione*. *Óp., Cit.*, p.221. *Vid*. DE STEFANO, F. "Gli effetti della vendita forzata dopo la reforma del processo esecutivo". *Rivista Dell´Esecuzione Forzata*. Nº 4, pp. 657 y ss. Ed. UTET GIURIDICA, Milano, 2007, p.657. *Vid*. GUASP, J. y ARAGONESES, P. *Derecho Procesal Civil. Tomo II. 6ª Ed*. Ed. Thomson-Civitas, Madrid, 2006, p.651. *Vid*. JACCHERI, E. "Sospensione della vendita forzata ed efetto traslativo". *Rivista di Diritto Processuale*. Nº 3, pp. 793-1020. Ed. CEDAM, Padova, 1993, p.794. *Vid*. GUTIÉRREZ DE CABIEDES, E. *La enajenación forzosa*. *Óp., Cit.*, p.59. *Vid*. FRANCO ARIAS, J. *El procedimiento de apremio*. Ed. Bosch Barcelona, p.37. *Vid*. TRAMONTANO, R. "La natura giuridica della vendita forzata". *Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile*. Nº 3, pp.1129-1143. Ed. A. Giuffré, Milano, 1995, p.1131. *Vid*. CERINO-CANOVA, A. "Vendita forzata ed effetto traslativo*". Rivista di Diritto Civile*. Nº 2, pp. 152 y ss. Ed. CEDAM, Padova, 1980, p.139. *Vid*. MAZZAMUTO, S. "L´esecuzione forzata", en RESCIGNO, P. (Dir.). *Trattato di Diritto Privato. 1ª Ed*. Ed. UTET GIURIDICA, Milano, 1985, p.224.

represente" (art.1445 Código Civil). Conforme a la interpretación literal de este precepto del Código Civil, se evidencia el hecho de que la subasta judicial tendría perfectamente cabida dentro de ella, pues en la subasta judicial se produce la entrega de un bien, previamente subastado, a cambio del pago de un precio.Pero también conforme a los argumentos utilizados por MOLINA GARCÍA y GIMENO PÉREZ DE LEÓN (respectivamente) para defender la naturaleza contractualista o privatista de la subasta judicial. Concretamente, mientras MOLINA GARCÍA [173] articula la defensa de la naturaleza privatista o contractualista de la subasta judicial sobre el argumento de que "tanto en la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 (arts.558.1, 643.1, 652.1.1º, 653.1) como en el Código Civil (arts. 464, 1459, 1489, 1493, 1640, 1955 y 1962) existen múltiples artículos, que a la hora de hacer referencia a subasta judicial se refieren a ella expresamente con el término de venta, y no de subasta judicial".

Por su parte, GIMENO PÉREZ DE LEÓN[174] hace lo propio empleando, en su caso, el argumento jurisprudencial (más adelante, lo retomaremos de una forma más detenida). La Jurisprudencia del Tribunal Supremo, relacionada con ésta cuestión, afirma que: "*los remates judiciales se equiparan a los contratos de compraventa, siendo irrevocables una vez aprobados. La aprobación, se entiende efectuada con carácter provisional, a modo de condición resolutoria, por lo que cuando la subasta ha tenido lugar con todos los requisitos de consentimiento, objeto, causa, y pago del resto del precio, queda irrevocable sin posibilidad de resolución. La cosa se entiende entregada tras la expedición de testimonio por el funcionario asistido de fe pública judicial*"[175].

Como antes hemos afirmado, las teorías que defienden el carácter privatista o contractualista de la naturaleza jurídica de la subasta judicial, le atribuyen, como

[173] *Vid*. MOLINA GARCÍA, A. *La doble venta a través de la jurisprudencia civil*. Ed. Montecorvo, Madrid, 1975, p.90

[174] *Vid*. GIMENO PÉREZ DE LEÓN, F.J. "Consideraciones sobre la naturaleza jurídica de la subasta". *Revista General de Derecho*. Nº 552, pp.6399-6401. Ed. Augusto Vicente y Almela, Madrid, 1990., p.6399. En apoyo del empleo del argumento jurisprudencial para la defensa de la naturaleza privatista o contractualista de la subasta judicial, también encontramos a HERNÁNDEZ GIL y MORO LEDESMA *Vid*. HERNÁNDEZ GIL, A y MORO LEDESMA, S. "Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de Noviembre de 1941. Aplicación de la Ley a la subasta judicial". *Revista de Derecho Procesal*. Ed. R.I.D.P., Madrid, 1942, pp.584 y 585.

[175] Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de Marzo de 1946, y de 22 de Marzo de 1954 -RJA, Tomo 1946, R 273, y RJA, Tomo 1954, R 999; respectivamente-.

resultado de la enorme similitud que existe (bajo esta interpretación jurídica) entre ella y el contrato privado de compraventa, la posibilidad de disponer de todos los bienes y derechos que previamente han sido embargados del patrimonio del ejecutado para posteriormente ser transmitido a un tercero a cambio del pago del precio acordado. Es precisamente como resultado de la comparación entre estas dos figuras jurídicas que somos capaces de apreciar la similitud que existe entre ambas, tanto en su finalidad económica (cambio de una cosa o un bien concreto por un precio determinado) como en su efecto principal (la transmisión de una cosa o de un bien de una a otra persona)[176]. Como dice ESPÍN CÁNOVAS, "se proyecta, de este modo, la teoría jurídica del título y modo (traditio) sobre los aspectos de la LEC que regulan la ejecución en la vía de apremio y en cuyo trasfondo late el contrato privado de compraventa"[177].

De este modo, el empleo de las teorías privatistas o contractualistas para la defensa de la naturaleza jurídica de la subasta judicial, exige que para poder llevar a cabo la asociación de la subasta judicial con el contrato privado de compraventa y, como resultado, poder defender su carácter privatista o contractualista, se den al menos dos de los elementos esenciales del contrato privado de compra-venta: la voluntad del ejecutado[178], con respecto a su función económica, y la *traditio* del bien, en relación con el efecto principal que deriva de ella. La inexistencia o la no superación de alguno de estos dos elementos, se traduciría, automáticamente, en la imposibilidad de poder defender la naturaleza privatista o contractualista de la subasta judicial y, como resultado, tener que reconocer la naturaleza procesalista o publicista de la misma. Y de forma viceversa en caso contrario.

---

[176]*Vid*. CUBELLS ROIG, E. "La subasta y el retracto *ex lege*". *Revista General de Derecho*. Nº 584, pp. 4371-4383. Ed. Augusto Vicente y Almela, España, 1993, p.4378. *Vid*. VELA SÁNCHEZ, A.J. "Adquisición del derecho de propiedad", en TORRES LANA, J.A. y VELA SÁNCHEZ, A.J. (Coord.). *El derecho de propiedad*. Ed. Dykinson, Madrid, 2010, pp.9-26.

[177]*Vid*. ESPÍN CÁNOVAS, D. *Manual de Derecho Civil Español, Vol. II, Derechos Reales*. Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1975, pp.126.

[178] "En todo contrato, sea de la clase que quiere, el consentimiento representa la sustancia del acto, por lo cual se requiere que exista, y que reúna ciertas cualidades de libertad e inteligencia quien lo preste. Si el consentimiento falta, no existe el contrato, y si el consentimiento tiene vicio, el contrato existe pero puede ser anulado". *Vid*. VALVERDE Y VALVERDE, C. *Tratado de Derecho civil español. Tomo III. 4ª Edición*. Ed. Talleres Tipográficos Cuesta, Valladolid, 1937, p.251.

- **El elemento de la *traditio***

El elemento de la *traditio* del bien es el requisito más fácilmente salvable. Ya que ésta puede tener lugar no solo de forma real y efectiva, mediante la entrega del bien objeto de la subasta judicial al nuevo propietario (*traditio* real), sino también por medio de la comisión de ciertos actos que permitan afirmar que la entrega del bien objeto de la subasta judicial se ha efectuado (*traditio ficticia*)[179]. Mientras que en el caso de la subasta judicial de bienes muebles, la *traditio* del bien únicamente puede tener lugar a través de la entrega real y efectiva del bien objeto de la misma (*traditio* real); en el caso de la subasta judicial de bienes inmuebles, la *traditio* del bien se entiende realizada cuando el bien inmueble objeto de la misma ha sido entregado de forma real y efectiva a su nuevo propietario (*traditio real*), pero también cuando hubiesen tenido lugar ciertos actos que simbolicen su entrega al adjudicatario del mismo (*traditio ficta o instrumental*)[180]. La *traditio* instrumental del bien existe desde el momento en que el LAJ dicta el auto que aprueba la adjudicación del bien subastado judicialmente, sin necesidad de que exista escritura pública notarial, al bastar únicamente con la judicial[181].

Adicionalmente, como efecto subsidiario de la *traditio* del bien objeto de la subasta judicial, DIEZ-PICAZO [182] considera que "si la subasta judicial, verdaderamente, fuese una compraventa debería tener los mismos efectos jurídicos que de ésta última derivan por el incumplimiento de las obligaciones que de éstos actos jurídicos nacen, cosa que no sucede. Pues, mientras que en la compraventa, ante el incumplimiento obligacional (entrega o pago de la cosa -art.1500 y art.1461 Código Civil-, respectivamente) de alguna de las partes, la otra parte puede optar por exigir el

[179] *Vid*. CASTÁN TOBEÑAS, J. *Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo II. Derecho de las cosas, los derechos reales en general. El dominio. La posesión. Decimotercera Edición*. Ed. Reus, Madrid, 1960, pp.336 y 337.

[180] *Vid*. BORREL MAESTRE, J. "Efectos de la no entrega al adjudicatario de los bienes subastados". *Revista de Derecho Procesal*. Ed. R.I.D.P., Madrid, 1980, p.571. En aquellos supuestos en los que los bienes inmuebles se encuentran en posesión de terceras personas ajenas a la ejecución, únicamente será válida la *traditio* real y no la instrumental.

[181] *Vid*. PAZ-ARES RODRÍGUEZ, C., BERCOVITZ, R., DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, L., y SALVADOR CODERCH, P. *Comentarios al Código Civil, Tomo II*. Ed. Ministerio de Justicia, Madrid, 1991, p.912.

[182] *Vid*. DÍEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del Derecho civil patrimonial. I. 6ª Edición*, Ed. Thomson-Reuters Aranzadi, Navarra 2007, p.133.

cumplimiento del contrato o la resolución del mismo, con el correspondiente resarcimiento por daños y perjuicios, y el abono de los intereses (art.1524.2. Código Civil); en la subasta judicial si el licitador vencedor de la misma no consigna en plazo el precio por el que se adjudicó el bien embargado durante el desarrollo de la misma (y ante la ausencia de otros licitadores), ésta devendrá desierta con la única sanción para este licitador de la pérdida de la cantidad que inicialmente consignó para poder participar como licitador en el desarrollo de la subasta judicial".

- **La voluntad del ejecutado**

Frente al requisito de la *traditio* del bien objeto de la subasta judicial, el elemento de la voluntad del ejecutado resulta más difícil de salvar. Ante la oposición natural del ejecutado al hecho de que los bienes que componen su patrimonio sean embargados y posteriormente enajenados forzosamente a través de la subasta judicial, y la necesidad de superar este escollo para poder defender la naturaleza privatista o contractualista de la misma, se hace preciso el desarrollo de diversas teorías doctrinales[183] que nos permitan alcanzar tal fin. Estas teorías doctrinales, bajo nuestro entender un tanto forzadas, quedan agrupadas en tres grandes categorías: en primer lugar las teorías que sitúanla figura del vendedor en el propio órgano judicial ejecutivo, en segundo lugar las teorías que circunscriben la figura del vendedor en la personal de ejecutante y en tercer lugar las teorías contractualistas.

2.1.1. Teorías que sitúan la figura del vendedor en el propio órgano judicial ejecutivo

En el marco de estas teorías encontramos en primer lugar la teoría de la representación genérica, conforma a la cual en las subastas judiciales, el LAJ responsable de la ejecución actúa en nombre del ejecutado a través de la denominada representación por subrogación. Llegando a representarlo incluso en contra de su

[183] Todas estas teorías jurídicas desarrolladas para salvar la falta de voluntad del ejecutado a la hora de llevar a cabo el desarrollo de la subasta judicial y poder así defender la naturaleza privatista o contractualista de la misma, han sido duramente criticadas por múltiples autores, destacando, de entre todos ellos, de forma significativa GUTIÉRREZ DE CABIEDES, quién afirma que "todas estas teorías jurídicas presentan el mismo error: la aplicación de conceptos puramente privados al procedimiento de apremio o realización forzosa inmerso dentro del proceso de ejecución, de carácter, claramente público". *Vid*. GUTIÉRREZ DE CABIEDES, E. *La enajenación forzosa*. *Óp., Cit.*, pp.68-82.

voluntad, si ello fuese necesario. En segundo lugar la teoría de la sustitución material del Juez u órgano ejecutivo o de representación legal del órgano ejecutivo. Esta teoría se centra en los actos dispositivos que sobre el patrimonio del ejecutado realiza el Juez, pues el mismo actua en sustitución material del ejecutado y en virtud de un poder previo inherente a la jurisdicción. Y en tercer lugar la teoría de la expropiación del poder de disposición, conforme a la cual el Juez actúa en la subasta judicial en base a su facultad de expropiación del poder de disposición del ejecutado.

A. Teoría de la representación genérica

CARNELUTTI[184], defensor de la naturaleza privatista o contractualista de la subasta judicial pese afirmar que la subasta judicial constituye "el medio económico adoptado en el proceso de ejecución para convertir en dinero los bienes que previamente han sido embargados al ejecutado; tratándose de un cambio de bienes por dinero", reconoce la existencia del problema jurídico relativo a la ausencia del elemento de la voluntad del ejecutado en el intercambio forzoso de los bienes que conforman su patrimonio por dinero.

Para salvar esta falta de voluntad del ejecutado y, como resultado, poder defender la naturaleza privatista o contractualista de la subasta judicial, CARNELUTTI apuesta por el empleo de la Teoría de la representación genérica. Conforme a ésta, el bien que previamente ha sido embargado del patrimonio del ejecutado y que constituye el objeto de la subasta judicial, es enajenado forzosamente por el órgano ejecutor a través de la celebración de un contrato privado de compraventa entre el propio órgano ejecutor, al conferirle la Ley el poder de representación respecto del ejecutado, y el tercero interesado en su adquisición. De este modo, la subasta judicial deviene en un verdadero contrato privado de compraventa en el que el comprador es el rematante adjudicatario y el vendedor el ejecutado, representado por el órgano ejecutor (LAJ responsable del proceso de ejecución) en virtud del poder de representación que por Ley se le ha conferido.

[184]*Vid*. CARNELUTTI, F. *Lezioni di Diritto Processuale Civile. Processo di esecuzione. Tomo II*. *Óp., Cit.,* p.221.

El empleo del recurso jurídico de la representación por subrogación utilizado por CARNELUTTI[185] obedece a la interpretación que él mismo hace del concepto de representación jurídica, entendiendo que "cuando el ordenamiento jurídico permite que un derecho sea ejercitado o que una obligación sea cumplida por otra persona que no es su titular o, más concretamente, el titular del interés que sustancialmente constituye la esencia del derecho o de la obligación; está permitiendo que la representación abarque no sólo el ejercicio de un derecho en nombre de otra persona, sino también el cumplimiento de un deber. Pudiendo distinguir tres tipos de representación: la procura (el representante actúa con la voluntad del representado), la tutela (el representante actúa sin la voluntad del representado) y la subrogación (el presentante actúa contra la voluntad del representado)".

El uso de la Teoría de la representación genérica como recurso jurídico para salvar la falta de voluntad del ejecutado en el intercambio de los bienes que integran su patrimonio por dinero y, como resultado, poder defender la naturaleza privatista o contractualista de la subasta judicial, ha sido duramente criticado por algunos autores como PUGLIATTI, GUTIÉRREZ DE CABIEDES, MICHELI, BONSIGNORI y LUQUE TORRES[186], quienes coinciden en la idea de que la finalidad de la representación es la de servir a los intereses del representado y que sin embargo, pese a que la actuación del Juez en el proceso de ejecución recae sobre los intereses del representado, no puede ser entendida en ningún momento como un mecanismo para su tutela. Pues la representación (institución de derecho privado) y la ejecución (institución de derecho público) son diferentes: en la representación se obra en interés del representado y en la ejecución se actúa con miras a resolver un conflicto de intereses. De modo que, únicamente la representación procura, es decir, aquella en la que la voluntad del ejecutado se representa por medio del procurador, constituiría una auténtica y verdadera representación. Pese a ello, esta Teoría de la representación

[185]*Vid*. CARNELUTTI, F. "Postilla". *Rivista di Diritto e Procedura Civile*. V.9, Nº1. Ed. A. Giuffré Editore S.p.A, Milano, 1932, p.300.

[186]*Vid*. PUGLIATTI, S. "Vendita forzata e rappesentanza legale". *Rivista di Diritto e Procedura Civile*. Ed. A.Giuffré Editore S.p.A, Milano, 1932, pp.294-297. *Vid*. PUGLIATTI, S. "Ancora sulla rappresentenza nella vendita forzatta". *Rivista di Diritto e Procedura Civile*. Ed. A. Giuffré Editore S.p.A, Milano, 1933, pp.425. *Vid*. GUTIÉRREZ DE CABIEDES, E. *La enajenación forzosa*. *Óp., Cit.*, p.70. *Vid*. MICHELI, G.A. *Derecho Procesal Civil. Tomo III*. Ed. Depalma, Buenos Aires, 1972, p.256.*Vid.* BONSIGNORI, A. "Effetti della vendita forzata e dell'assegnazione", en SCHLENSINGER, P. (Dir.). *Il Codice Civile Commentario*. Ed. A. Giuffré, Milano, 1988, pp.5 y 6. *Vid*. LUQUE TORRES, G. *Las subastas judiciales: aspectos civiles, procesales e hipotecarios. Óp., Cit.*, p.204.

genérica defendida por CARNELUTTI también cuenta con el apoyo de algunos autores como LÓPEZ ORTÍZ[187] quien entiende la subasta judicial como "un contrato privado en el que el órgano judicial interviene en forzosa representación".

B. Teoría de la sustitución material del Juez u órgano ejecutivo o de representación legal del órgano ejecutivo

En la defensa del carácter privatista o contractualista de la naturaleza jurídica de la subasta judicial encontramos otro argumento, inicialmente, desarrollado por CARNELUTTI [188] y, posteriormente, empleado por otros autores como HERCE QUEMADA y GOMÉZ ORBANEJA[189]. Estos autores consideran que la superación del elemento relativo a la falta de voluntad del ejecutado para el desarrollo de la subasta judicial, imprescindible para poder defender el carácter privado o contractual de la naturaleza jurídica de la subasta judicial, se consigue a través de la aplicación de la Teoría de la sustitución material del Juez u órgano ejecutivo. Conforme a ésta, estos autores "consideran que el propio embargo de los bienes del ejecutado expropia a éste último su facultad de disposición respecto de los mismos, sustituyendo el Juez la voluntad del ejecutado. Así, la subasta judicial es un auténtico contrato privado de compraventa caracterizado por la intervención del órgano jurisdiccional, en el que no hay representación del ejecutado, sino sustitución de su voluntad. Un contrato privado de compraventa celebrado no por el adjudicatario y el ejecutado (representado por el órgano ejecutivo, como en el caso anterior) sino directamente entre el adjudicatario y el órgano ejecutivo".

Esta segunda teoría doctrinal diseñada para defender el carácter contractualista o privatista de la naturaleza jurídica de la subasta judicial también es objeto de algunas críticas. Entre ellas, podemos destacar las realizadas por BONSIGNORI[190] quien afirma

---

[187]*Vid*. LÓPEZ ORTÍZ, L. "Los contratos procesales". *Revista General de Legislación y Jurisprudencia.* Ed. Reus, Madrid, 1954, p.84.

[188]*Vid*. CARNELUTTI, F. *Instituciones del Proceso Civil, Vol. III* (traducción SENTÍS MELENDO). Ed. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1960, pp.35 y 36.

[189]*Vid*. HERCE QUEMADA, V. y GÓMEZ ORBANEJA, E. *Derecho Procesal Civil. Tomo II. Juicios y procedimientos especiales, ejecución procesal, jurisdicción voluntaria. 6ª Edición. Óp., Cit.,* pp.274-278.

[190]*Vid.* BONSIGNORI, A. "Effetti della vendita forzata e dell'assegnazione", en SCHLENSINGER, P. (Dir.). *Il Codice Civile Commentario. Óp., Cit.,* p.7.

que “la explicación de la función del órgano jurisdiccional en la subasta judicial no requiere la utilización del concepto de sustitución o de representación legal del ejecutado, al bastar su propia potestad jurisdiccional para enajenar el bien”; y MICHELI[191] al señalar que “el órgano jurisdiccional, en ningún caso, puede ser un auténtico sustituto o representante legal del ejecutado, pues no actúa en favor de sus intereses, sino en los del ejecutante”.

C. Teoría de la expropiación del poder de disposición

El máximo exponente de la teoría de la expropiación del poder de disposición es CHIOVENDA[192], defensor de la naturaleza privatista o contractualista de la subasta judicial, considera que “la capacidad del órgano ejecutor para celebrar con el adjudicatario el contrato privado de compraventa de los bienes que previamente le han sido embargados al ejecutado, no radica en su capacidad de representación respecto de la voluntad del ejecutado, sino en la expropiación del poder de disposición que el propio embargo genera”.

El autor, para salvar el escollo relativo a la falta de voluntad del ejecutado y, por tanto, poder defender la naturaleza privatista o contractualista de la subasta judicial, opta por la utilización de la Teoría de la expropiación del poder de disposición. Conforme a ella, distingue (dentro de la expropiación del poder de disposición) la existencia de dos momentos diferentes: “la expropiación de la facultad de disposición perteneciente al titular del derecho y la atribución de dicha facultad a otra persona (órganos jurisdiccional) distinta del titular; y el ejercicio por el facultado (sin que exista derecho) de su poder de disposición y la posterior transferencia de éste último a otra persona (adjudicatario). La persona a la que se transfiere la facultad no adquiere en ningún momento el derecho, sino únicamente la facultad de disponer, pues mientras adquiere esa facultad como suya, el derecho sigue perteneciendo a su titular. Como resultado de la expropiación del poder de disposición, no existen únicamente dos momentos diferentes, sino también dos sujetos diferentes: uno investido del derecho y

[191] *Vid*. MICHELI, G.A. “Esecuzione Forzata”, en SCIALOJA, A. y BRANCA, G. -Coord.-. *Commentario del Codice Civile. Óp. Cit*., p.105.

[192] *Vid*. CHIOVENDA, G. “Sulla natura dell´Espropriazione forzata”. *Rivista di Diritto e Procedura Civile*. Nº 2, pp.85-104. Ed. A. Giuffré, Milano, 1926, pp.85-104.

otro investido de la facultad para ejercitarlo. Y todo ello, bajo el amparo de la Ley, quién les autoriza a llevar a cabo la expropiación de la facultad jurídica de disposición que corresponde al propietario, bajo los argumentos de función pública, representación estatal e interés de la función jurisdiccional".

Así, la subasta judicial sería un contrato privado de compraventa celebrado entre el órgano ejecutivo y el adjudicatario, actuando el primero como disponente del derecho de propiedad sobre el bien objeto de enajenación forzosa en virtud de la previa expropiación de la facultad de disposición autónoma llevada a cabo a través del embargo. Se trata de un contrato privado de compraventa celebrado por el Estado, pero con características especiales, sobre todo en lo relativo al objeto, ya que enajena un bien perteneciente a un sujeto privado, cuya facultad de disposición ha sido adquirida por el Estado[193].

El empleo por CHIOVENDA de la Teoría de la expropiación del poder de disposición para tratar de superar el escollo de la falta de voluntad del ejecutado y, por ende, poder defender la naturaleza privatista o contractualista de la subasta judicial, ha generado también críticas, pero también algunos apoyos como el DE LA PLAZA[194] y el de CICU y MESSINEO[195]. Entre las múltiples y variopintas críticas realizadas a esta teoría doctrinal, destacan las efectuadas por LOIS ESTÉVEZ[196], orientadas hacia la consideración de que de los dos momentos diferentes identificados por CHIOVENDA dentro de la expropiación del poder de disposición, "sólo el primero pertenece realmente a la esencia de la expropiación, pues sólo en él se produce y consuma plenamente la sustracción de la propiedad o el poder de disposición. El segundo, simplemente es un contrato privado de compraventa celebrado por el Estado con unas características y normas de carácter especial". Y las realizadas por GUTIÉRREZ DE

[193]*Vid*. MURGA FERNÁNDEZ, J.P. *Profili civilistici della vendita giudiziale di beni immobili in Italia e in Spagna.* Universitá di Bologna, Bologna, 2014, p.140.

[194]*Vid*. DE LA PLAZA, M. *Derecho Procesal Civil Español, II, 2ª Parte, 3ª Edición*. Ed. Reus, Madrid, 1955, p.558.

[195]*Vid*. CICU, A. y MESSINEO, F. *Trattato di Diritto Civile e Commerciale. Vol. XXIII*. Ed. A. Giuffré, Milano, 1971, pp. 27 y 28.

[196]*Vid*. LOIS ESTÉVEZ, J. "Teoría de la expropiación procesal". *Revista de Derecho Privado*. pp. 1098-1110 Ed. Reus, Madrid, 1948, p.1102-1116.

CABIEDES[197], al considerar que "la separación entre el derecho subjetivo en general y el poder de disposición del mismo es artificial y contraria al concepto de derecho subjetivo"; y PUGLIATTI[198] quien sostiene que "la facultad de disposición no es cosa distinta que el derecho de cuyo contenido forma parte, en la medida en que el derecho subjetivo no es otra cosa que una facultad resultante de la síntesis de toda una serie de singulares facultades, entre las que se comprende la facultad dispositiva".

Para terminar con esta primera gran categoría relativa a las teorías doctrinales privatistas o contractualistas de la naturaleza jurídica de la subasta judicial encontramos los argumentos defendidos por CARRERAS LLANSANA, SOLCHAGA LOITEGUI y LORCA GARCÍA[199], quienes situados en un escenario intermedio (pero en todo caso dentro de la línea doctrinal defensora de la naturaleza privada o contractual de la subasta judicial) entre las posiciones defendidas por CHIOVENDA, de un lado, y CARNELUTTI, HERCE QUEMADA y GÓMEZ ORBANEJA, de otro, afirman que "la subasta judicial es un contrato procesal que permite al órgano ejecutor (en el ejercicio de su potestad pública) actuar como sustituto del ejecutado en aquellos contratos que se integran dentro del proceso de realización forzosa". Por ello, a la hora de salvar el obstáculo relativo a la falta de voluntad del ejecutado, tan necesario para poder defender la naturaleza privatista o contractualista de la subasta judicial, apuestan por la aplicación de una Teoría intermedia a todas las anteriores. Y es que estos autores consideran que "al tratarse la subasta judicial de un contrato procesal de enajenación forzosa, el Juez queda investido de la potestad pública necesaria para realizar cualquier acto jurídico eficaz sobre el patrimonio del ejecutado, pero no como representante de la voluntad del mismo, sino como sustituto de éste. Sin que ello signifique que el Juez sustituye al ejecutado en el ejercicio del derecho de propiedad, pues éste último continúa existiendo en todo momento y siendo únicamente del deudor".

El argumento utilizado por estos autores para tratar de salvar la falta de voluntad del deudor ejecutado y poder así defender la naturaleza privatista o contractualista de la

[197]*Vid*. GUTIÉRREZ DE CABIEDES, E. *La enajenación forzosa*. *Óp., Cit.,* p.77.

[198]*Vid*. PUGLIATTI, S. *Esecuzione forzata e Diritto sostanziale*. *Óp., Cit.,* p.286.

[199]*Vid*. CARRERAS LLANSANA, J. *El embargo de bienes*. Ed. Bosch, Barcelona, 1957, pp.90-95.*Vid.* SOLCHAGA LOITEGUI, J. *El procedimiento de apremio sobre bienes inmuebles*. Ed. Thomson-Reuters Aranzadi, Pamplona, 1986, pp.74. *Vid*. LORCA GARCÍA, J. *Derecho Procesal Civil II*. Ed. Reus, Madrid, 1973, p.332.

subasta judicial forzosa, recibe la crítica de GUTIÉRREZ DE CABIEDES, SANTOS REQUENA y LUQUE TORRES[200] "al entender que se utiliza, pero que jamás llega a definirse el concepto de sustitución material, tomándose para ello conceptos y pareceres que han sido dados para la legitimación procesal pero no para la civil. La enajenación forzosa es un acto procesal con una legitimación procesal, no tratándose de una hipótesis de sustitución procesal en la manera en que se entiende y se aplica el concepto en la teoría de las partes en el proceso declarativo, sino una aplicación del concepto elaborado en la teoría general del derecho a los negocios jurídicos y a su eficacia. Añadiendo que el concepto de legitimación es un concepto predictible de las partes para poder obrar eficazmente en el procedimiento, y nunca del órgano jurisdiccional, que no necesita legitimación para llevar a cabo su actividad jurisdiccional".

2.1.2. Teorías que circunscriben la figura del vendedor en la persona del ejecutante

En el ámbito de este grupo de teorías encontramos en primer lugar la teoría del mandato voluntario, conforme a la cual se entiende que el ejecutado, al obligarse, implícitamente, otorga su voluntad para la constitución de un contrato de mandato especial que persigue enajenar todo su patrimonio en favor del ejecutante, quedando éste último facultado para ejercitar ese *ius vendendi* sobre todo el patrimonio del ejecutado a fin de poder garantizar el cumplimiento de su obligación. Y en segundo lugar, la teoría de la prenda del ejecutante sobre el patrimonio del ejecutado, conforme a ella, el acto de disposición judicial sobre el patrimonio del ejecutado queda justificado como la realización de un derecho de prenda general del ejecutante, adquirido sobre los bienes que componene el patrimonio del ejecutado.

A. Teoría del mandato voluntario

Con el objetivo de poder salvar el elemento relativo a la falta de voluntad del ejecutado con respecto a la realización forzosa, a través de la subasta judicial, de todos los bienes que integran su patrimonio y, como resultado, poder defender la naturaleza

[200] *Vid*. GUTIÉRREZ DE CABIEDES, E. *La enajenación forzosa*. *Óp., Cit.,* p.93. *Vid*. SANTOS REQUENA, A. A. *La adjudicación de bienes al ejecutante en el procedimiento de apremio.* Ed. Comares, Granada, 1998, p.93. *Vid*. LUQUE TORRES, G. *Las subastas judiciales: aspectos civiles, procesales e hipotecarios. Óp., Cit.,* p.205.

contractualista o privatista de la subasta judicial, MIRABELLI[201] y TENDI[202] apuestan por la aplicación de la Teoría del mandato voluntario al entender que "el ejecutado, al obligarse, implícitamente otorga su voluntad para la constitución de un contrato de mandato especial para enajenar en favor del ejecutante respecto de todo su patrimonio, quedando el ejecutante facultado para ejercitar ese *ius vendendi* sobre todo el patrimonio del ejecutado para el cumplimiento de tal obligación". Es decir, al obligarse, todo deudor asume implícitamente que ante el incumplimiento de la obligación crediticia asumida y en virtud del principio de responsabilidad patrimonial universal (art.1911 Código Civil), el ejecutante queda facultado para enajenar cualquier bien que integre su patrimonio. La actuación del ejecutante queda legitima en virtud de un contrato de mandato especial voluntariamente celebrado por el ejecutado, no quedando esta actuación del ejecutante expresada *ad hoc* durante la celebración de dicho contrato, sino deducida implícitamente de la voluntad prestada por el ejecutado al asumir su obligación crediticia.

El empleo de esta teoría doctrinal para salvar la falta de voluntad del ejecutado y poder, así, defender el carácter privatista o contractualista de la subasta judicial ha sido duramente criticado por DIEZ-PICAZO[203] quien afirma que el empleo de esta teoría se opone a los principios básicos que integran la esencia del contrato de mandato. Y es que tal y como señala el autor, "la relación jurídica que nace del contrato de mandato tiene su base y fundamento en un vínculo de confianza y de fidelidad entre mandante y mandatario. El contrato de mandato puede celebrarse, de acuerdo con el art.1710 del Código Civil, de manera expresa o tácita; siendo tácito aquel mandato que resulte de hechos del mandante y del mandatario que presupongan necesariamente la voluntad de celebrar el contrato". Siendo así, MURGA FERNÁNDEZ[204] se pregunta "cómo puede deducirse la voluntad tácita de todo deudor al obligarse en aras de la constitución de un contrato que trae consigo una relación jurídica basada en la confianza y fidelidad. Sobre todo cuando el vínculo de confianza y fidelidad que subyace bajo el contrato de

[201]*Vid*. MIRABELLI, G. *Del diritto dei terzi*. Ed. UTET, Torino, 1889, p.308.

[202]*Vid*. TENDI, G.B. *Trattato teorico pratico della compravendita. II*. Ed. Firenze, 1906, p.73.

[203]*Vid*. DÍEZ-PICAZO, L. *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. IV. 1ª Edición*. Ed. Thomson-Reuters Aranzadi, Navarra, 2010, p.475.

[204]*Vid*. MURGA FERNÁNDEZ, J.P. *Profili civilistici della vendita giudiziale di beni immobili in Italia e in Spagna. Óp., Cit.*, pp.147-149.

mandato alcanza tal importancia que repercute en todo el régimen jurídico de la institución y especialmente sobre las causas de terminación de la relación. Si toda pérdida de confianza da lugar a la posible finalización de la relación por decisión del mandante, cómo es posible la existencia de un contrato de mandato que no se puede revocar por el mandante (el ejecutado en la subasta judicial), cuando por naturaleza sí es posible. En el caso de la subasta judicial el pacto sobre la revocabilidad del mandato es inexistente, siendo, por tanto, éste último irrevocable y forzoso, y, como resultado, contrario a la idea defendida por la Teoría del mandato voluntario".

Y todo ello, debiendo tener presente que siguiendo el deber de fidelidad en el cumplimiento de sus actuaciones, el mandatario debe velar en todo momento por los intereses del mandante, por delante, incluso, de los suyos propios, cosa que en la praxis no sucede así. En la subasta judicial, el mandatario actúa interponiendo sus intereses a los del ejecutado e incluso si es necesario actuando en contra del mismo como resultado, entendemos nosotros, de su falta de voluntad.

B. Teoría de la prenda del acreedor sobre el patrimonio del ejecutado

En defensa de la existencia del elemento de la voluntad del ejecutado, individualizando la figura del vendedor en la del ejecutante y, por ende, del carácter privatista o contractual de la subasta judicial, ROCCO[205] desarrolla la Teoría de la prenda del acreedor sobre el patrimonio del ejecutado, afirmando que "la actuación judicial a través de la cual se lleva a cabo la venta forzosa del bien objeto de embargo se explica como la realización del derecho de prenda general del ejecutante, adquirido sobre los bienes del deudor". El deudor al incumplir la obligación voluntariamente asumida, concede al acreedor una acción ejecutiva sobre todos los bienes que integran su patrimonio. La enajenación de todos los bienes del ejecutado se configura en base a un derecho de prenda que, en virtud de su potestad jurisdiccional, permite al órgano ejecutivo enajenarlos. Se justifica, de este modo, la actuación del órgano ejecutivo que ejercita el derecho de enajenación sobre el patrimonio del ejecutado del que es titular el ejecutante en virtud de un derecho de prenda sobre el mismo.

[205] *Vid*. ROCCO, A. *Il fallimento, ristampa dell´edizione del 1917*. Ed. A. Giuffré, Milano, 1962, p.31 y ss.

Teoría cuanto menos cuestionable para PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, LÓPEZ BELTRÁN DE HEREDIA, GUTIÉRREZ DE CABIEDES, SOLCHAGA LOITEGUI, LUQUE TORRES y PUGLIATTI [206] como resultado de la desnaturalización de los rasgos legales que definen al derecho de prenda. Se diseña pues, para el caso concreto, un derecho de prenda con unas características determinadas que nada tienen que ver con las propias del derecho de prenda configurado legalmente. Entienden que "el derecho de prenda por su naturaleza real debe afectar a un bien mueble (ya que el derecho de prenda recae sobre esta modalidad de bienes) concreto y determinado que es el que garantiza de una forma individual y preferente la obligación, y no sobre la totalidad del patrimonio del deudor. Además, el acreedor, aunque tuviese un derecho de prenda, no sería el único que podría vender los bienes del ejecutado, faltando, por tanto, la especialidad y la exclusividad propias del derecho de prenda, al ser éste un derecho de garantía". Por todo ello, estos autores consideran que esta tesis entra en conflicto con la naturaleza del derecho de prenda y que, por tanto, su empleo para salvar la falta de voluntad del ejecutado a que los bienes que integran su patrimonio sean realizados forzosamente a través del desarrollo de la subasta judicial y, como resultado, poder defender el carácter contractualista o privatista de la naturaleza jurídica de la subasta judicial es inadecuado.

2.1.3. Otras teorías contractualistas

Entre las diferentes teorías doctrinales de corte contractualista o privatista no ubicadas dentro de algunas de las dos grandes categorías anteriores, utilizadas para la superación del obstáculo relativo a la falta de voluntad del ejecutado y, como consecuencia, para la defensa de la naturaleza contractualista o privatista de la subasta judicial, encontramos en primer lugar la teoría del contrato procesal, centrada en el problema de la naturaleza jurídica de la subasta judicial parte de la idea de que en virtud de ésta tiene lugar la transmisión de un derecho real regido por la teoría del título y el modo. Y en segundo lugar, tenemos la teoría del contrato de adhesión que aboga por un

[206] *Vid.* PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. *Derecho Reales. Derecho Hipotecario. Tomo II. 4ª Edición.* Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2001, p.51. *Vid.* LÓPEZ BELTRÁN DE HEREDIA, C. "La prenda", en CLEMENTE MEORO, M. (Coord.). *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral. 2ª Edición.* Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2001, p.441. *Vid.* GUTIÉRREZ DE CABIEDES, E. *La enajenación forzosa. Óp., Cit.,* pp.81 y 82. *Vid.* SOLCHAGA LOITEGUI, J. *El procedimiento de apremio sobre bienes inmuebles. Óp., Cit.,* pp.69 y 70. *Vid.* LUQUE TORRES, G. *Las subastas judiciales: aspectos civiles, procesales e hipotecarios*. *Óp., Cit.,* p.205. *Vid.*PUGLIATTI, S. *Esecuzione forzata e Diritto sostanziale*. *Óp., Cit.,* pp.295 y 296.

concepto de la enajenación conforme al cual la venta judicial consistiría en un contrato especial de cambio de bienes y dinero regulado por normas procesales y de carácter aleatorio.

A. Teoría del contrato procesal

SOLCHAGA LOITEGUI[207], apoyado por LORCA GARCÍA[208], entiende que la naturaleza de la subasta judicial "no es sino un negocio jurídico de carácter procesal, concretamente un contrato procesal, que se ajusta plenamente a la teoría del título y el modo, antes ya abordada. El contrato procesal por antonomasia, que deriva de la concurrencia de una declaración de voluntad privada con una decisión del órgano jurisdiccional". Se trata pues, de un contrato procesal celebrado por el remanente y el LAJ quien, en el ejercicio de una potestad para la que resulta habilitado por la Ley, desarrolla una actividad jurisdiccional en sustitución del ejecutado, a cuyo patrimonio se orientan las posibles consecuencias de la enajenación.

La crítica a esta teórica doctrinal la encontramos en el propio SOLCHAGA LOITEGUI al admitir él mismo la existencia de dos grandes objeciones: el carácter heterogéneo de las voluntades concurrentes y, de otro, la falta de autonomía de la voluntad con la que cuenta el ejecutado. Además, la consideración de la subasta judicial como un trámite de la actividad procesal ejecutiva conduce a calificarla de contrato procesal y como resultado reconocer la naturaleza pública de la misma.

B. Teoría del contrato de adhesión

USÓN DUCH[209] considera que la subasta judicial "constituye un método para la selección del contratante, al tener como fin último el de la celebración de un contrato de compraventa de adhesión y su posterior consumación. De adhesión, fundamentalmente porque se oferta la venta de un bien bajo normas públicas e inatacables, redactadas unilateralmente y sin posibilidad de discusión, a favor de una persona incierta.

---

[207] *Vid.* SOLCHAGA LOITEGUI, J. *El procedimiento de apremio sobre bienes inmuebles. Óp., Cit.,* pp.74-87.

[208] *Vid*. LORCA GARCÍA, J. *Derecho Procesal Civil II. Óp., Cit.,* p.332.

[209] *Vid*. USÓN DUCH, L. *Las subastas judiciales. Óp., Cit.,* pp.64 y 65.

Perfeccionándose, finalmente, dicho contrato con la persona que ofrece el mayor precio de entre aquellas que previamente han aceptado las condiciones establecidas". Idea reforzada jurisprudencialmente por la SAP de Sevilla de 3 de Junio de 1983 en la que el contrato de adhesión es definido como "*aquellos supuestos en los que una de las partes establece un contenido prefijado para todos los contratos de un determinado tipo, siendo característica de este contrato el que la conclusión del mismo no va precedida de una discusión de los contratantes que determine sus cláusulas sino que éstas vienen unilateralmente redactadas*".

DIEZ-PICAZO[210] considera que el contrato de adhesión, por sí mismo, es incompatible con el diseño de la propia subasta judicial. Ya que en los contratos de adhesión existe voluntad de ambas partes por celebrar el contrato, voluntad inexistente en el caso de la subasta judicial. En ella, no hay voluntad del ejecutado (vendedor) por enajenar el bien objeto del contrato; no pudiendo hablar, por tanto, de un contrato de adhesión.

En una línea argumental similar, MANRESA Y NAVARRO, RUIZ ARTACHO, y MORELLO[211] admiten la consideración de la subasta judicial como "un contrato de compraventa, pero de tipo consensual". Mientras que PUIG BRUTAU, TÉLLEZ LAPEIRA y ÁLVAREZ CAPEROCHIPI[212] entienden la subasta judicial como un "especial contrato de cambio de bienes y dinero regulado por normas procesales y de carácter aleatorio, donde el elemento de la especialidad se manifiesta en la forma en la que se realiza la oferta y la aceptación de la misma".

---

[210] *Vid*. DIEZ-PICAZO, L. "Los llamados contratos forzosos". *Anuario de Derecho Civil.* V.9, Nº 1, pp.85.117. Ed. Ministerio de Justicia, Madrid, 1956, pp.88 y 89.

[211] *Vid*. MANRESA Y NAVARRO, J.M. *Comentarios al Código Civil Español. Tomo IX. Vol. I. 6ª Edición.* Ed. Reus, Madrid, 1969, p.109. *Vid.* RUIZ ARTACHO, J. "El grave problema que a veces se plantea en la ejecución forzosa de bienes inmuebles. Nuestro sistema hipotecario-procesal como causa y como el mayor obstáculo para la solución legal de aquel". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1959, p.715. *Vid.* MORELLO, A.M. "Subasta y compraventa". *Revista del Notariado*. Ed. Consejo General del Notariado, Madrid, 1978, p.403.

[212] *Vid*. PUIG BRUTAU, J. *Fundamentos de Derecho Civil. Tomo II, Vol. II*. Ed. Bosch, Barcelona, 1956, p.132. *Vid*. TÉLLEZ LAPEIRA, A. "Ensayo sobre la naturaleza de la venta judicial inmobiliaria". *Revista La Ley*. *La Ley*. Nº 1, pp. 1739-1753 Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 1996, pp.1746, 1766 y 1767. *Vid.* ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J.A. "Crítica de la doctrina jurisprudencial iniciada por la STS de 5 de Marzo de 2007". *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Nº 721, pp.2045-2078. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2010, p.2055.

2.2. Teorías publicista o procesalistas

Frente a las teorías privatistas o contractualistas, encontramos las teorías publicistas o procesalistas. Éstas al ser defensoras del carácter publicista o procesalista de la naturaleza jurídica de la subasta judicial consideran que junto a la *traditio* del bien (que previamente ha sido embargado del patrimonio del ejecutado) al nuevo propietario, la voluntad del ejecutado para proceder a la realización forzosa de sus bienes constituye un requisito esencial para poder defender el carácter privatista o contractualista de la naturaleza jurídica de la subasta judicial. Realidad inexistente como resultado de la ausencia de toda voluntad natural del ejecutado a que sus bienes sean realizados forzosamente a través del desarrollo de la subasta judicial y de la imposibilidad por salvar dicha falta de voluntad del ejecutado mediante el empleo de alguna de las diferentes teorías doctrinales que acabamos de estudiar.

Por lo tanto, frente a la incapacidad de las teorías contractualistas o privatistas por salvar la falta de voluntad del ejecutado a la que acabamos de hacer referencia, surgen las teorías defensoras del carácter procesalista o publicista de la naturaleza jurídica de la subasta judicial. Estas teorías parten de la afirmación de que la subasta judicial no es un contrato privado de compraventa, sino un acto procesal, que al estar inmerso dentro de la fase de apremio del proceso de ejecución, destaca por la actuación que el órgano ejecutivo lleva a cabo en virtud de la potestad jurisdiccional de la que es titular. Como resultado, entienden, que la naturaleza jurídica de la subasta judicial únicamente puede pertenecer al derecho público, al Derecho Procesal; pero nunca al derecho privado: Derecho Civil y Mercantil.

Las teorías que defienden el carácter público o procesal de la naturaleza jurídica de la subasta judicial encuentran su fundamento en un conjunto de ideas doctrinales agrupadas en tres grandes categorías: a) Teorías estrictamente publicistas o procesalistas. Únicamente parten del proceso y sólo otorgan relevancia a la actuación del órgano ejecutivo; b) Teorías publicistas o procesalistas que admiten la aplicación por analogía del régimen de figuras sustantivas; y c) Teorías publicistas o procesalistas que partiendo del proceso, otorgan cierta relevancia a los aspectos y efectos sustantivos que la subasta judicial trae consigo.

En otro orden de cosas, señalar que el acento de las teorías publicistas o procesalistas de la naturaleza jurídica de la subasta judicial no recae sobre la *traditio* del bien y la voluntad, o falta de voluntad del ejecutado, sino sobre la imparcialidad del órgano ejecutivo, el proceso de ejecución como manifestación de la actividad jurisdiccional y el interés público que preside la actuación ejecutiva, claro diferenciador de la subasta judicial con respecto al contrato privado de compraventa.

2.2.1. Teorías estrictamente publicistas o procesalistas

GUTIÉRREZ DE CABIEDES[213] y FRANCO ARIAS[214] apuestan por defender el carácter publicista o procesalista de la naturaleza jurídica de la subasta judicial mediante la aplicación de las Teorías estrictamente publicistas o procesalistas, al concebir la subasta judicial como "un acto procesal de carácter dispositivo, que la Ley liga a la aprobación del remate, en que fijados los sujetos, el objeto y el precio, el Juez en virtud de su jurisdicción y competencia y en complimiento de las Leyes transfiere su dominio al mejor postor previamente conocido en la subasta judicial, una vez que éste entregue el precio que se comprometió a satisfacer y se cumplan las otras condiciones señaladas por la Ley". Niegan, por tanto, la necesidad de acudir a otras figuras o instituciones jurídicas para justificar la actuación del órgano ejecutivo (actuando éste exclusivamente en cumplimiento de su función jurisdiccional), al tiempo que califican la actuación de los restantes sujetos intervinientes en la subasta judicial en base a la noción de condición suspensiva. Idea rechazada por SOLCHAGA LOITEGUI[215] al entender éste que "al encontrarnos ante una adquisición originaria y no derivada, la intervención de los restantes sujetos es necesaria para el buen fin de la subasta judicial".

Desde la perspectiva de la subasta judicial en términos, exclusivamente, del proceso, GUASP y ARAGONESES[216] afirman que "la subasta judicial únicamente puede ser calificada como un acto procesal, y más concretamente, como un acto de

---

[213] *Vid*. GUTIÉRREZ DE CABIEDES, E. *La enajenación forzosa*. *Óp., Cit.,* p.120.

[214] *Vid*. FRANCO ARIAS, J. *El procedimiento de apremio. Óp., Cit.,* p.46.

[215] *Vid*. SOLCHAGA LOITEGUI, J. *El procedimiento de apremio sobre bienes inmuebles*. *Óp., Cit.,* pp.73.

[216] *Vid*. GUASP, J. y ARAGONESES, P. *Derecho Procesal Civil. Tomo II. 6ª Ed. Óp., Cit.,* p.650.

instrucción del proceso de ejecución, al estar ubicada dentro de su fase de apremio o realización forzosa".

Por su parte, BADENES GASSET, ZAMORA Y VALENCIA, y SPOTA[217], también defienden estas mismas teorías, apoyándose en el hecho de que "el procedimiento de ejecución tiene como finalidad principal el de satisfacer coactivamente el crédito del acreedor, supliendo la falta de voluntad del deudor a través de la autoridad judicial. La intervención del Juez no puede tener la consideración de la de un vendedor, ya que la relación jurídica existente no es la propia de un contrato de compraventa. De ese modo, si no existe consentimiento del vendedor y el adquirente no es un verdadero comprador, no es posible hablar de compraventa".

En esta misma línea argumental, SATTA[218] concibe la subasta judicial "sólo en los términos exclusivos y excluyentes del proceso, hasta el punto de llegar a calificar al tercero rematante oferente como un auxiliar del órgano judicial, al que éste último se dirigirá para obtener el dinero necesario para la consecución del fin esencial del proceso ejecutivo, a saber, la satisfacción del ejecutante. La naturaleza jurídica de la subasta judicial debe buscarse en sus caracteres propios, provenientes éstos de que el órgano ejecutivo realiza por sí mismo la transferencia de los bienes en ejercicio de su poder jurisdiccional, sin necesidad de ninguna forma auxiliar, ni privada, ni pública".

Por último, dentro de estas teorías, encontramos también a MANDRIOLI[219] quien, respaldado por otros autores como MORTARA[220] "reitera que el efecto traslativo de la subasta judicial se produce en virtud de un conjunto de actos pertenecientes todos ellos al proceso ejecutivo, en el que la actuación fundamental no es otra que la llevada a cabo por el órgano judicial que es quien verdaderamente, en representación del Estado, transmite el bien en cuestión".

---

[217]*Vid*. BADENES GASSET, R. *El contrato de compraventa. Tomo I, Óp., Cit.,* pp.265 y 266. *Vid.* ZAMORA Y VALENCIA, M.A. *Los contratos civiles*. Ed. Porrúa, México, 1985, pp.113-115. *Vid.* SPOTA, A.G. *Instituciones de Derecho Civil. Contratos, Vol. IV*. Ed. Depalma, Buenos Aires, 1986, p.39.

[218]*Vid*. SATTA, S. *La rivendita forzata*. Ed. A. Giuffré, Milano, 1933, p.78 y ss.

[219]*Vid.* MANDRIOLI, C. *Corso di Diritto Processuale Civile. III*. Ed. G. Giappichelli Editore, Torino, 2011, pp.67 y 68.

[220]*Vid*. MORTARA, L. *Manuale della Procedura Civile. II*. Ed. UTET, Torino, 1929, p.364.

Como señala MURGA FERNÁNDEZ[221], los motivos por los que estos autores rechazan la asimilación entre la subasta judicial y el contrato privado de compraventa, no se limitan a resaltar el argumento de la injustificable ausencia de voluntad del ejecutado al que antes, de forma detenida, hemos hecho referencia. Sino que van más allá, hasta negar la posibilidad de la existencia de un negocio jurídico en el ámbito procesal.

2.2.2. Teorías publicistas o procesalistas que admiten la aplicación por analogía del régimen de figuras sustantivas

Los autores partidarios de la aplicación de las Teorías publicistas o procesalistas que admiten la aplicación por analogía del régimen de figuras sustantivas en la defensa del carácter publicista o procesalista de la naturaleza jurídica de la subasta judicial, pese a concebir la subasta judicial en términos exclusivamente procesales, reconocen que en ésta última, al igual que en el contrato privado de compraventa, tiene lugar un intercambio de bienes por dinero, de ahí la posible similitud existente entre ambas figuras jurídicas, al menos, en cuanto a su función económica. Al abrir la puerta a la posible aplicación por analogía de la normativa sustantiva, afirman la existencia de un plano sustantivo en el seno de la subasta judicial. Pero al no existir, en el momento de la transmisión del dominio del bien embargado y subastado, un consentimiento libre y espontáneo del ejecutado, hace que para los defensores de estas teorías publicistas o procesalistas sea imposible concebir la subasta judicial como un acto de disposición del ejecutado y, como resultado, un auténtico y verdadero contrato privado de compraventa.

Tenemos que tener en cuenta que ALONSO SÁNCHEZ[222] califica la subasta judicial como "un acto procesal de ejecución o realización coactiva llevada a cabo por el órgano ejecutor en el ejercicio de su función jurisdiccional, pero que no obstante, produce los mismos efectos que una compraventa privada: la transmisión de la propiedad de un bien, pero reiterando que es el correspondiente acto procesal de adjudicación definitiva el que opera la enajenación de los bienes ejecutados.

[221] *Vid*. MURGA FERNÁNDEZ, J.P. "Naturaleza jurídica de la venta judicial a la luz de la doctrina italiana y española". *Anuario de Derecho Civil*. Vol. 69, Nº 1, pp.153-219. Ed. Ministerio de Justicia. Boletín Oficial del Estado, Madrid, 2016, p.183.

[222] *Vid*. ALONSO SÁNCHEZ, B. *Las adjudicaciones procesales de bienes en los procesos de ejecución*. Ed. Editoriales de Derecho Reunidas. EDERSA, Madrid, 1999, pp.190 y 191.

Precisamente, por razón de este efecto traslativo del dominio común, en los aspectos sustantivos de la subasta judicial no previstos en la legislación procesal, podrá acudirse a las previsiones de la legislación civil correspondiente al contrato privado de compraventa".

En sentido parecido, MORENO CATENA[223] y PRIETO-CASTRO[224] convergen para señalar que el remate es un acto procesal de derecho público que emplea elementos del contrato privado de compraventa, pero con las adaptaciones necesarias en cada caso concreto por carecer la Ley de Enjuiciamiento Civil de sus propios elementos jurídicos.

Por su parte, DIEZ PICAZO[225] "afirma que las adquisiciones que tienen lugar a través de la subasta judicial quedan englobadas dentro de la categoría de los contrato forzosos. Siendo por tanto la subasta judicial un acto de constitución forzosa de naturaleza procesal, que impone relaciones jurídico-privadas propias del contrato privado de compraventa".

Por último, tras la combinación de los dos últimos argumentos antes esgrimidos, podemos citar a MORAL MORO[226], quien califica la subasta judicial como "un acto procesal dentro del proceso de ejecución, de transmisión coactiva de los derechos de un tercero, que por lo general no es parte del proceso. Como acto procesal, su regulación la encontramos, de manera esencial, en las normas procesales y, tan sólo, en caso de laguna jurídica existente en tales normas, acudimos a la aplicación por analogía de otras normas similares de otros ámbitos".

---

[223]*Vid*. MORENO CATENA, V. *Derecho Procesal. Tomo I. Vol. II. Proceso Civil.* Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 1992, p.26.

[224]*Vid*. PRIETO-CASTRO, L. *Tratado de Derecho Procesal Civil. Proceso declarativo. Proceso de ejecución. Óp., Cit.,* p.769.

[225] *Vid.* DIEZ-PICAZO, L. "Los llamados contratos forzosos". *Anuario de Derecho Civil. Óp., Cit.,* p.85.

[226]*Vid.*MORAL MORO, Mª J. *La subasta judicial de bienes inmuebles*. *Óp., Cit.,* p.88.

2.2.3. Teorías publicistas o procesalistas que partiendo del proceso, otorgan cierta relevancia a los aspectos y efectos sustantivos que la subasta judicial trae consigo

En el ámbito de estas teorías, PUGLIATTI, junto a otros autores italianos como PROTO PISANI, BONSIGNORI y MICHELI[227] afirma que "la venta forzosa no es una venta voluntaria ni tampoco un contrato de derecho público, sino que se trata de un *transferimento coattivo* que tiene lugar sin la voluntad del titular de los bienes que van a ser *transferitos*. Siendo el elemento principal la declaración del órgano jurisdiccional, pues la declaración del resto de las partes solo sirve para concretar el sujeto adquirente". Defienden, pues, el carácter procesalista o publicista de la naturaleza jurídica de la subasta judicial a través del empleo de las Teorías publicistas o procesalistas que partiendo del proceso otorgan cierta relevancia a los aspectos y efectos sustantivos que la subasta judicial trae consigo.

Como vemos, estos autores rechazan las teorías contractualistas o privatistas de la naturaleza jurídica de la subasta judicial al apostar decididamente por el abandono de toda concepción privatista de la misma y acogiendo, así, una postura publicista que explica la figura jurídica de la subasta judicial dentro del marco del proceso de ejecución y, en definitiva, bajo el imperio de la pública potestad jurisdiccional que justifica la actuación del órgano ejecutivo. "Y todo ello sin negar su compleja naturaleza predominantemente procesal, pero también sustantiva, que le lleva a construir una categoría general *ad hoc*, la del denominado *trasferimento coattivo*, en la que no sólo tiene cabida la subasta judicial, sino todos aquellos casos en los que se produce una transmisión de un derecho sin contar con la voluntad de su titular, en virtud de la actuación de un órgano con potestad pública para llevarlo a cabo"[228].

---

[227] *Vid*. PUGLIATTI, S. *Esecuzione forzata e Diritto sostanziale. Óp., Cit.,* p.298. *Vid*. PROTO PISANI. A. *Diritto Processuale Civile. Seconda Edizione*. Ed. Jovene Editorie,Napoli, 1996, p.816. *Vid*. BONSIGNORI, A. *Assegnazione forzata e distribuzione del ricavato*, Ed. A. Giuffré, Milano, 1962, p.52. *Vid*. MICHELI, G.A. "Esecuzione Forzata", en SCIALOJA, A. y BRANCA, G. (Coord.). *Commentario del Codice Civile*. *Óp., Cit.,* pp.107-109.

[228] *Vid*. MURGA FERNÁNDEZ, J.P. *Subasta judicial y transmisión de la propiedad. Óp., Cit.,* p.46.

MONTERO AROCA y FLORS MATÍES[229] señalan que "la venta judicial no es sólo una actuación pura de Derecho público emanada del órgano del Estado que actúa en cuanto tal, sino que hay que ir más allá para explicar la verdadera esencia de la figura. Matizando que se trata de una transferencia coactiva, esto es, de una transferencia de derechos inter vivos de carácter onerosa que se realiza sin atender, o incluso en contra, al titular del derecho, y que es unilateral del Juez, aunque esté condicionada por la existencia de otro acto unilateral, como es la declaración de voluntad del adquirente". Pese a poder parecer que éstos autores se alinean con la teoría del *transferimento coattivo* defendida por PUGLIATTI, al tratar de construir la defensa del carácter procesalista o publicista de la naturaleza jurídica de la subasta judicial sobre el elemento del *transferimento* y, como resultado, afirmar que "la subasta judicial es una actuación procesal por la que el órgano judicial transmite a un tercero un bien que previamente ha sido embargado al deudor ejecutado en virtud de su potestad jurisdiccional, como medio para obtener el dinero con el que satisfacer la pretensión del acreedor ejecutante"[230], evidencian la falta de plena sintonía con la postura defendida por PUGLIATTI. Especialmente en lo relativo a la posición del tercero rematante y a su oferta de adquisición, al considerar ambos autores que "no se trata de un contrato, sino de un acto del procedimiento de ejecución que encuentra su base en la potestad jurisdiccional y no en un negocio jurídico celebrado entre el Juez y el adjudicatario del bien que previamente ha sido embargado y posteriormente subastado"[231].

La crítica a la Teoría del *transferimento coattivo* de PUGLIATTI radica en la inclusión de la expropiación forzosa y la subasta judicial dentro de la misma categoría de *transferimento coattivo*, resultado de la asimilación que PUGLIATTI realiza de ambas figuras jurídicas; rechazada, radicalmente, por multitud de autores que defienden la existencia de una distancia insalvable entre ambas. En este sentido, SATTA y ZANZUCCHI[232] convergen en el pensamiento de que bajo una misma categoría, en este caso la del *transferimento coattivo*, no pueden agruparse dos categorías dispares como

---

[229]*Vid*. MONTERO AROCA, J. y FLORS MATÍES, J. *Tratado del Proceso de Ejecución Civil. Volumen II.* Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2004, pp.1725-1727.

[230] *Íbidem.*

[231] *Íbidem.*

[232]*Vid*. SATTA, S. *La rivendita forzata*. *Óp., Cit.*, p.76 y ss.*Vid*. ZANZUCCHI, M.T. *Diritto Processuale Civile. III. 6ª Edizione*. Ed. A. Giuffré, Milano, 1964, pp.83 y ss.

lo son la venta judicial y la expropiación forzosa. Pues, mientras en la subasta judicial existe un verdadero ejercicio de tutea jurisdiccional de los derechos (llevado a cabo mediante el concurso de los órganos jurisdiccionales), la expropiación forzosa se cifra en una exclusiva actividad administrativa. En apoyo de este posicionamiento, CERINO-CANOVA[233] y MAZZAMUTO[234] sostienen que la expropiación forzosa y la subasta judicial no pueden ser agrupadas bajo la misma categoría de *transferimento coattivo* como resultado de las diferentes funciones a alcanzar por cada una de ellas. Mientras la subasta judicial persigue la obtención de una determinada cantidad de dinero a fin de satisfacer el derecho de crédito del ejecutante, la expropiación forzosa intenta procurar un determinado bien.

Como crítica genérica a todas las teorías doctrinales que defienden el carácter publicista o procesalista de la naturaleza jurídica de la subasta judicial, MURGA FERNÁNDEZ[235] pone de manifiesto como estas teorías doctrinales chocan de frente con un obstáculo que no son capaces de salvar: la explicación de la posición del tercero rematante y la calificación de su oferta. Si las teorías contractualistas o privatistas no eran capaces de explicar la ausencia de voluntad del ejecutado, las teorías publicistas o procesalistas tampoco consiguen justificar la posición del rematante que, de forma libre y voluntaria, ofrece un determinado precio por el bien que constituye el objeto de la subasta judicial. Con el objetivo de poder superar este obstáculo, se han formulado tres teorías doctrinales fundamentales:

- En primer lugar ZANZUCCHI "asimila la oferta realizada por el tercero rematante con la interposición de una suerte de demanda judicial. Si la subasta judicial trae causa de la demanda ejecutiva inicialmente interpuesta por el ejecutante, parece lógico que, en correspondencia, la

[233]*Vid*. CERINO-CANOVA, A. "Vendita forzata ed effetto traslativo*". Óp., Cit.,* p.151.

[234]*Vid*. MAZZAMUTO, S. "L´esecuzione forzata", en RESCIGNO, P. (Dir.). *Trattato di Diritto Privato. 2ª Edizione*. Ed. UTET GIURIDICA, Torino, 1988.

[235]*Vid*. MURGA FERNÁNDEZ, J.P. "Naturaleza jurídica de la venta judicial a la luz de la doctrina italiana y española". *Anuario de Derecho Civil. Óp., Cit.,* pp.197 y 198.

oferta para adquirir el bien por parte del rematante sea igualmente una demanda"[236].

- Y en segundo lugar SATTA "Considera que la figura del tercero rematante puede equipararse a la figura de un auxiliar del órgano ejecutivo, al que éste último se dirige para obtener el dinero necesario con el que satisfacer la pretensión del ejecutante, cual es el fin que persigue el proceso ejecutivo en su conjunto"[237].

Ambas teorías son rechazadas por MICHELI[238]. La primera porque "el tercero rematante, al realizar su oferta, no pretende obtener una prestación determinada por parte del órgano jurisdiccional. Lo que ejercita el rematante es su genérica capacidad de obrar, manifestando su libre voluntad de adquirir el bien objeto de la subasta judicial". Y la segunda en base a que "el rematante no recibe por parte del órgano ejecutivo ningún encargo que deba cumplir, actúa no en virtud de una obligación, sino en ejercicio de una libre voluntad de adquirir".

- Y en tercer lugar PUGLIATTI "Entiende que uno de los elementos de la subasta judicial es la manifestación de la voluntad realizada por el rematante al ofrecer un determinado precio para la adjudicación del bien subastado. Existiendo una conjunción de dos manifestaciones distintas: la del rematante, privada y fruto del libre ejercicio; y la del órgano ejecutivo, que por el contrario tiene una naturaleza jurídica pública, resultado del ejercicio de un poder propio del órgano público en cuestión. De este modo, la subasta judicial es una figura jurídica compleja, compuesta por un acto procesal relevante (la actuación del órgano judicial ejecutivo) y un negocio jurídico unilateral (oferta realizada por el tercero rematante) difícilmente calificable desde un punto de vista jurídico. Toda esta realidad compleja que engloba un acto

[236]*Vid*. ZANZUCCHI, M.T. *Manuale di Diritto Processuale Civile, III*. Ed. A. Giuffré, Milano, 1945, p.97.

[237]*Vid*. SATTA, S. *La rivendita forzata. Óp., Cit.,* p.78 y ss.

[238]*Vid*. MICHELI, G.A. "Esecuzione Forzata", en SCIALOJA, A. y BRANCA, G. -Coord.- *Commentario del Codice Civile. Óp., Cit.,* pp.109, 111 y 112.

procesal y un negocio jurídico unilateral se explica a través de la Teoría del *atto-procedimiento*, que acoge aquellas actuaciones complejas constituidas por un procedimiento de carácter público y una actuación privada de naturaleza negocial"[239].

CERINO-CANOVA, MAZZAMUTO y TRAMONTANO[240] al tiempo que elogian la Teoría del *atto-procedimiento* de PUGLIATTI por ser capaz de superar la concepción de la subasta judicial en términos, únicamente, publicistas o procesalistas y, como resultado, también hacerlo en términos contractualistas o privatistas; realizan una crítica a la misma por entender que al provenir de la Teoría del *transferimento coattivo* del propio PUGLIATTI, contiene el mismo error: acoger bajo la misma categoría dos figuras jurídicas tan antagónicas como lo son la expropiación forzosa y la subasta judicial. "No es posible explicar de un modo convincente la inserción de una categoría contractual en el seno de un procedimiento jurisdiccional"

2.3. Teorías intermedias

A pesar de que el debate doctrinal en torno a la naturaleza jurídica de la subasta judicial está monopolizado por el enfrentamiento directo entre dos posturas diametralmente opuestas entre sí: la teoría privatista o contractualista, de un lado, y la teoría publicista o procesalista, de otro; aún queda algún que otro resquicio para la existencia de posturas intermedias que intentan centrar la naturaleza jurídica de la subasta judicial a medio camino entre ambos grupos de teorías. Es en este espacio intermedio donde encontramos teorías doctrinales que reconocen la naturaleza jurídica compleja, procesal y sustantiva de la subasta judicial, e intentan homogenizar los aspectos procesales y sustantivos de la misma a fin de tratar de superar las posiciones extremas que derivan de las teorías privatistas o contractualistas y de las teorías publicistas o procesalistas, respectivamente.

---

[239]*Vid*. PUGLIATTI, S. *Esecuzione forzata e Diritto sostanziale*. *Óp., Cit.,* p.313 y ss.

[240]*Vid*. CERINO-CANOVA, A. "Vendita forzata ed effetto traslativo*". Óp., Cit.,* pp. 149 y 150. *Vid.* MAZZAMUTO, S. "L´esecuzione forzata", en RESCIGNO, P. (Dir.). *Trattato di Diritto Privato. 2ª Edizione. Óp., Cit.,* pp.266 y 267. *Vid*. TRAMONTANO, R. "La natura giuridica della vendita forzata". *Óp, Cit.,* p.1135 y 1136.

Entre esos autores, destaca SATTA[241] quién tras retractarse de su pensamiento inicialmente publicista, se desliga de las teorías procesalistas o publicistas y de las teorías contractualistas o privatistas, hasta reestructurar su pensamiento y llegar a afirmar que "existen una serie de efectos sustantivos de la subasta judicial que resultan innegables, a saber, la transmisión de la propiedad y la obligación de pagar el precio; surgiendo así una relación jurídica que se instaura entre el deudor y el adjudicatario". De este modo, SATTA afirma, abiertamente, que la subasta judicial posee un carácter procesal, pero también sustantivo.

Además de SATTA, como ejemplo representativo de estas posturas intermedias a las teorías privatistas o contractualistas y publicistas o procesalistas que existen en torno a la naturaleza jurídica de la subasta judicial, también podemos destacar a DEGNI, GAZARRA, FERNÁNDEZ LÓPEZ y CERINO-CANOVA quienes a la hora de abordar la controversia que existe en torno a la naturaleza jurídica de la subasta judicial no se adhieren a ninguna de las principales teorías que existen sobre la misma, ni a las teorías privatistas o contractualistas, ni a las teorías publicistas o procesalistas. Estos autores optan por la adopción de un posicionamiento de carácter intermedio a ambas.

DEGNI[242] señala que "en la subasta judicial el vendedor es siempre el propio ejecutado, quién, ante la falta de voluntad para vender sus bienes, es sustituido por el Estado, actuando éste último en su nombre por medio del órgano judicial". GAZARRA[243] en apoyo de este argumento afirma que "ante la falta de liquidez y voluntad del deudor para vender sus bienes y pagar sus deudas, los acreedores están legitimados para solicitar al Estado que intervenga y venda los bienes del deudor ejecutado en interés de los mismos, sustituyendo, en el ejercicio de su función pública y de la tutela jurídica, a la voluntad del deudor rebelde".

---

[241] *Vid*. SATTA, S. *L'essecuzione forzata forzata*. Ed. A. Giuffré, Milano, 1937, p.191.

[242] *Vid*. DEGNI, F. *La compraventa (traducción de BONET RAMÓN, F.)*. Ed. *Revista de Derecho Privado*, Madrid, 1957, p.345.

[243] *Vid*. GAZARRA, G. *La vendita obbligatoria*. Ed. A. Giuffré, Milano, 1957, pp.12 y 13.

Por su parte, FERNÁNDEZ LÓPEZ [244] hace hincapié en que "la Ley de Enjuiciamiento Civil configura la subasta judicial conforme al esquema jurídico del contrato privado de compraventa, ocupando el ejecutor el puesto del vendedor y el rematante/adjudicador el del comprador. Sin embargo, pese a la existencia de elementos comunes a ambas instituciones jurídicas, no podemos afirmar la existencia de una total y absoluta equiparación entre ambas, pues como ya vimos anteriormente: las obligaciones que nacen de la subasta judicial no son las obligaciones jurídicas que habitualmente derivan de un contrato privado de compraventa, de igual modo que su incumplimiento tampoco lleva aparejadas las mismas consecuencias jurídicas".

Y por último, otros autores como CERINO-CANOVA[245] declaran la naturaleza compleja, no sólo procesal sino también sustantiva, de la subasta judicial exaltando los excesos de las posturas privatistas o contractualista y procesalistas o publicistas: "las primeras exaltan el fenómeno del cambio de cosa por precio, mientras que las segundas centran su exclusiva atención en el poder público. Ambas son insuficientes, las privatistas o contractualistas porque la subasta judicial no puede explicarse desde el contrato en la medida en que no puede justificarse la falta de voluntad del vendedor-ejecutado; y las procesalistas o publicistas porque el proceso no puede absorber absolutamente todo, pero particularmente la relevante posición del tercero oferente que pretende ser adjudicatario del bien. Siendo, por tanto, necesaria la armonización de los aspectos procesales y sustantivos de la subasta judicial: el proceso y la actuación del poder público, de un lado, y el cambio de un derecho por un precio, de otro".

2.4. La jurisprudencia ante la naturaleza jurídica de la subasta judicial

Al abordar la cuestión relativa al posicionamiento del Tribunal Supremo en relación con la controversia existente en torno a la naturaleza jurídica de la subasta judicial, encontramos resoluciones judiciales dictadas a favor de ambos posicionamientos: a favor de aquellas teorías que defienden una concepción privatista o contractualista de la naturaleza jurídica de la subasta judicial, pero también a favor de aquellas otras teorías que entienden la naturaleza jurídica de la subasta judicial como

[244] *Vid*. FERNÁNDEZ LÓPEZ, M.A. *El proceso de ejecución*. Ed. Romargraf, Barcelona, 1982, pp.201 y 202.

[245] *Vid*. CERINO-CANOVA, A. *Offerte dopo l'incanto*. Ed. *Óp., Cit.*, pp.86-91.

púbica o procesalista. Sucediendo exactamente lo mismo con respecto a las resoluciones judiciales dictadas en relación a esta misma cuestión por la jurisprudencia menor.

A favor de las teorías privatistas o contractualistas de la naturaleza jurídica de la subasta judicial la STS de 22 de Noviembre de 1941 reconoce sin más que la subasta judicial "*posee un carácter contractual*"; la STS de 22 de Marzo de 1946 -Tomo 1946, R.237- defiende la naturaleza contractual de la subasta judicial forzosa al afirmar que "*el otorgamiento por la autoridad judicial de una venta, no confiere al comprador facultades que excedan de las comunes del contrato de compraventa*"; las STS de 20 de Febrero de 1975 -RAJ.662-, STS de 20 de Marzo de 1981 -RAJ.963-, STS de 22 de Octubre de 1982 -RAJ. 5795-, y STS de 9 de Marzo de 1985 -RAJ.1132-, determinan que "*los efectos de la subasta judicial forzosa sólo tienen lugar tras la consignación del precio del bien objeto de la misma por el adjudicatario y su posterior entrega" -traditio- conforme al contenido de los arts.609 y 1095 del Código Civil*[246]; la STS de 9 de Marzo de 1985 declara, únicamente, respecto de las subastas judiciales de bienes muebles que "*el remate tiene naturaleza de una enajenación con la trascendencia de una compraventa perfeccionada*"; la STS de 13 de Abril de 1993 -Tomo 1993/3, R.880- señala que "*el Juez actúa a título meramente instrumental respecto del titular del bien objeto de la enajenación forzosa, más que por subrogación o sustitución del deudor*"; y la STS de 29 de Enero de 1996 -Tomo 1996/2, R.299- señala que "*en el procedimiento ejecutivo, el Juez al prestar el consentimiento a la subasta judicial forzosa, lo hace en sustitución del ejecutado*".

De forma contraria, en defensa de las teorías publicistas o procesalistas de la naturaleza jurídica de la subasta judicial la STS de 12 de Julio de 1996 -RJ 1996,6251- entiende que "*la transmisión se realiza de una forma coercitiva o coactiva, y se materializa sin contar con la voluntad del deudor o aún en contra de su voluntad: el otorgamiento de la escritura constituye una condición de eficacia del estricto acto procesal de enajenación forzosa*"; la STS de 13 de Marzo de 1997 -RJ 1997, 1802- afirma que "*la enajenación forzosa, y con ella la simultánea adjudicación del dominio,*

[246] Art.609 C.c.: "*La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y demás derechos reales se adquieren y se transmiten por ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición*".
Art.1095 C.c.: "*El acreedor tiene derecho a los frutos de a cosa desde que nace la obligación de entregarla. Sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella, hasta que le haya sido entregada*".

desde la aprobación del remate, es un acto procesal que genera los mismos efectos que la compraventa"; las STS de 22 de Marzo de 1954 -RAJ 999-, STS de 12 de Febrero de 1985 -RAJ 546-, STS de 22 de Diciembre de 1896 -RAJ 7795-, STS de 15 de Julio de 1991 -RAJ 5596-, y STS de 21 de Julio de 1995 -RAJ 6055- en las que se afirma que "*basta con la presentación del testimonio del acta de remate que tuvo lugar en el procedimiento judicial de ejecución para justificar el título dominical, aunque no sea bastante para efectuar la inscripción registral, para lo que la Ley Procesal exige el consiguiente otorgamiento de la escritura pública, que es indispensable para llevar a cabo tal inscripción pero no para acreditar la titularidad cuestionada, habida cuenta el sistema español vigente de transmisión adquisición de dominio de bienes, con independencia, también de la adquisición o traditio de la posesión*"; la STS de 20 de Noviembre de 2000 -RJ 2000,957- estable que "*es imposible conceptuar la enajenación forzosa como un contrato de compraventa en que concurra un consentimiento libre y espontáneo del sujeto transmitente y propietario del bien enajenado, pues tal falta de consentimiento, que parece evidente en el momento de la aprobación del remate, se reitera en el instante de la supuesta tradición, instrumental o ficta, que la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 exigía para que se consumase la venta*"; la STS de 3 de Julio de 2007 -RJ 2007,4956-, junto con la STS de 18 de Noviembre de 2009 -RJ 2009,8069-, la STS de 5 de Mayo de 2010 -RJ 2010, 4804-, y la STS de 23 de Junio de 2010 -RJ 2010, 8077- disponen que "*en una transmisión de derechos reales, como la propiedad, la condición de transmitente y adquirente no resulta afectada por el modo en que se efectúe la transmisión, ya que, el transmitente es el titular del derecho real que se cede, abstracción hecha de quien sea el órgano que formalice o documente dicha transmisión. En realidad, el Juez se limita a encauzar la venta, impuesta forzosamente al propietario deudor, pero no lo suplanta si no es, exclusivamente, en el plano instrumental, ya que, en el plano de los derechos reales, la propiedad se transmite directamente del propietario deudor al adquirente adjudicatario, sin que tal propiedad haya pasado de aquél al juez y de éste al adjudicatario; y es que el Juez, en la suplantación que hace del deudor, se limita a dictar el auto de adjudicación*".

Como antes hemos señalado, la situación descrita experimenta una reproducción idéntica en el ámbito de la jurisprudencia menor, al encontrar en ella, resoluciones judiciales a favor de las dos grandes categorías jurídicas en torno a las cuáles se agrupan

las diferentes teorías doctrinales que existen de la naturaleza jurídica de la subasta judicial: las teorías privatistas o contractualistas y la teorías publicistas o procesalistas.

En sentido positivo a las teorías doctrinales que apuestan por la defensa del carácter privatista o contractualista de la subasta judicial la SAP de Cantabria, sección 1º, de 12 de Junio de 1998 -Tomo 1998/4, marginal 1692, R.892- mantiene que "*la subasta judicial como medida de ejecución, no desnaturaliza el esencial carácter de venta, aún forzosa e impuesta al vendedor que aquélla tiene…no pudiéndose ver sino como forma particular de instrumentalizar la oferta y conclusión del contrato de compraventa, al efecto de establecer los elementos esenciales para la validez y eficacia del mismo: a certeza del precio y la determinación de la persona del comprador*".

Por otro lado, en la misma línea argumental de aquellas teorías que apoyan la concepción publicista o procesalista de la naturaleza jurídica de la subasta judicial la SAP de Barcelona, sección 15º, de 15 de Marzo de 1991 y la SAP de León, sección 1º, de 8 de Abril de 1998 -Tomo 1998/4, marginal 1770, R.935- consideran que "*la subasta judicial forzosa, no tiene la configuración de un contrato ni de un negocio jurídico bilateral generador de la reglamentación de los intereses patrimoniales de los contratantes, pues aunque el fin dé lugar a un cambio de cosa por dinero (al igual que en la venta) desde el punto de vista del ejecutado, no cabe hablar de un acto de autonomía privada (resultado de la ausencia de voluntad del mismo). Tratándose pues de un acto de soberanía del Estado, de naturaleza jurisdiccional y ejecutiva, que para hacer efectiva la responsabilidad patrimonial del deudor incumplidor, le impone forzosamente la venta de sus bienes*".

Podemos concluir, de modo un tanto unánime, que la Sala Primera del Tribunal Supremo, tradicionalmente ha acogido un posicionamiento contractualista o privatista con respecto a la forma de entender la naturaleza jurídica de la subasta judicial, en la medida en que identifican ésta figura jurídica, la de la subasta judicial, con el contrato privado de compraventa. Sin embargo, los efectos jurídicos que del desarrollo de la subasta judicial derivan en el ámbito fiscal, ha originado, que en determinados momentos, el Tribunal Supremo haya adoptado una visión o posicionamiento diferente con respecto a la naturaleza jurídica de la subasta judicial, apostando el carácter publicista o procesalista de la misma. De ahí, la multiplicidad y variedad de sentencias

dictadas por el Tribunal Supremo y los diferentes órganos judiciales que integran la denominada jurisprudencia menor tanto a favor como en contra de cada una de las dos grandes categorías jurídicas en torno a las cuales se agrupan las diferentes teorías doctrinales que existen de la naturaleza jurídica de la subasta judicial (teorías privatistas o contractualistas y teorías publicistas o procesalistas).

Así, de ese modo, la multiplicidad y variedad de resoluciones judiciales dictadas por el Tribunal Supremo y por los órganos judiciales que integran la denominada jurisprudencia menor tanto a favor como en contra de las teorías privatistas o contractualista, de un lado, y de las teorías publicistas o procesalistas, de otro, evidencia que "*la subasta judicial no es un contrato sin que por ello deba entenderse exclusivamente en sede procesal, pues se trata de una institución compleja: puramente procesal en cuanto a su nacimiento, pero con efectos plenamente sustantivos, tales como el nacimiento de una relación jurídica, que puede calificarse de venta, en la medida en que existe un cambio de bien por dinero. Siendo la entrega del bien un elemento sustantivo de la subasta judicial, el transmitente debe necesariamente ser el propietario-vendedor de la relación jurídica nacida, que no es otro que el deudor ejecutado. El órgano ejecutivo agota su papel en el acto procesal integrante del proceso de ejecución originador de la posterior relación jurídica de venta; en ningún caso adquiere propiedad alguna sobre el bien y menos aún puede llegar a considerársele como transmitente*" (STS de 3 de Julio de 2007 (RJ, 2007, 4956)[247].

[247] STS de 3 de Julio de 2007 -RJ, 2007, 4956-, que por razón de un recurso de casación para la unificación de doctrina, vino a reiterar íntegramente el planteamiento jurisprudencia de la STS de 20 de Noviembre de 2000 -RJ, 2000, 957-. Descartando, así, la STS de 10 de Marzo de 1992 -RJ, 1994, 1925-, en la que se consideraba, desde una postura puramente procesalista, al órgano ejecutivo como transmitente.

CAPÍTULO III

MARCO DE REFERENCIA. LA SUBASTA JUDICIAL COMO INSTRUMENTO DE REALIZACIÓN FORZOSA EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN

1. EL PROCESO DE EJECUCIÓN

Analizados los antecedentes históricos y la naturaleza jurídica de la subasta judicial, procedemos en este momento a abordar el estudio del marco jurídico de referencia en el que se inserta la subasta judicial como mecanismo de realización forzosa dentro del proceso de ejecución.

La subasta judicial y su forma de desarrollarse electrónicamente (resultado de las diferentes reformas legislativas acaecidas durante los últimos años) constituye un acto procesal cuyo desarrollo tiene lugar en un momento posterior a la terminación del proceso judicial declarativo, el cual comienza con la presentación de la demanda y la contestación a la misma, y termina con la emisión de la sentencia dictada por el Juez. De ese modo, la subasta judicial queda ubicada dentro del proceso de ejecución forzosa, y de forma concreta en la Sección 5ª, del Capítulo IV, del Título IV, del Libro III "*De la ejecución forzosa y de las medidas cautelares*" de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de Enero.

La integración de la institución procesal de la subasta judicial dentro del Título IV "*De la ejecución dineraria*" obedece al hecho de que la ejecución dineraria se caracteriza por ser la modalidad de ejecución más habitual, debido a que el título judicial con prestación dineraria es el más frecuente. Además, se trata también de la modalidad de ejecución más compleja resultado de la dificultad que se atribuye a cada uno de los actos procesales por los que está integrada[248]: la demanda de ejecución; el despacho de ejecución y el decreto de concreción; el requerimiento de pago; el embargo de los bienes ejecutados; la realización forzosa de los bienes embargados (por convenio

[248] *Vid*. RIOS SALMERÓN, B. "Ejecución social y Ley de Enjuiciamiento Civil 2000. Disposiciones generales, Tercerías y Costas". *Manuales de Formación Continua*. Nº 7, pp.317-374 Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2000, p.354.

privado, por persona o entidad especializada o por subasta judicial; y el pago al ejecutante.

1.1. La demanda de ejecución. El despacho de ejecución

Una vez que ha finalizado el proceso judicial declarativo a través del que se consigue obtener la sentencia judicial por la que se estiman las pretensiones del demandante y se condena al demandado al cumplimiento de sus obligaciones (consistentes generalmente en estos casos -impago de la cantidad dineraria reclamada- al pago de la deuda, de una cantidad dineraria concreta y determinada de dinero), continúa siendo necesario (siempre que no se cumpla voluntariamente por el deudor la sentencia judicial condenatoria) el desarrollo de una acción posterior que consiga, de una vez por todas, acomodar la realidad fáctica al deber ser establecido en la misma.

El hecho de que la sentencia judicial a través de su contenido declare que el demandado debe al demandante una cantidad concreta y determinada de dinero y le condene a pagarla, no garantiza la consumación plena de la tutela judicial efectiva[249] del derecho de crédito que posee el demandante[250]. Ya que para poder garantizar de forma plena esta última es necesario el desarrollo de una actividad posterior: el pago de la cantidad concreta y determinada de dinero adeudada por el demandado al demandante. Pudiendo proceder éste último a efectuar el pago de la cantidad debida y convenientemente reclamada de un modo voluntario o, en su defecto, forzoso.

Si el demandado opta por no realizar voluntariamente el pago de la cantidad concreta y determinada de dinero a la que judicialmente ha sido condenado a pagar y que oportuna y convenientemente le ha sido reclamada, se procede a dotar a los órganos

[249] El derecho a la tutela judicial efectiva constituye un derecho fundamental recogido por medio del art.24 de la Constitución Española de 1978, por el cual "*todas las personas tienen derecho a obtener la tutela judicial efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, se pueda producir indefensión*".

[250] Siguiendo a VALENCIA MIRÓN, esta tarea únicamente es necesaria en los casos de sentencias de condena, ya que en las sentencias absolutorias (del demandando), las sentencia declarativas puras, y las sentencias constitutivas no se procede al despacho de ejecución. Pues mientras que en las sentencias declarativas puras la parte queda plenamente satisfecha con la declaración de la existencia de la relación jurídica, en las sentencias constitutivas la sentencia produce el cambio jurídico por sí misma (art.521 LEC). *Vid*. VALENCIA MIRÓN, A.J. *Introducción al Derecho Procesal*. Ed. Comares, Granada, 2008, p.204.

jurisdiccionales de los poderes necesarios con los que poder hacer efectiva la sentencia condenatoria dictada por el Juez y ofrecer, de ese modo, un nuevo cauce que permita su realización y, por ende, la tutela judicial del derecho de crédito del demandante: el proceso de ejecución dineraria (diferente al proceso de ejecución provisional de las reosluciones judiciales y al proceso de ejecución no dineraria[251]). El cual es interpretado por CORTÉS DOMÍNGUEZ y MORENO CATENA[252] como "aquel que partiendo de la pretensión del ejecutante, se realiza por el órgano jurisdiccional, una condena física productora de un cambio real en el mundo exterior para acomodarlo a lo establecido en el título que sirve de fundamento a la pretensión de la parte y la actuación jurisdiccional".

Para poder poner en marcha el proceso de ejecución dineraria es requisito *sine qua non* que el interesado en ello esté en posesión de un título judicial que lleve aparejada la oportuna ejecución[253], es decir, un título ejecutivo (art.517.1 LEC). Salvo que se trate de una ejecución que no derivada de ninguno de los títulos contenidos en el art.517.2 LEC, sino de la obligación legal de iniciar la ejecución forzosa una vez terminada la fase declarativa: el proceso monitorio, el juicio cambiario, las

---

[251] Mientras la ejecución provisional, a diferencia de la ejecución de las sentencias firmes que deriva del derecho fundamenal a la tutela judicial efectiva, carece del condicionante contitucional alguno, obedeciendo exclusivamente a una opción de política legislativa en su sentido estricto en aras de la defensa de la tutela judicial efectiva; la ejecución no dineraria solo procederá cuando la sanción y correspondiente satisfacción del ejecutante consista en entregar cosas, en hacer dejar o en no hacer, no aplicando (a diferencia de la ejecución dineraria) sanciones pecuniarias para la consecución de la prestación dineraria. *Vid.* ARMENTA DEU, T. *Lecciones de Derrecho Procesal Civil. Décima Edición*. Ed. Marcial Pons, Barcelona, 2017, pp.395 y 501.

[252]*Vid*. CORTÉS DOMÍNGUEZ, V. y MORENO CATENA, V. *Derecho Procesal Civil. Parte General*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, p.38.

[253] Únicamente tendrán aparejada ejecución los siguientes títulos: "*sentencia de condena firme; laudos, resoluciones arbitrales y los acuerdos de mediación -elevados a escritura pública conforme a la Ley de mediación en asuntos civiles y mercantiles (Ley 5/2012, de 6 de Julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles)-; las resoluciones judiciales que aprueben u homologuen transacciones judiciales o acuerdos logrados en el proceso; las escrituras públicas; las pólizas de contratos mercantiles firmados por las partes y por el corredor de comercio colegiado que las intervenga; los títulos al portador o nominativos, legítimamente emitidos, que representen obligaciones vencidas, y los cupones ,también vencidos, de dichos títulos; los certificados no caducados expedidos por las entidades encargadas de los registros contables respecto de los valores representados mediante anotaciones en cuenta a los que se refiere la Ley del Mercado de Valores, acompañados de la copia de escritura pública de representación de los valores o de su emisión conforme a la legislación vigente; los autos que establezcan la cantidad máxima reclamable en concepto de indemnización; y todas las demás resoluciones procesales y documentos que, por disposición de esta u otra ley, lleven aparejada ejecución*" (art.517.2 LEC). "*La ejecución de sentencias y títulos ejecutivos extranjeros se llevará a cabo en España conforme a las disposiciones de la LEC 1/2000, salvo que se dispusiese otra cosa en los tratados internacionales y a las disposiciones legales sobre cooperación jurídica internacional vigentes en España*" (art.523.2 LEC).

liquidaciones de intereses, las tasaciones de costas, las juras de cuenta[254], y los juicios de desahucio con fecha de lanzamiento previa al inicio del acto del juicio (la ejecución se anticipa al momento de la admisión a trámite de la demanda en virtud de un título judicial aún inexistente, más tarde confirmado con el dictamen de la sentencia judicial)[255]. Estas resoluciones se suman a aquellas que ya estaban ubicadas dentro del amplísimo art.517.2.9º LEC: autos y decretos que ponen fin al enjuiciamiento sin que ello suponga el fin del proceso, y mucho menos el de la instancia[256].

El título ejecutivo es entendido por MONTERO AROCA y FLORS MATIES[257] como "aquel documento que acredita la existencia de un crédito y al que el ordenamiento jurídico concede la aptitud de permitir al acreedor solicitar la tutela de un derecho mediante el proceso de ejecución". Como señalan estos autores, el título ejecutivo sobre el que se fundamenta la ejecución debe acreditar perfectamente la existencia de una deuda líquida, vencible y exigible; entendiéndose como líquida "*toda cantidad de dinero determinada, que se exprese en el título ejecutivo con letras, cifras o guarismos comprensibles"* (art.572.1 LEC). El problema surge cuando el título ejecutivo no contiene específicamente la cantidad líquida que se reclama, haciéndose necesario para su liquidación la realización de las oportunas operaciones matemáticas. Es en el proceso declarativo donde éstas deben realizarse a fin de poder cuantificar de forma exacta la cuantía de la deuda (principal e intereses). Lo que no significa que la Ley ponga trabas al despacho de ejecución, pues la falta de liquidez de la deuda no puede alegarse como motivo de oposición a la ejecución[258], pero si como motivo para denegar el despacho de ejecución (art.575.3 LEC).

---

[254]*Vid*. VILATA MENADAS, S. "Solicitud, práctica e impugnación de la tasación de costas". *Práctica de Tribunales*. Nº 20, pp. 5-18.Ed. WoltersKluwer, Madrid, 2005, pp.5-18. *Vid*. MARTÍN CONTRERAS, L. "Las costas procesales y la ejecución forzosa". *Estudios de Derecho Judicial*. Nº 53, pp.439-476. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2004, p.461.

[255] *Vid*. FERNÁNDEZ SEIJO, J.Mª. "La ejecución de títulos judiciales que lleven aparejados lanzamiento". *Estudios de Derecho Judicial*. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2004, pp.921 y 922.

[256] *Vid*. CASTILLEJO MANZANARES, R. "La ejecución forzosa en la Ley 1/2000. Los títulos ejecutivos". *Diario La Ley*. Ed. WoltersKluwer, Madrid, 2002, pp.1914-1920.

[257]*Vid*. MONTERO AROCA, J y FLORS MATÍES, J. *Tratado de proceso de ejecución civil. Volumen I*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2004, p.90.

[258]*Vid*. VELÁZQUEZ MARTIN, Mª.A. "La exigencia de liquidez de la deuda en el nuevo juicio ejecutivo de la LEC 1/2000". *Actualidad Civil*. Nº 1, pp. 239-245. Ed. WoltersKluwer, Madrid, 2002, pp.239-245.

Una vez en posesión del título ejecutivo, la parte interesada y legitimada para ello[259] debe solicitar su ejecución por medio de la presentación de la correspondiente demanda de ejecución[260] ante el órgano judicial competente para ello[261]. El ejercicio de la acción ejecutiva, fundamentada en la sentencia judicial o en la resolución del tribunal

[259] De la lectura del contenido del art.538 LEC, y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 540 a 544 LEC, interpretamos que, con carácter general, la persona o personas que aparezcan como acreedores en el título ejecutivo son quienes están legitimadas para solicitar su ejecución. O dicho de otro modo: "aquellos que posean una acción ejecutiva, entendida ésta como el derecho subjetivo público a obtener de los tribunales una concreta tutela jurisdiccional de naturaleza ejecutiva, tendente a lograr la satisfacción del derecho del acreedor". *Vid*. CACHÓN CADENAS, M.J. *La ejecución procesal civil*. Ed. Bosch, Barcelona, 2014, p.22.

[260] La demanda de ejecución presentada por la parte legitimada para ello, deberá hacer referencia a: el título ejecutivo en que se funda el ejecutante; la tutela judicial que se pretende (en este tipo de situaciones, la cantidad concreta y determinada de dinero que se reclama); los bienes del ejecutado susceptibles de embargo; las medidas de localización e investigación; la identificación de la persona o personas frente a las que se pretenda la ejecución; y el tribunal competente para conocer de ésta (art.549.1 LEC). Además, la demanda de ejecución deberá ir acompañada de los siguientes documentos (art.550.1 y 2 LEC):

- El título ejecutivo, salvo que la ejecución se funde en sentencia, decreto, acuerdo o transformación que conste en los autos. Cuando el título ejecutivo sea un laudo, se acompañará del convenio arbitral y de los documentos acreditativos de notificación de aquél a las partes. Cuando el título ejecutivo sea un acuerdo de mediación elevado a escritura pública, se acompañará de las copias de las actas de la sesión de constitución y finalización del procedimiento.
- El poder otorgado al procurador, siempre que la representación no se confiera *apud acta* o conste ya en las actuaciones judiciales previas.
- Los documentos que acrediten los precios o cotizaciones aplicados para el cómputo en dinero de deudas no dinerarias.
- Los demás documentos que la Ley exija para el despacho de la ejecución.
- Todos aquellos documentos que el ejecutante considere útiles o convenientes para el mejor desarrollo de la ejecución y contengan datos de interés para despacharla.

[261] La competencia del órgano judicial encargado de proceder a la ejecución del título ejecutivo por el que se acredita y exige el cumplimiento de una deuda líquida, vencible y exigible, dependerá del propio título ejecutivo sobre el que se fundamente. Conforme al contenido del art.545 LEC, podemos señalar que: "s*i el título ejecutivo consistiera en resoluciones judiciales, resoluciones dictadas por Secretarios judiciales a las que esta Ley reconozca carácter de título ejecutivo o transacciones y acuerdos judicialmente homologados o aprobados, será competente para dictar el auto que contenga la orden general de ejecución y despacho de la misma el Tribunal que conoció del asunto en primera instancia o en el que se homologó o aprobó la transacción o acuerdo" (*art.545.1*.)."Cuando el título sea un laudo arbitral o un acuerdo de mediación, será competente para denegar o autorizar la ejecución y el correspondiente despacho el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que se haya dictado el laudo o se hubiera firmado el acuerdo de mediación"* (art.545.2). *"Para la ejecución fundada en títulos distintos de los expresados en los apartados anteriores, será competente el Juzgado de Primera Instancia del lugar que corresponda con arreglo a lo dispuesto en los artículos cincuenta y cincuenta y uno de esta Ley (referentes a la competencia territorial). En esto casos la ejecución podrá instarse, a elección del ejecutante, ante el Juzgado de Primera Instancia del lugar de cumplimiento de la obligación, según el título, o ante el de cualquier lugar en que se encuentren bienes del ejecutado que puedan ser embargados, sin poder ser aplicables las reglas sobre sumisión expresa o tácita*" (art.545.3 LEC). Cuando la ejecución recaiga únicamente sobre bienes hipotecados o pignorados, la competencia se determina con arreglo a lo dispuesto en el art.684 LEC. En todo caso, "*el ejecutado podrá impugnar la competencia del Tribunal proponiendo declinatoria dentro de los cinco días siguientes a aquel en que reciba la primera notificación del proceso de ejecución. Ésta se sustanciará y decidirá conforme a lo previsto en el art.65 LEC"* (art.547LEC).

o del LAJ que apruebe una transacción judicial o un acuerdo alcanzado tras la terminación del proceso, o a través de una resolución arbitral o de un acuerdo de mediación, caduca (si no se interpone la correspondiente demanda de ejecución) en el plazo de los cinco años siguientes a su firmeza (art.518 LEC).

En relación a la caducidad de la acción ejecutiva, la redacción del art.518 LEC, además de conseguir poner fin al vacío legislativo que antes existía en torno a la caducidad de dicha acción ejecutiva[262], también ha conseguido una importante reducción de los plazos "sobre la base del interés del legislador de proteger la seguridad jurídica de todos aquellos deudores que quedan a merced (durante un tiempo no excesivamente extenso -cinco años siguientes a la firmeza de la sentencia judicial o de la resolución del tribunal o del LAJ-) de los deseos e intereses de los distintos acreedores"[263].

Pese a ello, la verdadera relevancia de la actual redacción del art.518 LEC y del nuevo plazo establecido para la caducidad de la acción ejecutiva radica en la imposibilidad de instarla (la acción ejecutiva) una vez transcurrido el plazo fijado para ello (cinco años siguientes a la firmeza de la sentencia judicial o de la resolución judicia del tribunal o de LAJ) y, como resultado, en la imposibilidad de iniciar un proceso ejecutivo de forma posterior a la caducidad del plazo temporal fijado para ello que tenga por objeto la realización forzosa de las prestaciones a la que estuviese obligado el ejecutado[264]. Por último, la redacción del contenido del art.518 LEC no hace mención alguna a lo que sucede con los títulos extrajudiciales en relación con la caducidad de la acción ejecutiva. Entendemos pues, que les sigue siendo de aplicación el plazo de prescripción previsto para las acciones personales de quince años del art.1964 CC[265].

---

[262] Vacío que se suplía a través de la aplicación del contenido del art.1964 CC, "*las acciones personales que no tengan señalado termino especial de prescripción, lo harán a los quince años".*

[263]*Vid*. SALGADO CARRERO, C. "Los títulos ejecutivos. La sentencia y los demás títulos ejecutivos. La ejecución provisional de las resoluciones judiciales. La ejecución en general. Las partes de la ejecución y el tribunal competente". *Estudios de Derecho Judicial*. . Nº 31, pp.17-91. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2000, pp.17-91.

[264]*Vid*. MARTÍN BRAÑAS, C. "Los títulos ejecutivos", en GUTIÉRREZ BERLICHES, A. (Coord.). *El proceso de ejecución forzosa. Problemas actuales y soluciones jurisprudenciales*. Ed. La Ley, Madrid, 2015, p.46.

[265]*Vid*. ACHÓN BRUÑEN, Mª.J. "La caducidad de la Acción Ejecutiva". *Diario La Ley*. Nº 7022. Ed. WoltersKluwer, Madrid, 2008.

Volviendo a la presentación de la demanda de ejecución por el interesado y legitimado para ello, una vez presentada, el tribunal competente, si concurren los diferentes presupuestos y requisitos procesales[266] legalmente exigidos, es decir, si el título ejecutivo no adolece de ninguna irregularidad formal (art.552 LEC), si los actos de ejecución que se solicitan son conformes a la naturaleza y contenido del título y si el plazo de espera para su ejecución ya ha transcurrido, dicta el auto que contiene la orden general de ejecución y el despacho de la misma (art.551.1 LEC). Acto seguido, el LAJ al frente de la ejecución, en el mismo día o en el siguiente día hábil a aquél en el que se hubiese dictado el auto de ejecución, dicta el decreto en el que se indican las medidas ejecutivas a realizar para la ejecución de la sentencia (art.551.3 LEC), variables dependiendo de la pretensión contenida en ella. En nuestro caso, al tratarse mayoritariamente de pretensiones de carácter económico (el pago de una deuda), esas medidas consisten esencial y habitualmente en la localización y averiguación de los bienes que el ejecutado posee (art.580 y 590 LEC), cuyo valor permitiría satisfacer el derecho de crédito del ejecutante para posteriormente proceder al embargo de los mismos y terminar con su realización forzosa. Contra el auto del Juez que autoriza el despacho de la ejecución solo cabe la oposición del ejecutado, pero contra el decreto dictado por el LAJ cabe interponer recurso directo de revisión (sin efecto suspensivo) ante el tribunal que hubiese dictado la orden general de ejecución (art.551.4 y 5 LEC).

Ambas resoluciones (el auto que autoriza y despacha la ejecución, así como el decreto dictado por el LAJ) son notificadas simultáneamente junto con una copia de la demanda ejecutiva al ejecutado o, en su caso, al procurador que le represente, sin citación ni emplazamiento (art.553 LEC). La intención que el legislador persigue a través de esta notificación no es que el ejecutado se persone en el proceso iniciado contra su persona, sino que tenga conocimiento de que se ha despachado ejecución contra él y, como resultado, pueda, si así lo decide conveniente, personarse en cualquier momento de la ejecución. Su incomparecencia procesal no lleva aparejada la declaración de rebeldía.

[266] Esos presupuesto y requisitos procesales necesarios para iniciar la actividad ejecutiva son: el examen de oficio que el tribunal tiene que hacer sobre su propia jurisdicción y competencia (art.546 LEC); la capacidad para ser parte y la capacidad procesal del ejecutante (art.538 LEC), incluyendo la representación legal o necesaria y la postulación (art.539 LEC); y la comprobación de que la demanda de ejecución además de reunir todos los requisitos (art.549 LEC), va acompañado del título ejecutivo y de todos los documentos exigidos para el despacho de ejecución (art.550.1 y 2 LEC).

Salvo en los supuestos descritos en el art.549.3 y 4 LEC (sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo), es obligatorio cumplimentar el requisito temporal del plazo de espera de la ejecución. No pudiendo despacharse la ejecución de resoluciones procesales, arbitrales o de acuerdos de mediación "*dentro de los veinte días posteriores al momento en el que la resolución de condena sea firme, o la resolución de aprobación del convenio o de firma del acuerdo haya sido notificado al ejecutado*" (art.548 LEC). Se trata de un plazo de tiempo denominado de gracia o de cortesía, concedido al ejecutado con el propósito de que decida cumplir voluntariamente con la prestación objeto de la condena (el pago de la cantidad concreta y determinada de dinero que debe) y evitar así el inicio del proceso de ejecución forzosa, eso sí, manteniéndose durante este periodo de gracia las medidas cautelares que previamente se hubiesen acordado (art.731.1 LEC). El plazo de espera de la ejecución se impone al tribunal ejecutor, pero no al ejecutante, quién si lo desea puede interponer la demanda de ejecución de forma inmediata tras obtener el dictamen de la sentencia de condena.

Las diferentes reformas legislativas (Ley 13/2009, de 3 de Noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial; la Ley 37/2011, de 10 de Octubre, de medidas de agilización procesal; el Real Decreto-Ley 5/2012, de 5 de marzo, de mediación en asuntos civiles y mercantiles; y la Ley 5/2012, de 6 de Julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles) han afectado negativamente al elemento del *diez a quo* del plazo de espera. La redacción actual del art.548 LEC fija un *dies a quo* diferente dependiendo de que el título ejecutivo sea de una resolución procesal o arbitral de condena (veinte días desde la firma de la resolución), o una resolución de aprobación del convenio o de firma del acuerdo (veinte días desde la notificación de la resolución al ejecutado); existiendo, de ese modo, dos momentos diferentes para el inicio de la ejecución. " Un inicio o comienzo de la ejecución que en sí mismo ya experimenta un retraso como resultado del hecho de que para poder obtener la irrevocabilidad de la ejecución de una sentencia de condena definitiva es necesario esperar un primer plazo de veinte días a contar desde el momento en que se efectuó su notificación y sin que se hubiese impugnado para que adquiera

firmeza (art.207.4 LEC en relación con los arts.458.1, 470.1 y 479.1 LEC), y un segundo plazo de otros veinte días para que el tribunal pueda despachar la ejecución"[267].

1.2. El requerimiento de pago

La inexistencia de causas para la denegación del despacho de ejecución (art.552.1 LEC) o para la oposición y la impugnación a la misma (arts.556 a 564 LEC), así como para su suspensión o terminación (arts.565 a 570 LEC), nos permite dirigirnos nuevamente contra el ejecutado para requerirle, una vez más y antes de iniciar definitivamente el proceso de apremio o realización forzosa contra los bienes que integran su patrimonio, el pago de la cantidad de dinero concreta y determinada que deba en concepto de principal e intereses ("*intereses ordinarios e intereses moratorios vencidos, incrementada por la que se prevea para hacer frente a los intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y a las costas de ésta". "Salvo excepción justificada, la cantidad prevista para estos dos conceptos no podrá superar el 30% de la que se reclame en la demanda ejecutiva, porcentaje que en los supuestos de ejecución de la vivienda habitual se reduce hasta el 5%*" -art.575.1 y 575.1.bis-) devengados hasta la fecha de la interposición de la demanda. Ante esta situación, el ejecutado puede optar por: a) pagar en el acto la cantidad de dinero que se le reclama[268], o bien, b) no pagar en el acto la cantidad de dinero que se le reclama[269].

Conforme al art. 582 de la LEC, "*El requerimiento de pago se efectúa en el domicilio que figure en el título ejecutivo y, además, a solicitud del ejecutante, en cualquier lugar en el que el ejecutado pudiera ser hallado, incluso de forma de accidental. De no encontrarse el ejecutado en el domicilio que figure en el título*

[267] *Vid*. BERNARDO SAN JOSÉ, A. "El despacho de la ejecución y la oposición del ejecutado", en GUTIÉRREZ BERLICHES, A. (Coord.). *El proceso de ejecución forzosa. Problemas actuales y soluciones jurisprudenciales*. Ed. La Ley, Madrid, 2015, p.221.

[268] En estos casos, el LAJ al frente de la ejecución transfiere el dinero al ejecutante y entrega al ejecutado un justificante que acredita haber realizado el pago. En todo caso, le son imputables al ejecutado las costas causadas hasta ese momento y los intereses devengados desde la fecha de interposición de la demanda hasta el momento de la realización del pago (salvo que justifique la imposibilidad de haber podido efectuar de forma previa el pago de las cantidades reclamadas). Únicamente, cuando el ejecutado haya hecho frente al pago del principal, de las costas y de los intereses, el Letrado de la Administración de Justica está en condiciones de dictar decreto y dar por terminada así la ejecución (art.583 LEC).

[269] En cuyo caso, el tribunal competente efectuará el embargo de los bienes de su propiedad hasta que el valor de éstos sea suficiente para cubrir la cantidad por la que se despachó ejecución y las costas de ésta (art.581.1 LEC).

ejecutivo, podrá practicarse el embargo si el ejecutante lo solicita, sin perjuicio de intentar de nuevo el requerimiento según lo dispuesto en la LEC para los actos de comunicación: la resolución, la cédula y la comunicación edictal", incluyendo también cualquier otro medio que permita la práctica de dicha comunicación: el correo certificado o el telegrama, así como los medios telemáticos, informáticos y electrónicos. Para MARES ROGER[270] no hay inconveniente en que se designen varios de estos lugares para efectuar el requerimiento de pago, debiendo para ello el ejecutante indicar el orden (conforme a su entender) por el que los múltipes requerimientos de pago deberían de realizarse a fin de poder garantizar el éxito de los mismos. E incluso que su práctica tuviese lugar de forma simultánea en varios de esos lugares, más, cuando en un alto porcentaje de las ejecuciones que se practican, el requerimiento de pago se realiza en domicilios del ejecutado distintos a los que figuran en los títulos ejecutivos.

En contraposición a lo anteriormente expuesto, la praxis jurídica pone de manifiesto que habitualmente el título ejecutivo sobre el que se fundamenta la ejecución es una resolución del LAJ, una resolución judicial o arbitral que aprueba una transacción o convenio alcanzado interpartes dentro del proceso, o un acuerdo de mediación que obliga a entregar cantidades determinadas de dinero; permitiendo proceder directamente a la localización e investigación de los bienes que componen el patrimonio del ejecutado y, como resultado, al embargo de los mismos (art.580 LEC). Todo ello, sin necesidad de oír previamente al ejecutado, ni esperar que se le notifique el auto que autoriza y despacha la ejecución, ni tampoco requerirle nuevamente el pago de su deuda (art.554.1 LEC). Tampoco se practicará cuando se acompañe a la demanda ejecutiva acta notarial que acredite haber requerido de pago al ejecutado con al menos diez días de antelación (art.581.2 LEC).

Su fundamento descansa sobre el entendimiento de que la existencia de un título ejecutivo ya es, de por sí, garantía suficiente de que el ejecutado está advertido de la existencia y exigibilidad de su deuda. Más aún, cuando se impone al ejecutante un plazo de espera de veinte días, desde la firmeza de la resolución o desde la notificación del convenio o acuerdo (dependiendo del caso), para poder obtener el despacho de

[270] *Vid*. MARES ROGER, F. "El requerimiento de pago en el proceso de ejecución civil". *La Ley*. Nº 7, pp.1658-1667. Ed. WoltersKluwer, Madrid, 2001, pp.1658-1667.

ejecución. Justamente para que el deudor pueda cumplir voluntariamente con la condena reconocida en el título ejecutivo: el pago de su deuda[271].

No obstante, teniendo en cuenta que el plazo establecido para la caducidad de la acción ejecutiva es de cinco años, cabe pensar si la finalidad del requerimiento de pago al ejecutado (facilitar el cumplimiento voluntario de su obligación de pago) puede verse truncada por el paso del tiempo (hasta de cinco años desde que el ejecutante dispone del título ejecutivo y hasta que decide interponer la demanda ejecutiva) y por la ausencia de cualquier otro medio que le recuerde al ejecutado la existencia de la deuda contraida y su obligación de hacer frente al pago de la misma. Máxime cuando en las ejecuciones fundadas sobre títulos extrajudiciales, la LEC exige que el deudor sea previamente requerido de pago (notarial o judicialmente)[272].

2. EL EMBARGO DE BIENES

En los casos de condenas al pago de cantidades concretas y determinadas de dinero para la satisfacción del derecho de crédito del ejecutante, la actividad ejecutiva se divide en dos fases:

- Una primera fase en la que tiene lugar la práctica del embargo. Se seleccionan los bienes del patrimonio del ejecutado que posean el valor suficiente para ser afectos a la ejecución.
- Una segunda fase en la que se procede a la realización forzosa (apremio) de todos los bienes que de forma previa han sido embargados del patrimonio del ejecutado[273].

En referencia al embargo, si tras el requerimiento de pago (cuando éste tenga lugar. Art.581.1 LEC), el ejecutado persiste en su decisión de no pagar voluntariamente

[271] *Vid*. VILLAMARÍN LÓPEZ, M.L. *Ejecución forzosa de vehículos a motor: el régimen procesal del denominado auto de cuantía máxima*. Ed. Thomson Reuters-Aranzadi, Pamplona, 2008, pp.73 y 74.

[272] *Vid*. GUTIÉRREZ BERLINCHES, A. "Las disposiciones generales de la ejecución dineraria y el requerimiento de pago al deudor", en GUTIÉRREZ BERLICHES, A. (Coord.). *El proceso de ejecución forzosa. Problemas actuales y soluciones jurisprudenciales*. Ed. La Ley, Madrid, 2015, p.221.

[273] *Vid*. RAMOS MÉNDEZ, F. *Enjuiciamiento Civil. Como gestionar litigios civiles*. Ed. Atelier, Barcelona, 2008, p.277.

la cantidad concreta y determinada de dinero que se le reclama, no cabe otra opción que la de iniciar el proceso de realización forzosa contra su patrimonio a través del embargo de sus bienes con la intención de poder garantizar la tutela jurídica del derecho de crédito del ejecutante. Se trata de la medida más eficaz para garantizar el cumplimiento de la obligación del ejecutado, pues si éste verdadera y voluntariamente quisiese cumplir la pretensión contenida en la sentencia de condena, extraería de su patrimonio la cantidad de dinero necesaria para pagar la deuda, y ante la falta de liquidez, vendería alguno o algunos de los bienes muebles e inmuebles que componen su patrimonio[274].

2.1. Concepto y naturaleza

Pese a que la Ley no establece que debe entenderse por embargo, dentro de la doctrina tampoco encontramos una unanimidad con relación a esta misma cuestión. La mayor parte de los autores (entre otros FONTESTAD PORTALES[275]) definen el embargo como "la actividad procesal compleja llevada a cabo en el proceso de ejecución, enderezada a elegir los bienes del ejecutado que deben sujetarse a la ejecución y afectarlos concretamente a ella, engendrando en el acreedor ejecutante una facultad meramente procesal a percibir el producto de la realización de aquellos, y sin que se limite jurídicamente ni se expropie la facultad de disposición del ejecutado sobre dichos bienes". Se trata pues de una actividad procesal compleja compuesta por diferentes operaciones o actuaciones tendentes a localizar, elegir, afectar y asegurar qué bienes del patrimonio del ejecutado son suficientes para pagar su deuda[276].

Al tratarse de un acto que forma parte, y que tiene lugar dentro del proceso de ejecución forzosa, podemos afirmar que la naturaleza del embargo es ejecutiva. Lo que no impide que el embargo pueda tener también una segunda función asegurativa, que normalmente, al quedar seguida la traba del bien por su realización, carece de importancia, pero que cuando la ejecución pueda demorarse por alguna causa, es

[274]*Vid*. ALMENAR BELENGUER, M. "La ejecución dineraria: disposiciones generales: el requerimiento de pago. El embargo de bienes: requisitos y efectos. El aseguramiento del embargo". *Estudios de derecho judicial*. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2000, pp.224.

[275]*Vid*. FONTESTAD PORTALES, L. "El embargo ejecutivo (I)", en ROBLES GARZÓN, J.A. (Dir.). *Conceptos Básicos de Derecho Procesal Civil. Segunda Edición*. Ed. Tecnos, Madrid, 2010, p.603.

[276]*Vid*. CASERO LINARES, L. *El embargo en la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Bosch, Barcelona, 2011, p.78.

realmente importante, al evitar que como resultado de la demora, el ejecutado se sitúe en una situación de insolvencia económica y patrimonial[277].

2.2. Los requisitos del embargo

Los requisitos del embargo son cuatro: cuantía, momento, objeto y orden. En relación a la cuantía "*No se embargarán bienes cuyo previsible valor exceda de la cantidad por la que se haya despachado ejecución, salvo que en el patrimonio del ejecutado solo existieren bienes de valor superior a esos conceptos y la afección de dichos bienes resultase necesaria a los fines de la ejecución*" (art.584 LEC).

El establecimiento de este límite persigue que la orden de embargo que se dicta contra el patrimonio del ejecutado se fundamente en el estado real de su patrimonio. Tratando, de ese modo, de evitar posibles revisiones innecesarias *a posteriori* y, por ende, la aplicación del art.612.1 LEC relativo a la mejora, reducción y modificación del embargo de bienes peviamente efectuado, resultado de los excesos experimentados en la práctica del embargo acontencida durante las primeras diligencias del proceso de ejecución forzosa.

Por lo que se refiere al momento de la práctica del embargo, éste se entenderá efectuado desde el momento en el que el LAJ reseñe en el acta de diligencia de embargo la descripción de un bien, aunque aún no se haya adoptado medida alguna de garantía o publididad de la traba (art. 587.1 LEC). De este modo, la eficacia del embargo no depende ni de su notificación, ni de la anotación preventiva del embargo. Las colisiones de derechos se resuelven por la prioridad temporal de la traba y no por la del acceso al Registro de la Propiedad, pues la anotación preventiva del embargo no es necesaria ni tampoco obligatoria[278]. "*Todo ello sin perjuicio de las normas de protección del tercero de buena fe que deban ser aplicadas*" (art. 587.2 LEC).

---

[277]*Vid*. FERNÁNDEZ BALLESTEROS, M.A. *Derecho Procesal Civil*. Ed. Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid, 1990, p.148.

[278]*Vid*. *Vid.* RIVAS TORRALBA, R. *Aspectos registrales del nuevo proceso de ejecución*. Ed. Centro de Estudios Registrales, 2001, Madrid, p.60.

En cuanto al objeto, "*será nulo el embargo sobre bienes y derechos cuya efectiva existencia no conste*" (art. 588.1 LEC) debiendo recaer, por tanto, el embargo sobre bienes del patrimonio del ejecutado que sean embargables. La LEC no determina de forma exacta que bienes del patrimonio del ejecutado deben ser considerados como embargables. Pese a ello, entendemos que por remisión, serán embargables todos los bienes del patrimonio del ejecutado comprendidos en el art.592.2 LEC[279]. En contraposición, la LEC si establece de forma exacta que bienes del patrimonio del ejecutado son inembargables, distinguiendo entre los bienes absolutamente inembargables (art. 605 LEC)[280] de los bienes meramente inembargables (art. 606 LEC)[281]. Al mismo tiempo, también señala que tampoco serán embargables *"el salario, sueldo, pensión, retribución o su equivalente, que no exceda de la cuantía señalada para el salario mínimo interprofesional"* (art.607.1 LEC).

El embargo practicado sobre bienes inembargables es nulo de pleno de derecho (art 609 LEC), pudiendo el ejecutado presentar recurso de reposición ante el tribunal que acordó la práctica del embargo antes de que éste último devenga firme (art.562.1 LEC)[282]. Por último, a este elenco de bienes, añadiríamos los bienes que no forman parte efectiva del patrimonio del ejecutado (tercería de dominio[283]).

---

[279] "*Dinero o cuentas corrientes de cualquier clase; créditos y derechos reaizables en el acto a corto plazo y títulos, valores u otros instrumentos financieros admitidos a negociación en un mercado secundario oficial de valores; joyas y objetos de arte; rentas en dinero, cualquiera que sea su origen y a razón de su devengo; intereses, rentas y frutos de toda especie; bienes muebles o semimovientes, acciones, títulos o valores no admitidos a cotización oficial y participaciones sociales; bienes inmuebles; sueldos, salarios, pensiones e ingresos procedentes de actividades profesionales y mercantiles autónomas; créditos, derechos y vaores realizables a medio y largo plazo*". *Vid.* CACHÓN CADENAS, M. *El embargo*. Ed. Bosch, Barcelona, 1991, pp.130.

[280] Son inembargables "*los bienes que hayan sido declarados inalienables; los derechos accesorios que no sean inalienables con independencia del principal; los bienes que carezcan de contenido patrimonial; y los bienes expresamente declarados inembargables por alguna disposición legal*" (art.605 LEC).

[281] Son meramente inembargables "*el mobiliario y menaje de la casa, así como las ropas del ejecutado y de su familia, en lo que no pueda considerarse superfluo; los libros e instrumentos necesarios para el ejercicio de la profesión, arte u oficio a que se dedique el ejecutado, cuando su valor no guarde proporción con la cuantía de la deuda reclamada; los bienes sacros y los dedicados al culto de las religiones legalmente registradas; los bienes y cantidades declaradas expresamente inembargables por la Ley o por los Tratados ratificados por España*"(art.606 LEC).

[282]*Vid*. MARTÍN BRAÑAS, C. "El embargo de bienes: la traba de los bienes, los bienes inembargables y las medidas de garantía de la traba", en GUTIÉRREZ BERLICHES, A. (Coord.). *El proceso de ejecución forzosa. Problemas actuales y soluciones jurisprudenciales*. *Óp., Cit.*, pp.396-401.

[283] En la práctica puede suceder que el embargo efectuado sobre los bienes del ejecutado acabe por afectar a bienes que pertenecen a un tercero ajeno al proceso de ejecución. Éste puede interponer la denominada tercería de dominio, consistente en la acción que ejercita el titular de un bien embargado, inmerso en un

Con relación a las expectativas jurídicas, CACHÓN CADENAS[284] indica que la férrea aplicación del mandato contenido en el art.588.1 LEC nos conduce a negar la posibilidad de embargar las expectativas jurídicas de las que es titular el propio ejecutado. Pensamiento, bajo nuestra consideración, manifiestamente contrario a las exigencias que derivan del derecho a la tutela judicial efectiva del ejecutante. Sobre todo si tenemos presente que el embargo de las expectativas jurídicas es plenamente compatible con la regulación que se establece de las mismas en la propia LEC, al admitir, expresamente, ésta última (la LEC) el embargo de situaciones jurídicas subjetivas (sueldos, pensiones y rentas), y al tener cabida, dichas expectativas jurídicas, en la categoría de derechos realizables a medio y largo plazo referida por el art.592.2.9º LEC.

En lo referente al orden de la práctica del embargo sobre los bienes que conforman el patrimonio del ejecutado, el LAJ al ser el responsable de la ejecución forzosa, acuerda el embargo de los bienes que constituyen el patrimonio del ejecutado conforme al pacto alcanzado entre el ejecutante y ejecutado. En ausencia del pacto referido, el LAJ practicará el embargo de los bienes del ejecutado conforme a los criterios de mayor facilidad de enajenación y menor onerosidad para el ejecutado (art. 592.1 LEC)[285]. En caso de no poder aplicarse los criterios anteriores, el embargo se

---

proceso de ejecución del que no es parte, con el objetivo de obtener el alzamiento del embargo adoptado sobre un bien de su propiedad. *Vid*. PARDO IRANZO, V. "Valoración crítica de la reforma del proceso de ejecución". *Revista General de Derecho procesal*. Nº 26. Ed. Iustel, Madrid, 2012, pp.31 y 32.

[284]CACHÓN CADENAS define por expectativas jurídicas "*l*os derechos que puedan corresponder al ejecutado sobre un patrimonio sometido a liquidación, o la propiedad que puede adquirir el ejecutado sobre el bien que ha comprado con pacto de reserva de domino, o los derechos que el ejecutado estáreclamando en un proceso pendiente, la cantidad cuya devolución ha solicitado el ejecutado en la declaración correspondiente al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, o el saldo de una tarjeta de crédito"(*Vid*. CACHÓN CADENAS, M. y VV.AA. *La aplicación práctica de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2003, pp.358 y 359). En la misma línea que la defendida por CACHÓN CADENAS, MARTÍ LACALLE mantiene que "la tarjeta de crédito permite a su titular realizar operaciones de obtención de bienes o servicios aunque en ese momento no cuente con la suma líquida para ello, obteniendo un crédito limitado hasta una cierta cuantía. Dicho esto, el saldo indispuesto no puede ser objeto de embargo pues no se trata de un bien ni de un derecho frente a la entidad de crédito, sino de una expectativa de disposición de una suma con cargo a un límite de crédito, que sólo se hará efectiva cuando el titular haga uso personalísimo de la tarjeta. En consecuencia, no puede un tercero acreedor hacer uso de la disponibilidad que ostenta el titular de la tarjeta y embargar ese derecho a disponer, trasladando con ello al Banco la responsabilidad final de reclamar al deudor".*Vid*. MARTÍ LACALLE, R. "El embargo del saldo de la tarjeta de crédito". *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*. Nª 25, Nº 102, pp.145-182. Ed. Centro de Documentación Bancaria y Bursátil, Madrid, 2006, pp.145-186.

[285]*Vid*. BONET NAVARRO, J. *El juicio sobre la suficiencia en la ejecución de las sentencias de condena dineraria*. Ed. Aranzadi, Navarra, 2009, pp.103.

practicará subsidiariamente conforme al siguiente orden (art. 592.2 LEC)[286]: dinero y cuentas corrientes; créditos y derechos realizables en el acto o a corto plazo, y títulos, valores u otros instrumentos financieros admitidos a negociación en un mercado secundario oficial de valores; joyas y ojetos de arte; rentas en dinero; Intereses, rentas y frutos de toda especie; bienes muebles o semimovientes, acciones, títulos o valores no admitidos a cotización oficial y participaciones sociales; bienes inmuebles; sueldos, salarios, pensiones e ingresos procedentes de actividades profesionales y mercantiles autónomas[287]; créditos, derechos y valores realizables a medio y largo plazo; empresas o grupos de empresas, cuando atendidas todas las circunstancias, resulte preferible al embargo de sus distintos elementos patrimoniales[288].

Si el acuerdo alcanzado entre el ejecutante y el ejecutado tiene lugar fuera del proceso de ejecución, es decir, en un momento anterior al embargo de los bienes que conforman el patrimonio del ejecutado, además de respetar lo dispuesto por el contenido del art.584 LEC (bienes cuyo valor máximo equivalga al de la cuantía de la suma reclamada), habrán de continuar existiendo en el patrimonio del ejecutado en el momento de proceder al embargo de los mismos. Cuando ese mismo acuerdo fuese alcanzado en un momento posterior al inicio del proceso de ejecución, será aprobado por el Juez y dará lugar a que la traba de los bienes del ejecutado se practique conforme a lo convenido entre el ejecutante y el ejecutado.

---

[286]*Vid*. RIVAS TORRALBA, R. "La ejecución ordinaria: requisitos y eficacia del embargo de bienes inmuebles". *Estudios de Derecho Judicial*. Nº 31, pp.91-146. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2000, p.96.

[287] Sólo pueden ser embargados cuando su cuantía es superior a la fijada para el salario mínimo interprofesional, en cuyo caso, su embargo tiene lugar conforme a la escala establecida en el art.607.2 LEC y a las demás especificidades contenidas en los apartados 3, 4 ,5, 6 y 7 de ese mismo artículo. Si la cuantía de esas mismas cantidades no excede la cuantía fijada para el salario mínimo interprofesional, éstas son inembargables. Nada de lo dispuesto en relación con esta cuestión es de aplicación a las ejecuciones que derivan de una sentencia de condena a la prestación/pago de alimentos (en todos los casos en que la obligación de satisfacerlos nazca directamente de la Ley, incluyendo los pronunciamientos de las sentencias dictadas en procesos de nulidad, separación o divorcio sobre alimentos debidos al cónyuge o a los hijos o de los decretos o escrituras públicas que formalicen el convenio regulador que los establezcan). En estos casos, como en las medidas cautelares correspondientes, el tribunal es el encargado de fijar la cantidad que se puede embargar (art.608 LEC).

[288]En estos casos; en el de los embargos de acciones o participaciones que representen la mayoría del capital social, del patrimonio común, o de los bienes o derechos pertenecientes a las empresas; y en el embargo de frutos y rentas, es posible la constitución de una administración judicial, que hará las veces de media para la garantía de la traba. En caso de ser constituida, ésta se regirá por el contenido de los artículos 630 a 633 LEC, relativos a la administración judicial. *Vid*. ESCALER BASCOMPTE, R. *La administración judicial*. Ed. Atelier, Barcelona, 2004, p.184. Debemos ser capaces de distinguir entre la administración judicial, que es una medida de garantía del embargo, de la administración para pago (arts.676 a 680 LEC), que es un medio de realización de los bienes embargados.

Independientemente del momento en que el ejecutante y el ejecutado hubiesen convenido la forma en que se procederá a la práctica del embargo sobre los bienes que conforman el patrimonio del ejecutado, en ningún caso, el pacto alcanzado entre las partes (ejecutante y ejecutado) podrá suponer un perjuicio para los derechos de otros acreedores. El acuerdo deberá ir siempre acompañado de la demanda de ejecución.

2.3. La localización de los bienes a embargar

Para proceder a la práctica del embargo es necesario conocer todos los bienes (mueves e inmuebles) que componen el patrimonio del ejecutado y el valor de los mismos, a fin de poder determinar si éstos son, o no, suficientes para con su realización forzosa poder hacer frente al pago de la deuda contraída por el ejecutado. Para ello, de forma previa a su práctica, precisamos del desarrollo de las medidas preparativas del embargo: la manifestación de los bienes del ejecutado (art.589 LEC) y la investigación judicial del patrimonio del ejecutado (art.590 LEC).

2.3.1. La manifestación de los bienes del ejecutado

Frente a la situación que existía en la LEC de 1881, en la que al ejecutante se le imponía la obligación de tener que investigar por si sólo el patrimonio del ejecutado para poder determinar si existían, o no, bienes que poder embargar y si su valor era suficiente, o no, para hacer frente al pago de la deuda contraída por el ejecutado (todo ello sin contar con la colaboración de las oficinas y registros públicos que no tenían la obligación de cooperar y participar en las investigaciones de ámbito privado, y mucho menos con la del ejecutado), en la actual realidad jurídica (fruto del cambio legislativo), el establecimiento de las medidas de investigación y averiguación del patrimonio del ejecutado constituye una importantísima innovación jurídica que se incorporó en la actual LEC 1/2000 sobre la base de la obligación del cumplimiento de todas las sentencias y demás resoluciones firmes de los jueces y tribunales de justicia (art.118 CE).

Al anticipar esta actividad de investigación o averiguación del patrimonio del ejecutado al momento en el que se despacha la ejecución, el ejecutante cuenta con la posibilidad de solicitar en la propia demanda de ejecución la intervención de los

órganos judiciales con la intención de que éstos (ante su incapacidad para poder acceder a este tipo de información o ante la falta de los medios materiales que le permitirían acceder a ella) adopten las oportunas medidas conducentes a la averiguación e investigación del patrimonial del ejecutado y, como resultado, a la determinación certera de si éste último dispone, o no, de bienes (muebles e inmuebles) suficientes cuyo valor permita satisfacer su deuda. Ambas medidas (la manifestación de los bienes del ejecutado -art.589 LEC- y la investigación judicial del patrimonio del ejecutado -art.590 LEC-) pueden ser solicitadas por el ejecutante (cuando así lo estime conveniente) y decretadas por el tribunal competente de forma conjunta o simultánea.

a) Requerimiento

Si el ejecutante no consiguiese señalar que bienes del patrimonio del ejecutado (por su valor) permitirían que el embargo que se pretende practicar sobre éste fuese suficiente para el correcto fin de la ejecución, el LAJ requerirá de oficio (mediante dilignecia de ordenación) al ejecutado[289] para que efectue una relación de qué bienes y derechos integrantes de su patrimonio poseen un valor suficiente como para poder satisfacer la cuantía por la que se despachó la ejecución forzosa. Además de su valor, el ejecutado también deberá indicar si esos mismos bienes y derechos que conforman su patrimonio y que propone sean embargados para el buen fin de la ejecución forzosa, poseen cargas o gravámenes que puedan afectar a su valor (reduciéndolo), y en el supuesto de los bienes inmuebles, si estós se encuentran ocupados, por qué personas y con qué título (art.589.1 LEC). La utilización del término "*oficio*" puede dar a entender que conforme a la literalidad del precepto, el órgano judicial está obligado a efectuar dicho requerimiento cuando el ejecutante, en su demanda de ejecución, no hubiese designado bienes que embargar del ejecutado. Pero si el ejecutante, en su demanda de ejecución, designa bienes embargables del ejecutado que no son suficientes (en

[289] A la hora de determinar la figura del ejecutado y, por tanto, el obligado a realizar la declaración patrimonial requerida por el LAJ al frente del proceso de ejecución, no existen dudas en el caso de las personas físicas (art.7 LEC), pero sí respecto al de las personas físicas. Así, SÁNCHEZ RIVERA señala que "la aplicación analógica del art.247.2 LPL, nos permite afirmar que en estos casos, la obligación de responder al requerimiento patrimonial realizado de forma previa por el Letrado de la Administración de Justicia, recae sobre sus administradores o sobre las personas que legalmente la representen, y cuando se trate de comunidades de bienes o grupos sin personalidad, a quienes aparezcan como organizadores, directores o gestores. El responsable del incumplimiento será la persona jurídica". *Vid*. SÁNCHEZ RIVERA, P. "El requerimiento de manifestación y la búsqueda de bienes en la ejecución en la Ley de Enjuiciamiento Civil". *La Ley*. Nº 3, pp.1844-1854. Ed. WoltersKluwer, Madrid, 2007, pp.1844-1852.

términos económicos) para cubrir la cuantía del embargo, ¿el órgano judicial debería requerir (mediante decreto) al ejecutado para que manifestase bienes susceptibles de ser embargados y suficientes para satisfacer su deuda? Entendemos que no, puesto que el tribunal no puede acceder a peticiones que pudiesen llegar a incurrir en una situación de abuso o fraude procesal[290].

En relación a la incertidumbre que genera la existencia de cargas y gravámenes ocultas sobre los bienes objetos del embargados, podemos realizarnos las siguientes preguntas: "¿con qué medios cuenta el ejecutante que quiere embargar bienes del patrimonio del ejecutado para averiguar la responsabilidad que soportan los bienes (muebles, pero especialmente inmuebles) de los que es titular el ejecutado, su deudor?, ¿habrá de ir el ejecutado juzgado por juzgado para que le digan (en ese momento y sin perjuicio de lo que pueda suceder hasta que finalice el proceso) la responsabilidad por intereses y costas de los ejecutivos que garantiza el bien, quizás el único, que puede trabar?, o ¿habrá de embargar con la incertidumbre de asumir unas costas y no cobrar nada?. La respuesta es sencilla: "estas situaciones no se dan en la práctica. La costumbre de cargar las fincas con largos historiales registrales de anotaciones de embargo no ha sido desterrada de nuestro proceso de ejecución y los acreedores solo buscan esa primera anotación, que generalmente no se actualiza"[291].

b) Incumplimiento del requerimiento por el ejecutado

El requerimiento realizado al ejecutado para que manifieste cuales de los bienes y derechos que integran su patrimonio consta del valor suficiente para poder garantizar el buen fin de la ejecución forzosa tiene lugar por medio de apercibimientos de las sanciones que pudiesen llegar a imponérsele en el supuesto de actuar de forma contraria a éste, al requerimiento recibido. Esas sanciones podrán ser bien de tipo económico (en forma de multas coercitivas periódicas por no responder debidamente al requerimiento efectuado -art.589.3 LEC-), bien de tipo penal (a través de sanciones por desobediencia grave por no presentar la relación de sus bienes, por incluir en ella bienes que no sean

[290] *Vid*. LORCA NAVARRTE, A.M. (Dir.). *Comentarios al a nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Tomo III*. Ed. Lex Nova, Valladolid, 2000, p.2904.

[291] *Vid*. GIMENO Y GÓMEZ-LAFUENTE, J.L. "El embargo y los terceros. El principio de determinación registral y el art.613.3 de la nueva LEC 1/2000". *La Ley*. Nº 2, pp.1851-1856. Ed. WoltersKluwer, Madrid, 2002, pp.1851-1856.

suyos, por excluir de ella bienes propios susceptibles de embargo y por no desvelar las posibles cargas y gravámenes que pudiesen recaer sobre los bienes objeto del embargo -art.589.2 LEC-).

En cuanto a las sanciones de tipo económico, la cuantía de las multas dependerá de la cantidad por la que se hubiese despachado ejecución forzosa, la resistencia del ejecutado a presentar la relación de bienes y derechos requerida por el LAJ susceptibles (por su valor) de ser embargados a fin de poder garantizar el correcto fin de la ejecución forzosa y la capacidad económica del requerido, del ejecutado. Su objetivo es el de doblegar la voluntad del ejecutado, al tiempo, que incentivar su decisión de cumplir voluntariamente con el requerimiento patrimonial que se le ha efectuado, al hacerle entender que para él es más oneroso costear las multas que derivan del incumplimiento de su obligación de información que cumplir, propiamente, con su obligación crediticia. Pese a ello, la praxis jurídica pone de manifiesto que la capacidad coactiva del derecho penal es más efectiva que la de las multas coercitivas, de ahí, la negativa de numerosos juzgados a imponer multas coercitivas periódicas. Los receptores de lo recaudado a través de estas multas económicas serán las arcas de las Administraciones Públicas y el patrimonio del ejecutante (por analogía al destino que la LEC otorga a los depósitos consignados por los rematantes que provocan la quiebra de la subasta judicial) con la intención de poder hacer frente al pago de los gastos procesales y al pago de las cantidades debidas en concepto de principal, interees y costas[292].

Pese a que el requerimiento de tipo económico o patrimonial efectuado por el LAJ puede tener lugar sobre la persona del ejecutado o sobre la persona de su procurador (en la ejecución o en el proceso declarativo anterior -en este segundo caso, estaríamos ante uno de los supuestos de excepción recogidos por el art.28.4 LEC-), la doctrina, mayoritariamente, se inclina por su práctica sobre la persona del ejecutado con la intención de que a través de dicho requerimiento patrimonial sobre su persona (la del ejecutado) y su posterior incumpimiento por él, se pueda hacer efectiva la

[292] *Vid*. BERROCAL JAIME, A. "Las medidas para la localización de bienes en el proceso de ejecución civil*". Diario La Ley*. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2003, pp.1872-1876.

responsabilidad penal que recae sobre la persona del ejecutado aunque exista un poder vigente a favor de su procurador [293].

Relacionada con esta misma cuestión, encontramos la interesantísima propuesta realizada por FRANCO ARIAS[294] conforme a la cual se entiende que si el ejecutado interviene en el proceso de ejecución representado a través de la persona de su procurador, la imputación sobre la persona del ejecutado de toda la responsabilidad penal que deriva del incumplimiento de su obligación de responder al requerimiento patrimonial efectuado por el LAJ, exige que el procurador que le representa en el proceso de ejecución le dé traslado de dicho requerimiento patrimonial y acredite ante el tribunal que así lo hizo. En este mismo sentido, la jurisprudencia (SAP de Madrid de 11 de Febrero de 2003, SAP de Córdoba de 11 de Mayo de 2004 y la SAP de Álava de 23 de Marzo de 2005) señala que para poder imputar al ejecutado la responsabilidad penal derivada del incumplimiento de su obligación de información y, por ende, imputarle un delito de desobediencia a la autoridad tipificado por el art.556 CP [295], resulta imprescindible que la orden sea expresa, terminante y clara, y más importante aún, que haya sido comunicada al ejecutado por medio de requerimiento formal, personal y directo, con independencia de que exista, o no, poder vigente, o no, en favor del procurador. El problema esencial de esta propuesta es que tal y como señala RUIZ DE LA FUENTE[296], resulta muy sencillo para el procurador que representa a la persona del ejecutado en el proceso de ejecución acreditar que el traslado del requerimiento patrimonial efectuado por el LAJ al ejecutado no pudo realizarse.

¿Puede entonces efectuarse el requerimiento patrimonial del LAJ sobre la persona del procurador representante del ejecutado en el proceso de ejecución? Tal y

---

[293]*Vid*. FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, M.A., RIFA SOLER, J.A. y VALLS GOMBAU, J.F. (Coord.) *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Atelier, Barcelona, 2000, p.2847.

[294]*Vid*. FRANCO ARIAS, J. "Ejecución no dineraria: disposiciones generales, ejecución por deberes de entregar y por obligaciones de hacer y no hacer", en ALONSO-CUEVILLAS SAYROL, J. (Coord). *Instituciones del Nuevo Proceso Civil*. Ed. Economist&Jurist, Barcelona, 2000, p.472.

[295]Art.556 CP: "*Los que sin estar comprendidos en el art.550 CP, resistieren a la autoridad o sus agentes, o los desobedecieren gravemente, en el ejercicio de sus funciones, serán castigados con la pena de prisión de seis meses a un año*".

[296]*Vid*. RUIZ DE LA FUENTE, M.C. "El derecho constitucional a la ejecución de sentencias firmes", en CACHÓN CADENAS, M. y PICÓ JUNOY, J. (Coord). *La ejecución civil: problemas actuales*. Ed. Atelier, Barcelona, 2008, p.31.

como antes hemos afirmado, con independencia de que la persona del ejecutado esté, o no, representada por un procurador, el requerimiento patrimonial del LAJ debe efectuarse, siempre y en todo momento, sobre la persona del ejecutado de manera formal y directa para que ante su incumplimiento por el ejecutado, le pueda ser imputada la responsabilidad penal que deriva de él, es decir, se le pueda imputar un delito de desobediencia a la autoridad tipificado por el art.556 CP.

Dicho esto, afirmamos que es posible que el requerimiento patrimonial del LAJ se efectúe sobre la persona del procurador que ostenta la representación del ejecutado en el proceso de ejecución, encontrándonos, en este caso, ante uno de los supuestos de excepción recogidos en el art.28.4 LEC. Sin embargo, pese a ser posible, no recomendamos su práctica, ya que a través de ella, el ejecutado podría quedar liberado de la responsabilidad civil y penal derivada del incumplimiento de su obligación de información, alegando el desconocimiento personal del requerimiento patrimonial efectuado por el LAJ y, por consiguiente, su falta de culpabilidad. La imputación del delito de desobediencia a la autoridad tipificado por el art.556 CP, requiere, como ya antes hemos señalado, la concurrencia de los siguientes elementos: una orden legítima de la autoridad competente dictada en el ejercicio de sus competencias que sea de obligado cumplimiento y especialmente destinada al sujeto que se dirige; el conocimiento de esta orden por el destinatario; la existencia de un requerimiento por parte de la autoridad al destinatario del hecho con toda las formalidades legales; la negativa voluntaria, obstinada e inequívoca al cumplimiento del mandato de la autoridad que revela el propósito intencional de desconocer deliberadamente la decisión de la autoridad; y que la desobediencia sea grave a fin de poder diferenciar el delito recogido en el art.556 CP de la falta regulada a través del contenido del art.634 CP.

Ante la ausencia en la LEC de un plazo de tiempo determinado para que el ejecutado pueda remitir su respuesta al tribunal que le requirió patrimonialmente, será ese mismo tribunal quién fije el plazo de tiempo establecido para ello, haciéndolo en *pro* de la celeridad del proceso y de la eficacia de la ejecución. Frente a las resoluciones del LAJ cabrá recurso directo de revisión (sin efecto suspensivo) ante el tribunal que conociese de la ejecución.

c) Contenido de la obligación del ejecutado

Como antes hemos señalado, tras el requerimiento patrimonial que se efectúa al ejecutado por parte del LAJ responsable del proceso de ejecución, el ejecutado tiene la obligación de responder a dicho requerimiento patrimonial con una relación de todos los bienes y derechos que componen su patrimonio y que poseen el valor suficiente para cubrir la cuantía del embargo y, por ende, la de la ejecución.

El problema es que el art.589 LEC no precisa, en ninguno de sus tres apartados, que bienes y derechos deben constituir el objeto de la manifestación que el ejecutado realice en respuesta al requerimiento patrimonial previamente efectuado por el LAJ, tan solo se señala que éstos deben ser "suficientes para cubrir la cuantía de la ejecución". No se trata de que el ejecutado realice un inventario de todos los bienes y derechos de los que se compone su patrimonio, sino de aportar al LAJ toda la información disponible sobre los bienes y derechos que componen su patrimonio y que conforme a la magnitud económica del proceso que se sigue pueden ser objeto de embargo[297].

Ante este tipo de situaciones, se cuestiona el grado de libertad que el ejecutado posee a la hora de decidir que bienes y derechos incluye en su declaración patrimonial. Algunos consideran que el ejecutado es plenamente libre para decidir que bienes y derechos incluye en su declaración patrimonial y cuáles no, con la única exigencia de que éstos sean suficientes para cubrir la cuantía de su deuda (existiendo el riesgo de que el ejecutado, con la intención de dilatar y entorpecer el proceso, se decante por la elección de bienes y derechos de difícil realización). Otros, por el contrario, sostienen que a la hora de realizar su declaración patrimonial, el ejecutado, en aras de una mayor eficacia del embargo, debería seguir el orden de prelación de bienes establecido en el art.592.2 LEC[298]. Independientemente de la postura defendida, la manifestación de bienes por el ejecutado debe ser interpretada como un deber de colaborar con los órganos judiciales para la obtención de una mayor y mejor justicia y no como una vulneración del derecho fundamental a declarar contra uno mismo (art.24.2 CE), ya que

[297] *Vid*. RIBA TREPAT, C. "La preparación del embargo: la investigación judicial", en ALONSO-CUEVILLAS SAYROL, J. (Coord.). *Instituciones del Nuevo Proceso Civil*. Ed. Economist&Jurist, Barcelona, 2000, p.213.

[298] *Ibídem*, pp.214-215.

la aplicación de este derecho se circunscribe al ámbito penal y administrativo, quedando excluido de la esfera civil del Derecho.

2.3.2. La investigación judicial del patrimonio del ejecutado

Además de las medidas de manifestación del patrimonio del ejecutado (art.589 LEC), el ejecutante puede solicitar, simultánea o alternativamente, al tribunal la adopción de medidas de localización y averiguación del patrimonio del ejecutado (art.590 LEC). Estas medidas se alzan esenciales para el efectivo cumplimiento de las resoluciones judiciales que giran en torno a derechos patrimoniales y obligaciones pecuniarias.

Apoyándose en el deber constitucional de colaboración con Jueces y Magistrados recogido en el art.118 de la Constitución Española, el art.590 de la LEC señala que "*a instancias del ejecutante que no pudiere designar bienes del ejecutado suficientes para el fin de la ejecución, el Letrado de la Administración de Justicia acordará, por diligencia de ordenación dirigirse a las entidades financieras, organismos y registros públicos y personas físicas y jurídicas que el ejecutante indique, para que faciliten la relación de los bienes o derechos del ejecutado de los que tengan constancia".* El empleo de la expresión "*a instancia del ejecutante*" pone de manifiesto que la adopción de este tipo de medidas sólo se acordará cuando sean solicitadas por el propio ejecutante en el momento de la presentación de la demanda de ejecución, o en su defecto en un momento posterior a éste, pero siendo, en todo caso, necesario que el ejecutante indique en su solicitud de adopción de éstas medidas, las personas, instituciones u organismos a los que el LAJ responsable del proceso de ejecución debe dirigirse para obtener este tipo de información, así como el vinculo que existe entre ellos y el ejecutado y, como resultado, el grado de conocimiento que poseen respecto del patrimonio de éste último. Se trata de evitar el inicio de investigaciones aleatorias o inútiles que puedan acabar por afectar al correcto y normal desarrollo del proceso ejecutivo, pero al mismo tiempo, sin sobrecargar en exceso al ejecutante.

A través de la adopción de este tipo de medidas consistentes en la investigación judicial del patrimonio del ejecutado, se persigue la obtención y el acceso a un determinado tipo de información que por su naturaleza inaccesible no se encuentra al

alcance de los particulares y, por ende, del propio ejecutante. Se trata de información de carácter privado/confidencial en posesión de las personas físicas y jurídicas que mantienen con el ejecutado alguna relación de tipo laboral, profesional o administrativa, y a la que el ejecutante no puede acceder por ignorar su existencia o por el cumplimiento del deber del secreto profesional por sus poseedores[299].

a) Modelo de investigación judicial del patrimonio del ejecutado en la Ley de Enjuiciamiento Civil

El legislador español ha optado por desarrollar un modelo de investigación judicial del patrimonio del ejecutado de corte, claramente, jurisdiccional (incluido dentro de las funciones que el art.117.3 de la CE -"*juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado*"- encomienda a los órganos integrantes del poder judicial) en el que la iniciativa, la decisión y la acción corresponden al LAJ responsable del proceso de ejecución. Para ello, el LAJ cuenta con la colaboración voluntaria del ejecutante y la colaboración coactiva del ejecutado (manifestaciones de bienes), pero sobre todo con la colaboración de terceros en posesión de información relacionada con el patrimonio del ejecutado.

Conforme al principio de oficio, entendemos que cuando el ejecutante insta la demanda de ejecución sin designar bienes del patrimonio del ejecutado contra los que dirigir el embargo o los que designa son claramente insuficientes para cubrir su cuantía, lademanda de ejecución presentada por el ejecutante incorpora de manera automática una solicitud de investigación judicial del patrimonio del ejecutado, en virtud de la cual, el LAJ al frente del proceso de ejecución debe realizar cuantos actos sean necesarios para el buen fin de la ejecución, al constituir, como antes señalabamos, parte de la tutela judicial efectiva recogida en el art.24 CE. Esta realidad, resultado de la praxis jurídica, dejaría al descubierto el sin sentido de la actual redacción del art.590 LEC.

La manera en la que el legislador organiza la investigación judicial del patrimonio del ejecutado pone de relieve dos aspectos importantísimos con incidencia

[299] *Vid*. RIBA TREPAR, C. "La investigación judicial en la nueva ejecución civil", en CACHÓN CADENAS, M. y PICÓ JUNOY, J. *La ejecución civil: problemas actuales*. Ed. Atelier, Barcelona, 2008, p.143.

directa sobre ella: la efectividad del crédito y la intromisión en la vida privada de las personas. Si se opta por reforzar la garantía patrimonial para la mejora de la efectividad de la tutela del crédito, se requiere diseñar mecanismos expeditivos en orden a disuadir las conductas elusivas y a facilitar la investigación judicial del patrimonio del ejecutado. Por el contrario, cuando la intimidad de las personas se erige como objeto de especial protección, la investigación judicial del patrimonio del ejecutado precisa la implementación de procedimientos de actuación especialmente cautelosos y controlados para evitar que los datos obtenidos en esa investigación sean tratados de un modo inadecuado[300].

b) Colaboración del ejecutado: la manifestación de bienes

La colaboración del ejecutado en la investigación judicial de su propio patrimonio es una figura que encuentra su origen en el derecho alemán y se incorpora a nuestro ordenamiento jurídico por medio de la LEC 1/2000, resultado de las continuas demandas efctuadas por la doctrina procesal en favor de la incorporar esta figura jurídica al proceso civil. Pues hasta ese momento, sólo la encontrábamos en el proceso laboral.

Esta colaboración del ejecutado en la investigación judicial de su patrimonio consiste en la realización de una declaración detallada de todos los bienes y derechos de los que éste, su patrimonio, se compone. Declaración que posteriormente es entregada al LAJ responsable de la ejecución[301].

c) Actuación del ejecutante en la investigación

El LAJ responsable del proceso de ejecución forzosa y, por ende, de la investigación patrimonial del ejecutado no solicita de organismos y registros públicos y

[300] *Ibídem*, pp.143-154.

[301] La insuficiente regulación de esta cuestión en la LEC (sólo se dedica un artículo a esta cuestión), la falta de costumbre del legislador en tomar la iniciativa dentro del proceso civil, y llevar únicamente aparejado, como resultado de su incumplimiento, una sanción económica y no una pena privativa de libertad (salvo casos extremos) ha motivado el fracaso de la institución y como resultado la necesidad de reflexionar en torno a ella y la necesidad de proponer soluciones técnicas a los problemas antes descritos con la intención de obtener un mayor rendimiento de una figura que bien utilizada puede ser de gran utilidad práctica.

privados datos referentes al patrimomonio del ejecutado que está siendo judicialmente investigado cuando el ejecutante pudiese obtenerlos por sí mismo o a través de su procurador (art.590 LEC). Con relación a este tipo de datos, a su vez, debemos distinguir entre los que figuran en los registros públicos, bajo la tutela de los tribunales (Registro de la Propiedad y Mercantil), de los que constan en otros registros de acceso general de carácter administrativo (Catastro inmobiliario).

d) Colaboración de terceros en la investigación

Cuando así fuese solicitado por el propio ejecutante, el LAJ acordará (por diligencia de ordenación) dirigirse a las entidades financieras, organismos y registros públicos y personas físicas y jurídicas para que le faciiten toda la información de la que disponen con respecto a los bienes y derechos que integran el patrimonio del ejecutado (art.590 LEC). De forma especial, se dirigirá contra organismos públicos que disponen de grandes cantidades de información patrimonial de la generalidad de ciudadanos (Agencia Tributaria, Tesorería General de la Seguridad Social, Comisión Nacional del Mercado de Valores, Registro Mercantil Central) y contra organismos privados que disponen de grandes cantidades de información patrimonial de ciudadanos concretos (Bancos, Cajas de ahorro, Compañías aseguradoras, Comisión Nacional del Mercado de Valores y Entidades emisoras de tarjetas de crédito, entre otras muchas).

e) Deber de colaboración

Tratando de reproducir y reforzar el deber de colaboración de los jueces y tribunales consagrado en el art.118 de la CE y en el art.17.1 LOPJ, el art.591 LEC establece que todas las personas y entidades púbicas y privadas están obligadas a prestar su colaboración[302] en las actuaciones propias del proceso de ejecución forzosa, así como

[302] El deber de colaboración en la investigación judicial del patrimonio del ejecutado que se exige a toda persona y entidad pública y privada queda salvado por el carácter confidencial de la información patrimonial que se requiere, ni tampoco por su carácter reservado. De este modo, las personas físicas que han sido requeridas para participar en la investigación judicial del patrimonio del ejecutado no pueden oponerse a ella alegando el derecho a la intimidad personal y familiar (al considerarse ésta una intromisión legítima conforme al art.8 de la LO 1/1982 de 5 de mayo de protección al honor, la intimidad personal y familiar), y tampoco pudiéndolo hacer las personas físicas que también hayan sido requeridas (generalmente entidades bancarias y financieras) alegando secreto bancario o profesional (al entenderse que el LAJ, es quién mejor puede tratar dicho secreto mediante la adopción de las medidas necesarias para garantizar la confidencialidad de los datos obtenidos). Precisamente, por tratarse de información de carácter confidencial y reservado, el Letrado de la Administración de Justicia tiene la obligación de

a entregar al LAJ, al frente del proceso ejecutivo, todos los documentos y datos de los que dispongan, sin otra limitación más que la relativa al respeto por los derechos fundamentales que para determinados casos hubiese sido impuesto de forma expresa por la Ley.

La eficacia de este deber de colaboración depende de la voluntad del tercero de atender la orden judicial, así como de la sanción que lleve aparejada fruto de su desatención. En este sentido, el art.591.2 LEC dispone que "*el Tribunal, previa audiencia de los interesados, podrá acordar la imposición de multas coercitivas periódicas a las personas y entidades que no presten la colaboración que el Tribunal les haya requerido*"; "*las sanciones se someten al régimen de recursos previstos en el Título V del Libro VII de la LOPJ*" (art.591.3 LEC). Llegando a incurrir en un delito o falta de desobediencia a la autoridad (dependiendo de su comportamiento) cuando su negativa a colaborar en la investigación judicial del patrimonio del ejecutado esté injustificada[303].

2.4. El reembargo y embargo del sobrante

a) Reembargo

Los bienes y derechos que conforman el patrimonio del ejecutado y que han sido embargados para el buen fin de la ejecución pueden volver a ser reembargos, dando al reembargante el derecho a recibir el beneficio de lo que se obtuviese tras su realización forzosa, una vez satisfechos el derecho de los ejecutantes que hubiesen promovido los embargos practicados con anterioridad al reembargo efectuado sobre esos mismos bienes y derechos del patrimonio del ejecutado (art.610.1 LEC). En el supuesto del alzamiento del primer embargo realizado sobre los bienes y derechos que integran el patrimonio del ejecutado, la parte ejecutante del proceso de ejecución forzosa en el que se inserta el primer embargo realizado, ocupará la posición de primer ejecutante,

---

adoptar las medidas que sean necesarias para custodiar la información obtenida durante el desarrollo de la investigación judicial del patrimonio del ejecutado en aras de no vulnerar la intimidad económica de éste último, al tiempo, que garantizar la satisfacción del derecho de crédito del ejecutante. *Vid.* CORDÓN MORENO, F. *El proceso de ejecución*. *Óp., Cit.,* p.221.

[303] *Vid*. ORTIZ CRUZ, F. "Aspectos prácticos de la diligencia de embargo". *Revista La Ley*. Nº 3, pp.1818-1824. Ed. WoltersKluwer, Madrid, 2004, p.4.

pudiendo solicitar la enajenación forzosa de los bienes y derechos del patrimonio del ejecutado que hubiesen sido reembargados (art.610.2 LEC).

CORDÓN MORENO[304] dice que "el reembargo es una figura intermedia entre el embargo y el embargo del sobrante. Es un embargo pleno y perfecto, que concurre con otro u otros trabados en ejecuciones anteriores, pero cuya eficacia está condicionada por el resultado de la ejecución o ejecuciones en que se trabaron embargos con anterioridad. En consecuencia, el reembargante está privado de la posibilidad de instar la realización forzosa del bien mientras esté vigente el embargo anterior, por lo que no es posible simultanear ambas ejecuciones. Existiendo dos excepciones: la sentencia estimatoria de una preferencia y la realización que no afecte al derecho de los embargos anteriores (art.610.2 LEC)".

En aquellos procesos de ejecución forzosa en los que se decretase el reembargo, los ejecutantes podrán requerir al LAJ para que adopte las oportunas medidas que permitan garantizar la práctica del reembargo sobre los mismos bienes que constituyen el objeto de ejecución forzosa, intentando no entorpecer el correcto y normal desarrollo de la ejecución forzosa iniciada con anterioridad (en el caso de existir) al tiempo que no caer en situaciones de incompatibilidad con las medidas adoptadas en favor del primer ejecutante que promovió el embargo de esos mismos bienes y derechos (art.610.3 LEC). ¿A qué medidas de garantía hace referencia la Ley? En la práctica las medidas de garantía del art.610.3 LEC solo se aplican en dos supuestos: "cuando se trata de bienes o de cualesquiera otros cuya titularidad tiene acceso registral, la medida de garantía consiste en la anotación preventiva del embargo en el registro y cuando se reembargan sueldos y pensiones se libra la orden de retención, aunque la segunda medida sólo entrará realmente en juego cuando se produzca, si se produce, la extinción de la primera"[305].

[304]*Vid*. CORDÓN MORENO, F. *El proceso de ejecución*. *Óp., Cit.,* pp.231-236.

[305]*Vid*. MARTÍNEZ DE SANTOS, A. *Cuestiones prácticas sobre la vía de apremio en el proceso de ejecución civil*. *Óp., Cit.,* p.246.

b) Embargo del sobrante

"*Podrá pedirse el embargo de lo que sobrare en la realización forzosa de bienes celebrada en otra ejecución ya despachada. La cantidad obtenida se ingresará en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones para su disposición en el proceso de ejecución donde se ordenó el embargo del sobrante. Cuando los bienes realizados sean inmuebles, se ingresará la cantidad que sobrare después de pagado el ejecutante, así como los acreedores que tengan su derecho inscrito o anotado con posterioridad al del ejecutante y que tengan preferencia sobre el deudor en cuyo favor se acordó el embargo del sobrante*" (art.611. LEC).

En palabras de MORENO CATENA[306] "el embargo del sobrante consiste en la afectación de la cantidad de dinero que pueda sobrar tras la satisfacción del crédito del embargante en otra ejecución ya despachada" o, según MONTERO AROCA[307] "el embargo de algo inmaterial y futuro, como es la cantidad que sobre después de la enajenación forzosa del bien y el pago al primer ejecutante, desapareciendo cuando en la primera ejecución se levanta la traba, al no tener el segundo ejecutante derecho alguno sobre el bien".

Sobre la línea divisoria entre ambas figuras jurídicas (el reembargo y el embago del sobrante) se refiere SALINAS MOLINA[308] cuando afirma que "la Ley de Enjuiciamiento Civil amplía el concepto del reembargo al transformarlo en un embargo del sobrante una vez realizados forzosamente los bienes. Esto es, el art.610.1 LEC recoge el derecho del reembargante, sin estar levantado el primer embargo, a obtener el sobrante una vez realizados los bienes". En idéntico sentido, pero con una matización, CACHÓN CADENAS[309] afirma que "el reembargo pasa a convertirse en un embargo

---

[306]*Vid*. MORENO CATENA, V. y VV.AA. *Derecho Procesal Civil. Parte General. 3º Edición*. Ed. Colex, Madrid, 2000, pp.537 y 538.

[307] *Vid*. MONTERO AROCA, J. y VV.AA. *Derecho Jurisdiccional II. Proceso Civil*. *Óp., Cit.,* pp.613 y 614.

[308]*Vid*. SALINAS MOLINA, F. y VV.AA. *Estudios sobre la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Generalitat de Catalunya, 2003, pp.475 y 476.

[309]*Vid*. CACHÓN CADENAS, M. y VV.AA. *Ejecución forzosa y medidas cautelares en la LEC 1/2000*. Ed. Ministerio de Justicia: Centro de Estudios Jurídicos de la Administración de Justicia, Madrid, 2001, p.385.

del sobrante cuando el bien se realiza forzosamente, aunque esa sustitución del objeto de la traba no altera los efectos del primero que deberán considerarse producidos desde la fecha en que se trabó".

2.5. La mejora, reducción y modificación del embargo

El límite establecido por el art.584 LEC relativo a la cuantía de la orden de embargo que se dicta contra el patrimonio del ejecutado, trata de evitar, *a posteriori*, revisiones innecesarias (y, como resultado, la aplicación del art.612.1 LEC relativo a la mejora, reducción y modificación del embargo) que derivan de los excesos experimentados en los embargos practicados contra el patrimonio del ejecutado durante las primeras diligencias de la ejecución.

Cuando por no evitarse esos excesos, además de por existir una tercería de dominio o cualquier otra circunstancia no contemplada que dificulte o impide la práctica del embargo, el ejecutado puede pedir la mejora o la modificación tanto del embargo realizado sobre sus bienes y derechos como de las medidas de garantía de la traba inicialmente adoptadas. Para ello, se requerirá un cambio o modificación de las circunstancias dadas en el momento en el que inicialmente tuvo lugar la práctica del embargo o la adopción de las medidas de garantía de la traba que permitan dudar de la suficiencia del valor de los bienes y derechos del ejecutado que han sido embargados con respecto a la acción de la responsabilidad del ejecutado. Adicioalmente, el propio ejecutado podrá solicitar la reducción o la modifcación del embargo y de sus garantías, ante el supuesto de que el embargo o las garantías de la traba puedan experimentar un cambio sin que el buen fin de la ejecución forzosa corra peligro (art.612.1 LEC).

Mientas que la mejora del embargo es extenderlo a bienes que antes no habían sido embargados, al existir una situación de duda (posterior al momento de decretar el embargo) acerca de la suficiencia de los bienes embargados con relación a la responsabilidad crediticia o patrimonial del ejecutado. La reducción del embargo supone levantar parcialmente el embargo respecto de algunos bienes cuando ha habido exceso en la traba para cubrir el principal, los intereses y las costas de la deuda del ejecutado por la que se despachó ejecución, el embargo se mantiene sobre los restantes bienes. Pese a que en la praxis ésta figura sólo se da en contadas ocasiones, tolerándose

embargos excesivos en perjuicio del ejecutado y de otros acreedores, tiene como finalidad principal la de ajustar la ejecución de la resolución judicial a los términos que se establecen en el art.18.2 LOPJ; ajustar el alcance del embargo al contenido de la resolución judicial que ordeno ese mismo embargo[310]. Por otro lado, la modificación del embargo equivale al levantamiento del embargo que se hubiese practicado sobre un bien (muebles o inmueble) del ejecutado y acordarlo sobre otro. Por motivos de comodidad no suele realizarse.

¿Qué debemos entender por "*un cambio de las circunstancias que permita dudar de la suficiencia de los bienes embargados*"? Según CACHÓN CADENAS[311] "sólo puede hablarse de mejora del embargo en el caso de que a petición de que se traben otros bienes del ejecutado se formule después de haberse dado por practicado en su integridad el embargo dirigido a cumplir la resolución por la que se despachó la ejecución. Este extremo también puede deducirse de una declaración explícita del órgano judicial: cuando en la propia diligencia de embargo, que la traba se limita a los bienes descritos en ella por considerarlos suficientes, o cuando el LAJ estima que los bienes trabados son suficientes para cubrir la cuantía de la ejecución y, en consecuencia, repute innecesaria la búsqueda de otros bienes del ejecutado, denegando la petición formulada. Lo que no puede entenderse nunca como "*un cambio de las circunstancias*" son las situaciones relativas a la traba en globo que se practica en las ejecuciones de título no judicial con ocasión del requerimiento de pago y el tiempo que transcurre para el cumplimiento del título ejecutivo".

La decisión última en torno al embargo del sobrante y la mejora, la reducción y la modificación del embargo será adoptada por el LAJ, quién resolverá sobre estas mismas peticiones mediante recurso. Contra ellas, únicamente, existirá la opción de interponer un recurso directo de revisión (art.612.2 LEC).

---

[310] *Vid*. MARTÍNEZ DE SANTOS, A. *Cuestiones prácticas sobre la vía de apremio en el proceso de ejecución civil*. *Óp., Cit.*, pp.239, 240 y 243.

[311] *Vid*. CACHÓN CADENAS, M. "Modificación y extinción el embargo". *Cuadernos de Derecho Judicial*. Nº 29, pp. 243-286. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 1996, pp.243-286.

2.6. Las garantías del embargo

La duración y la estructura del proceso de ejecución y, por ende, la imposibilidad de entrar inmediatamente en la fase de apremio o realización forzosa de los bienes que previamente han sido embargados al ejecutado justifica la necesidad de garantizar la eficacia del embargo efectuado mediante la adopción de ciertas medidas de aseguramiento que persiguen evitar que la traba se extinga o sufra menoscabo. Estas medidas de aseguramiento de la traba, únicamente, se adoptarán cuando resulten factibles, aconsejables o necesarias respecto del valor de los bienes (muebles e inmuebes) que integran del patrimonio del ejecutado y que constituyen el objeto del embargo[312]. Las medidas de aseguramiento de la traba que se adopten variarán en función del tipo de bien del patrimonio del ejecutado sobre el que recaiga el embargo[313].

a) Nombramiento del depositario

De forma especial, cuando las medidas de aseguramiento de la traba recaigan sobre bienes muebles, inmuebles o semimovientes, asi como sobre joyas y objetos de arte; "*en el acta de la diligencia de embargo se incluirá la persona a la que se designada depositario y el lugar donde se depositan los bienes*" (art.624.3º LEC)[314].

---

[312] *Vid.* RAMOS MÉNDEZ, F. *Enjuiciamiento Civil. Como gestionar litigios civiles*. *Óp., Cit.,* p.254.

[313] Dinero y cuentas corrientes; Créditos y derechos realizables en el acto o a corto plazo, y títulos, valores u otros instrumentos financieros admitidos a negociación en un mercado secundario oficial de valores; Joyas y objetos de arte; Rentas en dinero; Intereses, rentas y frutos de toda especie; Bienes muebles o semimovientes, acciones, títulos o valores no admitidos a cotización oficial y participaciones sociales; Bienes inmuebles; Sueldos, salarios, pensiones e ingresos procedentes de actividades profesionales y mercantiles autónomas -bienes embargables (art.592.2 LEC). *Vid*. LUCES GIL, F. *Embargo de cuentas bancarias*. Ed. Sepín, Madrid, 2005, p.19.

[314] ¿Quién es la persona a la que se designa como depositario? "*Si los bienes muebles embargados está en poder de un tercero, se le requerirá mediante decreto para que los conserve a disposición del Tribunal y se le nombrará depositario, salvo que motivadamente el Letrado de la Administración de Justicia motivadamente resuelva otra cosa* (art.626.2 LEC). *Se nombrará depositario al ejecutado si éste viniere destinando los bienes embargados a una actividad productiva o si resultaran de difícil o costoso transporte o almacenamiento* (art.626.3 LEC). *En casos distintos o cuando lo considere más conveniente, el Letrado de la Administración de Justicia podrá nombrar mediante decreto depositario de los bienes embargados al acreedor ejecutante o bien, oyendo a éste, a un tercero. El nombramiento podrá recaer sobre en los Colegios de Procuradores del lugar en que se siga la ejecución, siempre que dispongan de un servicio adecuado para asumir las responsabilidades legalmente establecidas para el depositario*" (art.626.4 LEC). Por otro lado, en los embargos de "*títulos, valores u objetos especialmente valiosos o necesitados de especial conservación, podrán depositarse en el establecimiento público o privado que resulte más adecuado*" (art.626.1 LEC).

En la praxis, cuando la Comisión Judicial acude al domicilio o lugar en el que se encuentran los bienes del patrimonio del ejecutado que van a ser embargados ya se ha tomado una decisión sobre el depositario. Su designación corresponde al LAJ responsable del proceso de ejecución a instancia del propio ejecutante en el momento de presentar la solicitud del embargo de bienes. Pese a que rara vez sucede, también se prevé la posibilidad de que su designación sea realizada por la propia Comisión Judicial encargada de la práctica del embargo. Si la designación del depositario recae sobre el ejecutado, ésta podrá llevarse a cabo en la propia diligencia de embargo[315].

b) Responsabilidad

Sobre el depositario judicial recae la obligación de conservar los bienes y derechos que han sido embargados del patrimonio del ejecutado con la debida diligencia, a exhibirlos conforme a las exigencias establecidas por el LAJ al frente del proceso de ejecución forzosa y a entregarlos a la persona designada por éste último (art.627.1 LEC). Hasta el nombramiento del depositario judicial y la entrega a éste de los bienes y derechos del ejecutado que previamente hubiesen sido embargados, las obligaciones y responsabilidades atribuidas al depositario judicial recaerán (sin necesidad de previa aceptación ni requerimiento) sobre la persona del ejecutado. En el caso de tener constancia de la práctica del embargo de esos mismos bienes y derechos, las obligaciones y responsabilidades atribuidas a la figura del depositario judicial recaerán (hasta el nombramiento de éste) sobre los adminsitradores, representantes, encargados y terceros en cuyo poder se encontrasen los bienes y derechos objeto de la traba (art.627.2 LEC).

¿Qué debemos entender por "*sin necesidad de previa aceptación ni requerimiento*"? Se refiere a aquellos supuestos en los que se procede al embargo de bienes y derechos del ejecutado sin haberse resuelto previamente el nombramiento del depositario judicial, o habiéndose efectuado éste, el ejecutado se niega a aceptarlo. Resultado de esta situación, se impone al ejecutado las obligaciones y responsabilidades que le son propias al depositario judicial (sin necesidad de haber aceptado previamente

[315] *Vid*. SUÁREZ-QUIÑONES Y FERNÁNDEZ, J. C. "Algunos aspectos del embargo de bienes muebles". *Estudios de Derecho Judicial*. Nº 44, pp.797-817. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2003, pp.797-817.

el cargo) hasta que se nombre otro depositario y se le haga entrega de los bienes y derechos previamente embargados del patrimonio del ejecutado.

Como cualquier otro depositario judicial, de no cumplir correctamente con las obligaciones y funciones que le han sido asignadas, el LAJ (mediante decreto) le removerá de su cargo y designará a otra persona para que lo ocupe. Todo ello, sin perjuicio de la responsabilidad penal y civil en que hubiese podido incurrir el depositario removido (art.627.1 LEC). Desde el momento en que se depositan o se ordena su retención, los bienes que han sido embargados del patrimonio del ejecutado se consideran "efectos o caudales públicos". Así, si el depositario (aunque sea resultado de la situación antes descrita) incumple sus obligaciones, podrá incurrir en la responsabilidad penal de los arts.432[316] y 435.2º[317]CP, relativos a la malversación[318].

c) Gastos del depósito

La redacción previa a la del actual contenido del art.628 LEC relativo a los gastos del depósito incentivaba que nadie quisiese ser nombrado depositario de los bienes del patrimonio del ejecutado que habían sido embargos, siendo su razón la de quedar excluido el ejecutante, el ejecutado y el tercer poseedor del derecho al reembolso de los gastos y de las costas que se hubiesen ocasionados a raíz del depósito de los bienes del patrimonio del ejecutado previamente embargados. Haciendo del depósito un obstáculo en el proceso ejecución, al tiempo, que un escollo a la hora de acceder a la vía de apremio de un modo ágil.

---

[316] Art.432 CP: "*1.La autoridad o funcionario público que cometiere el delito del artículo 252 sobre el patrimonio público, será castigado con una pena de prisión de dos a seis años, inhabilitación especial para cargo o empleo público y para el ejercicio del derecho de sufragio pasivo por tiempo de seis a diez años. 2. Se impondrá la misma pena a la autoridad o funcionario público que cometiere el delito del artículo 253 sobre el patrimonio público. 3. Cuando la sustracción no alcance la cantidad de 4.000 euros, se impondrán las penas de multa superior a dos y hasta cuatro meses, prisión de seis meses a tres años y suspensión de empleo o cargo público por tiempo de hasta tres años*". Tras las modificaciones efectuadas por el art. único.219 de la Ley Orgánica 1/2015, de 30 de marzo; y el apartado 3 por el art. único.139 de la Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre.

[317] Art.435.2º CP: "*Las disposiciones de este capítulo son extensivas: a los particulares legalmente designados como depositarios de caudales o efectos públicos*".

[318]*Vid*. VICENTE ROJO, J. *Subastas judiciales.* Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2008, p.36.

Tras la reforma efectuada por la Ley 13/2009, de 3 de Noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial, la redacción del contenido del art.628 experimentó un giro de ciento ochenta grados, recogiendo una situación, en relación con esta cuestión, radicalmente opuesta a la precedente: "*si el depositario fuera persona distinta del ejecutante, del ejecutado y del tercero poseedor de bien mueble objeto del depósito tendrá derecho al reembolso de los gastos ocasionados por el transporte, la conservación, custodia, exhibición y administración de los bienes, pudiendo acordarse por el Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución, mediante diligencia de ordenación, el adelanto de alguna cantidad por el ejecutante, sin perjuicio de su derecho al reintegro en concepto de costas. El tercero depositario tendrá derecho a verse resarcido de los daños y perjuicios en concept de costas. Cuando las cosas se depositen en entidades o establecimiento adecuados, se fijará por el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución, mediante diligencia de ordenación, una remuneración acorde con las tarifas y precios usuales. El ejecutante habrá de hacerse cargo de esta remuneración, sin perjuicio de su derecho al reintegro en concepto de costas"* (art.628. LEC).

3. LA REALIZACIÓN FORZOSA DE LOS BIENES EMBARGADOS: PROCEDIMIENTO DE APREMIO

El procedimiento de apremio o realización forzosa constituye "la fase del proceso de ejecución que sigue al embargo de los bienes (muebles e inmuebles) que integran el patrimonio del deudor ejecutado y que tiene por objeto la conversión de éstos en dinero, para con los recursos económicos obtenidos poder satisfacer el derecho de crédito del ejecutante"[319], contando para ello con diferentes medios orientados a la consecución de tal fin: el convenio privado de realización, la realización por persona o entidad especializada y la subasta judicial **(**tanto de bienes muebles como inmuebles). El carácter accesorio de estos medios, permite que llegado el momento de efectuar la realización forzosa de los bienes que previamente le fueron embargados al deudor ejecutado, podamos escoger (de entre los existentes) aquel que mejor se ajuste a las características y circunstancias del bien que se pretende realizar forzosamente, a fin de

[319] *Vid*. ROBLES GARZÓN, J.A. (Dir.). *Conceptos básicos de Derecho Procesal Civil*. Ed. Tecnos, Madrid, 2010, p.629.

lograr el máximo beneficio posible y, como resultado, la satisfacción plena de la deuda de la que es titular el ejecutado.

3.1. La valoración o avalúo de los bienes embargados

El Diccionario de la Real Academia Española defina el término avalúo como valuación, y a ésta última como acción y efecto de valuar, es decir, de valorar o señalar el precio. Interpretación que trasladada a la esfera jurídica, nos permite definir el avalúo o valoración de los bienes como "aquella operación, generalmente pericial, encaminada a determinar el valor de mercado de un bien, a fin de ser tenido en cuenta en una determinada actuación procesal"[320].

Antes de comenzar con el estudio de los diferentes medios de realización forzosa a los que acabamos de referirnos, es necesario abordar otra cuestión de enorme importancia, ubicada también dentro de esta misma fase de la ejecución: la valoración o el avalúo de los bienes que previamente le han sido embargados al ejecutado y que van a ser realizados forzosamente a través de alguno de los medios antes señalados. Salvo que los bienes embargados al ejecutado fuesen algunos de los referidos en los arts.634 y 635 LEC[321] (cuya facilidad de enajenación permite ser entregados directamente al ejecutante) o que ya existiese un acuerdo sobre su valor entre el propio ejecutante y el ejecutado (muy difícil de alcanzar en la praxis por la situación de enfrentamiento *inter partes* y los intereses contrarios de unos y de otros). En este último supuesto, el acuerdo alcanzado entre el ejecutante y ejecutado, además de quedar recogido en un documento contractual, deberá respetar los derechos e intereses de los posibles terceros afectados y evitar el posible abuso de derecho o fraude de ley procesal. Todo ello, además, bajo la supervisión del LAJ encargado de dictar el decreto que aprobará la valoración definitiva (art.637 LEC)[322].

---

[320] *Vid*. DE LA SERNA BOSCH, J. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3ª Edición*. Ed. Bosch Barcelona, 2016, p. 31.

[321] Conforme al contenido de los arts.634.1 y 635 LEC: "*El Secretario Judicial responsable de la ejecución entregará directamente al ejecutante, por su valor nominal, los bienes embargados que sean: dinero efectivo, saldos de cuentas corrientes, divisas convertibles, y cualquier otro bien cuyo valor nominal coincida con su valor de mercado*" (art.634.1 LEC); "*acciones, obligaciones y otros valores admitidos a negociación en mercado secundario; y acciones y participaciones societarias de cualquier clase que no coticen en Bolsa*" (art.635 LEC).

[322] *Vid*. ESCRIBANO MORA, F. (Coord.). *El proceso civil*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2001, p.5402.

En el resto de situaciones para proceder a efectuar la realización forzosa (por convenio privado, por persona o entidad especializada en la materia, o por subasta judicial -art. 636 LEC-) se exige, con carácter previo, la valoración o avalúo de los bienes que previamente fueron embargados al ejecutado. Actuación de carácter común a los distintos medios de realización forzosa y, como resultado, de enorme trascendencia para el posterior desarrollo del procedimiento de apremio.

La valoración previa al inicio del desarrollo de la realización forzosa (a través de cualquiera de los medios existentes) de los bienes que previamente han sido embargados del patrimonio del ejecutado persigue la consecución de un doble propósito: determinar si la cuantía del embargo se ajusta a la cantidad de dinero debida por el ejecutado, para en caso contrario, solicitar su mejora (art.612 LEC), al tiempo que fijar un precio inicial para la enajenación forzosa de esos mismos bienes (muebles e inmuebles) del ejecutado que impida su malbaratamiento y, por ende, un perjuicio para los intereses del ejecutado. También deberá evitarse el sobreprecio del bien con el objetivo de evitar la huida de los posibles interesados en la adquisición de esos mismos bienes y, como resultado, originar un perjuicio para los intereses, no del ejecutado, en sino del ejecutante en este caso[323]. Junto a estos fines (de carácter principal y comunes a todos los medios de realización forzosa que existen), en el supuesto del empleo de la subasta judicial como medio para la realización forzosa de los bienes que han sido embargados del patrimonio del ejecutado, la valoración de esos mismos bienes constituye un presupuesto esencial, pues sin ella no es posible el desarrollo de las operaciones relativas a la fijación de la cuantía del depósito (art.647 y 669 LEC, bienes muebles e inmuebles, respectivamente) y de los límite mínimos para la aprobación del remate (art.650 y 670 LEC, bienes muebles e inmuebles, respectivamente)[324].

[323] *Vid*. MORENO CATENA, V. "La ejecución forzosa", en MORENA CATENA, V. y CORTÉS DOMÍNGUEZ, V. (Coord.). *La nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Tecnos, Madrid, 2000, p.210.

[324] *Vid.* CORDÓN MORENO, F., ARMENTA DEU, T., MUERZA ESPARZA, J., TAPIA FERNÁNDEZ, I. (Coord.). *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil. Óp., Cit.,* pp.409 y 410.

3.1.1. Diferentes cuestiones relacionadas con el perito tasador encargado de la valoración de los bienes embargados

En defecto de valoración convencional (*inter partes*: ejecutante y ejecutado), la valoración o avalúo de los bienes que han sido embargados del patrimonio del ejecutado y que constituyen el objeto de la realización forzosa tiene lugar a través de la actuación desarrollada por el perito designado para este fin. Este sistema, pese a tener un carácter subsidiario o supletorio, es la forma más usual de determinación del valor de los bienes que han sido embargados del patrimonio del ejecutado y que constituyen el objeto de la realización forzosa.

La aprobación y posterior entrada en vigor de la LEC 1/2000 supuso la desaparición de la obligación para las partes de tener que nombrar a su costa el perito que se encargase de efectuar dicha valoración. Obligación, que fruto de la introducción del pacto de tasación, es asumida por un tercero ajeno e imparcial a los intereses de las partes en conflicto: el LAJ al frente de la ejecución. El perito designado está en la obligación de realizar la tarea que se le haya consignado.

El LAJ al frente de la ejecución encargará[325] la realización de esta tarea preferentemente al perito tasador que corresponda de entre los que prestan sus servicios profesionales a la Administración de Justicia (peritos judiciales). En defecto de éstos, la realización de esta misma tarea (la valoración de los bienes que han sido embargados del patrimonio del ejecutado) podrá encomendarse a organismos o servicios técnicos dependientes de las Administraciones Públicas que dispongan del personal cualificado para ello y, que además, hayan expresado y asumido el compromiso de colaborar con la Administración de Justicia para la realización de este tipo de tareas. Si este supuesto tampoco fuese posible, el perito tasador será nombrado de entras las personas físicas o jurídicas que figuren en una relación suministrada por las entidades públicas competentes para conferir habilidades en lo relativo a la valoración de bienes. Los

[325] "*La petición de que se efectúe la valoración de los bienes embargados es un trámite que ha de iniciarse siempre a instancia de parte, no procediendo que sea el Letrado de la Administración de Justicia quien lo acuerde de oficio. Cosa distinta es que, una vez ya en la fase del avalúo de os bienes, el nombramiento del perito tasador se haga por el Letrado de la Administración de Justicia, conforme a lo ordenado en el art.638 LEC, sin tener en cuenta lo que las partes puedan proponer*". *Vid.* GIMENO SENDRA, V. (Dir.). *Proceso Civil Práctico. Tomo VIII*. Ed. Bosch, Barcelona, 2001, p.34.

miembros de los Colegios Profesionales estarán legalmente capacitados para la realización de estas tareas de valoración (art.638.1 LEC).

Pese al tiempo transcurrido desde la entrada en vigor de la LEC 1/2000 (hace ya diecinueve años), aún, no existen, dentro de la Administración de Justicia, peritos judiciales ni servicios técnicos dependientes de las Administraciones Públicas capaces de llevar a cabo el desarrollo de este tipo de encargo, sobre todo teniendo presente que esta modalidad de peritos suelen intervenir en la jurisdicción penal y no en la civil. Convirtiendo a la designación por listado en el único de los criterios previstos por el Legislador para la designación de los peritos que en la actualidad se emplea en el proceso de ejecución. Como resultado de esta situación, la valoración de los bienes embargados del patrimonio del ejecutado es realizada por el perito tasador facilitado por el Colegio de Procuradores[326], variable en función del tipo bien a valorar. Aún así, tampoco tendría demasiado sentido que los peritos que presten servicio en la Administración de Justicia valoren los bienes embargados en ejecución de los intereses privados del ejecutante. De ser así, se debería establecer un sistema de precios públicos o tasas por la emisión de las valoraciones periciales que recayese no sobre la Administración de Justicia sin sobre las partes que promueven el procedimiento de apremio.

Salvo que el perito finalmente designado para realizar la valoración de los bienes embargados del patrimonio del ejecutado fuese recusado (por existir una causa de abstención -art.105 LEC y 219 LOPJ-) por el ejecutante o el ejecutado que hubiese comparecido en el proceso de ejecución (art.638.2 LEC), su nombramiento o designación como perito tasador le es notificado personalmente a él, disponiendo de un día (desde la recepción de la notificación) para proceder a su aceptación, recordemos de carácter obligatoria (art.639.1 LEC). En caso de producirse tal recusación, ésta se

[326] Esta previsión se completó en el año 2001 con la Instrucción 5/2001, de 10 de Diciembre de 2001, del Pleno del Consejo General del Poder Judicial sobre la remisión anual a los órganos jurisdiccionales de listas de profesionales para su designación judicial como peritos y, que con posterioridad se desarrolló en el protocolo de actuación del servicio común procesal para la asignación de peritos judiciales conforme a la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil y administradores del concurso conforme al Ley Concursal 22/2003. *Vid*. MARTÍNEZ DE SANTOS, A. *Cuestiones prácticas sobre la vía de apremio en el proceso de ejecución civil*. Ed. La Ley, Madrid, 2010, pp.272 y 273. La formación de las listas de peritos se ajustará a lo dispuesto en el art.341 LEC "*Procedimiento para la designación judicial de perito*".

sustentará en algunas de las causas establecidas por el art.124.3LEC[327], y se desarrollará conforme a los dispuesto por los arts.125, 126 y 127 LEC.

Tras la manifestación de la aceptación del encargo y una vez ya nombrado oficialmente perito tasador, éste último dispone de un plazo de tres días para solicitar, si lo considera oportuno, la provisión de fondos a cuenta de la liquidación final (art.638.3 LEC); y de ocho días para entregar al tribunal la valoración que se le encargó de los bienes embargados al deudor ejecutado (art.639.2 LEC). En caso de efectuarse la provisión de fondos, ésta no podrá ser entendida bajo ningún concepto como un anticipo de la minuta de honorarios que el perito tasador tendrá derecho a recibir por la realización del encargo que se le encomendó de valorar determinados bienes del patrimonio del ejecutado, sino una cobertura de los gastos que previsiblemente serán necesarios para la emisión del dictamen pericial final. La petición de la provisión de fondos tendrá lugar siempre a instancia de parte a través de la oportuna comparecencia ante el Juzgado, o a través de escrito (de ser ésta última la forma elegida, no requiere formalidad alguna, ni firma de abogado o procurador). El LAJ al frente de la ejecución es quien toma (mediante decreto, concretando: el importe, las personas que han de abonarla, el plazo para hacerlo y las consecuencias del impago) la decisión final sobre su concesión, o no, y sobre su cuantía; pudiendo la parte ejecutante impugnar esta decisión aludiendo como única causa la excesividad de la misma a través de la interposición del correspondiente recurso de reposición. Aprobada por el LAJ la provisión de fondos solicitada por el perito tasador, con carácter general, se establece un plazo de cinco días para que la parte ejecutante abone la cantidad fijada en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del tribunal (pese a la ausencia de un plazo fijo para su abono, la cuestión queda solucionada mediante la aplicación del contenido del art.342.2 LEC). De no hacerlo, el perito tasador que hubiese sido designado quedaría liberado automáticamente de su obligación de realizar la valoración de los bienes embargados que le ha sido encargada, quedando sin efecto su nombramiento[328].

---

[327]"*Además de las causas de recusación previstas en la Ley Orgánica del Poder Judicial, son causas de recusación de los peritos: a) haber dado anteriormente sobre el mismo asunto dictamen contrario a la parte recusante, ya sea dentro o fuera del proceso; b) haber prestado servicios como tal perito al litigante contrario o ser dependiente o socio del mismo; c) tener participación en sociedad, establecimiento o empresa que sea parte del proceso*".

[328]*Vid*. TÉLLEZ LAPEIRA, A. "La tasación pericial en el procedimiento de apremio de la Ley de Enjuiciamiento Civil". *La Ley*. Nº 4, pp. 1766-1777. Ed. WoltersKluwer, Madrid, 2005, p.1770.

El perito tasador dispone de un plazo de ocho días (a contar desde el momento de la aceptación del cargo) para realizar y entregar por escrito (firmada y fechada) la valoración de los bienes embargados que le ha sido encargada por el LAJ situado al frente del proceso de ejecución, "*salvo que ese plazo de tiempo se amplíe por causas justificadas*" (art.639.2 LEC). El problema relacionado con esta cuestión radica en el hecho de que el Legislador en el momento de redactar el contenido de este artículo no determinó cuales eran las causas que justificaban la ampliación del plazo de tiempo antes señalado ni tampoco el tiempo máximo de dicha ampliación, quedando (entendemos) al criterio del LAJ quién comunicará (mediante decreto) la decisión final adoptada. En todo caso, la valoración de los bienes o derechos que han sido embargados al ejecutado tendrá lugar conforme al valor de éstos en el mercado y sin tener en cuenta las cargas y gravámenes que pudiesen pesar sobre ellos para el caso de los bienes inmuebles (art.639.3 LEC). Descartando así otros criterios de valoración como el valor fiscal o catastral, que harían innecesaria la intervención de los peritos y fijarían el avalúo de forma automática[329].

La valoración que el perito tasador realice respecto de los bienes que han sido embargados al ejecutado y que constituyen el objeto del procedimiento de apremio, resulta de vital importancia. Pues de ella dependerá el cálculo (aproximado) de los porcentajes mínimos de enajenación forzosa a establecer para el correcto y normal funcionamiento de la subasta judicial, la cuantía que deben consignar los postores para poder participar en su desarrollo a través de la relización de pujas y la cantidad de dinero que se espera obtener tras la terminación de la misma. Es por ello que hasta transcurridos cinco días desde la entrega al LAJ de la valoración que el perito tasador ha realizado respecto de los bienes embargados (*dies a quo*), las partes y otros acreedores (titulares de derechos posteriormente inscritos. Art.659 LEC[330]) disponen de la posibilidad de presentar alegaciones e informes periciales que recojan una nueva

[329]*Vid*. USÓN DUCH, L. *Las subastas judiciales.Óp. Cit.*, pp.148 y 149.

[330] Respecto de esos otros acreedores que disponen de la posibilidad de presentar alegaciones e informes periciales suscritos por otros peritos. La cita hecha en el art.639.4 LEC al art.658 LEC parece errónea y debe entenderse hecha al art.659 LEC. El art.658 LEC trata del bien embargado inscrito a nombre de personas distinta del ejecutado, mientras el art.659 LEC alude a los titulares de derechos que aparezcan inscritos en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, siendo estos últimos los acreedores que pueden contradecir la tasación realizada previamente por el perito designado por el LAJ encargado de la ejecución. *Vid.* GARBERÍ LLOBREGAT, J. (Dir.). *Los procesos civiles. Tomo 5*. Ed. Bosch, Barcelona, 2001, p.22.

valoración (de esos mismos bienes) alternativa a la realizada previamente por el perito tasador nombrado por el LAJ. Éste último será quien determine (mediante decreto y conforme a las reglas de la sana crítica: principios de la racionalidad, razonabilidad, lógica y experiencia judicial) a efectos de la ejecución, su valoración definitiva. La decisión adoptada por el LAJ será susceptible de recurso directo de revisión ante el tribunal que dictó la orden general de ejecución (art.639.4 LEC).

En relación a la posibilidad de contradecir la valoración realizada por el perito tasador designado por el LAJ de los bienes embargados del patrimonio del ejecutado, FLORES PRADA[331] ha realizado dos consideraciones: "la primera es que teniendo en cuenta el reducido plazo que la Ley habilita para que las partes interesadas puedan presentar dictámenes periciales contradictorios, obliga a tener dichos dictámenes dispuestos antes de conocer la tasación del perito judicial. Y la segunda es que al no disponerse nada para que los peritos privados puedan tener acceso a los bienes embargados, sobre todo cuando se trata de objetos cuyas características exijan un examen directo (alhajas u obras de arte), será precisa la autorización judicial para su exhibición a los peritos privados por el depositario o por la persona que mantenga la posesión de los mismos, lo que difícilmente puede solicitarse, conseguirse y aprovecharse en el plazo improrrogable de cinco días que establece la Ley". De ese modo, salvo que el dictamen pericial sea encargado antes de la tasación judicial o que la parte que se propone aportarlo tenga acceso directo a los bienes que constituyen el objeto de la misma, la posibilidad establecida por la Ley de poder aportar dictámenes privados en apoyo y fundamento a la oposición de la valoración efectuada inicialmente por el perito tasador "judicial" de los bienes previamente embargados del patrimonio del ejecutado es cuanto menos dudosa, por no decir imposible de ejecutar.

3.1.2. La liquidación de cargas

La valoración de los bienes que han sido embargados al ejecutado es realizada por el perito tasador exclusivamente conforme a su valor de mercado y sin tener en cuenta las posibles cargas y derechos, anteriores al gravamen por el que se hubiera despachado ejecución, que sobre ellos pudiesen recaer. Queda prohibido de forma

[331] *Vid.* FLORES PRADA, I. *El procedimiento de apremio en la ejecución civil*. *Óp., Cit.,* p.62.

expresa que el perito tasador a la hora de realizar la valoración de los bienes embargados que le ha sido encargada tenga en cuenta la información contenida en la certificación registral de titularidad que exista respecto de ellos, pero sí la relativa a sus cargas[332]. Este tipo de información queda excluida del dictamen pericial realizado por el perito tasador en el que se recoge la valoración que se le ha encargado hacer respecto de un determinado bien del ejecutado[333].

La información relativa a las posibles cargas y derechos, anteriores al gravamen por el que se hubiese despachado la ejecución, que pudiesen recaer sobre un determinado bien inmueble, obtenida a partir de la consulta de su certificación registral de titularidad y cargas (art.656 LEC, y sin perjuicio de la información que deba obtenerse en aplicación de lo establecido en el art.657 LEC), es tenida en cuenta una vez realizada su valoración pericial a efectos de su realización forzosa a través de cualquiera de los medios existentes. Se trata de descontar al valor inicial del bien (generalmente inmueble) establecido por el perito tasador las posibles cargas y derechos, de carácter anterior al gravamen por el que se hubiese despachado la ejecución, que pudiesen existir sobre él hasta llegar a su valor real (liquidación de cargas). Esta operación de descuento es realizada por el LAJ (art.666.1 LEC) conforme a lo dispuesto en el art.666 LEC en las ejecuciones de títulos judiciales y no judiciales en las que se proceda a realizar forzosamente un bien inmueble, pero no en las ejecuciones hipotecarias; y no siendo imperativas en las ejecuciones de sentencias de división de la cosa común[334].

La certificación registral de titularidad y cargas o mandamiento del art.656 LEC debe ser librado al inicio del procedimiento de apremio, nada más producirse el embargo del bien y antes, por lo tanto, de que se realice su avalúo. Éste será expedido de oficio por el tribunal según lo previsto por el art.167 LEC y los gastos que su expedición genere no se podrán incluir en las costas del proceso (art.241.1.5º LEC). La

---

[332] *Vid*. MARTÍNEZ DE SANTOS, A. "La valoración de los bienes inmuebles para la subasta en la LEC 1/2000". *La Ley*. Nº 6, pp. 1552-1560. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2001, p.1555.

[333] *Vid*. SUÁREZ-QUIÑONES FENÁNDEZ, J.C. "Criterios judiciales de aplicación de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil". *Actualidad Jurídica*. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2003, p.289.

[334] *Vid*. ASENSI MERÁS, A. *Régimen jurídico de las subastas electrónicas*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, p.265.

Ley no dispone de un plazo específico para su remisión por el Registrador, de modo que deberá ser remitido sin dilación (art.132.2 LEC)[335].

Si como resultado de la liquidación de cargas y derechos, anteriores al gravamen por el que se hubiese despachado la ejecución, la operación de descuento reflejase un balance igual o superior al del valor del bien (objeto del proceso de realización forzosa) inicialmente establecido por el perito tasador, el LAJ, en el caso de la subasta judicial de bienes inmuebles, dicta, conforme al contenido del art.666.2 LEC, diligencia de ordenación suspendiendo su ejecución. Para los supuestos de subasta judicial de bienes muebles "*no se convocará subasta judicial de bienes o lotes de bienes cuando, según su tasación o valoración definitiva, sea previsible que con su realización no se obtendrá una cantidad de dinero que supere, cuando menos, los gastos originados por la misma subasta judicial*" (art.643.2 LEC). La decisión de no convocar la subasta judicial de bienes muebles es acordada (a través de decreto) por el LAJ.

Como resultado de la situación descrita, podemos planteamos dos cuestiones:

1º Pese al haber sido suspendida la ejecución del bien objeto de realización forzosa por no disponer del valor suficiente para, con su realización forzosa, hacer frente al pago de la deuda, ¿qué hacemos desde el punto de vista procesal, teniendo en cuenta que existe una deuda y por tanto un derecho de crédito a favor del ejecutante, pero al mismo tiempo la imposibilidad por parte del ejecutado de hacer frente al pago de su deuda debido al escaso valor de sus bienes?, o dicho de otro modo ¿debe cancelarse de forma automática y complementaria el embargo que recae sobre ese mismo bien cuando la liquidación de cargas da un resultado negativo?. Parece que la respuesta más lógica a esta cuestión sería la de proceder al alzamiento del embargo sobre los bienes del ejecutado, al tratarse estos últimos de bienes de escaso valor no susceptibles de ser enajenados forzosamente en subasta judicial para con el dinero obtenido satisfacer el crédito del acreedor ejecutante.

Aunque los artículos 643.1 y 666.2 LEC hacen referencia de froma exclusiva a la suspensión de la ejecución y no a la del embargo, en la praxis lo común o habitual es

[335]*Vid.* BANACLOCHE PALAO, J. *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil.* Ed. Civitas, Madrid, 2001.p.1132.

que como resultado de la aplicación de la suspensión a la ejecución, ésta también se aplique al embargo. Por ello, es interesante recoger aquí el auto de 25 de Abril de 2007 de la AP de Lugo, Sección 1º contrario a este criterio domaninador al señalar que "*las normas de ejecución deben interpretarse y aplicarse en orden a defender la satisfacción de los derechos e intereses del ejecutante y no del ejecutado. Descartando levantar el embargo, pese a la existencia de una liquidación de cargas negativa, tanto más, cuando no haya total certeza de que el importe de las cargas determinado en la certificación remitida por el registro se ajuste a la realidad. Situación que permite al ejecutante, si así lo manifiesta, poder seguir adelante con el apremio aunque el avalúo de los bienes objeto del mismo posean un valor negativo".*

Del contenido del auto se desprende que ante la decisión de no convocar la subasta judicial, el alzamiento del embargo no es una realidad imperativa sino alternativa, pudiendo mantenerse cuando, pese a existir un avalúo negativo, el ejecutante insiste en continuar con la realización forzosa de los bienes sobre los que recae el embargo a través del desarrollo de la subasta judicial o de cualquier otro medio de realización forzosa. Esta postura parece entender que si la Ley no obliga a alzar el embargo, éste puede continuar. Pero, si la finalidad del embargo que es la de satisfacer el derecho del ejecutante y esto no se puede conseguir, no parece razonable mantener el embargo a la espera de otros tiempos y bienes mejores[336].

Algunos autores[337] abogan por la supresión de los artículos 643.1 y 666.2 LEC (como medida radical) al entender que su aplicación de forma rigurosa conduce a resultados inaceptables y en su defecto (como medida moderada y quizás realista) por una "*interpretación restrictiva que conduzca a su aplicación única y exclusivamente cuando el alzamiento del embargo no pueda perjudicar fundadas expectativas de que manteniéndolo en el futuro el ejecutante pueda obtener un remanente debido a*

[336]*Vid.* GARBERÍ LLOBREGAT, J. (Dir.). *Los procesos civiles.* Ed. Bosch, Barcelona, 2011, p.68.

[337]*Vid*. VEGA TORRES, J. "Algunas cuestiones que plantea el reembargo", en MORENO CATENA, V. *La ejecución civil*. Ed. Centro de Estudios Judiciales del Conejo General del Poder Judicial, Madrid, 2005, p.567

ejecuciones con cargas preferentes o incluso realizar el inmueble con un resultado positivo si alguna de las cargas anteriores desapareciese"[338].

2º Si el avalúo de los bienes embargados objeto de ejecución forzosa resultase negativo, pero el ejecutante decidiese continuar adelante con la realización forzosa de los mismos, y optase, de entre los diferentes medios de realización forzosa que existen, por el desarrollo de la subasta judicial como el medio de realización forzosa más adecuado, ¿cómo tendría lugar ésta última considerando que la legislación siempre parte de que el inicio de la subasta judicial tendrá en todo caso lugar conforme a la existencia de un valor positivo del avalúo de los bienes que se pretenden subastar judicialmente?, realidad casi imposible de producirse teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto. Pese a ello, en caso de producirse, podrían existir diferentes opciones:

a) Si no se tiene certeza absoluta del importe de las cargas y por tanto del valor del bien una vez efectuada la oportuna liquidación de cargas, ya sea porque no se ha solicitado la información prevista en los arts.656 y 657 LEC, no hay respuesta a la petición de información por el titular de una carga preferente, o aún contestando a dicha petición lo hace en términos que impiden determinar con certeza su importe. La solución pasaría por no descontar del avalúo inicial del bien el importe asociado a las posibles cargas que pudiesen existir, al tiempo que advertir de la existencia de esas cargas y del resto de circunstancias existentes en los edictos que se publicasen recogiendo la convocatoria del anuncio de la subasta judicial para que los posibles postores quedesen suficientemente informados y advertidos de la realidad existente.

b) Por el contrario, si el valor de las cargas está perfectamente determinado, lo conveniente sería continuar adelante con el desarrollo de la subasta judicial de valor negativo. En cuyo caso el desarrollo de la subasta judicial tendría lugar sin la necesidad de efectuar depósitos previos de carácter obligatorio para poder pujar y sin la existencia de un precio

[338]*Vid*. SALINAS MOLINAS, F. (Dir.). *El Proceso Civil. Doctrina, Jurisprudencia y Formularios. Tomo VII*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2001, p.5526.

mínimo de venta de los bienes que constituyen el objeto de la misma[339]. La solución radicaría en que:

- El ejecutado presentase tercero cuya puja cubriese la deuda.
- El ejecutante pidiese la adjudicación del bien por el importe total de la deuda cuando ésta fuese superior a la mejor de las posturas realizadas.
- El tribunal aprobase el remate si la postura realizada superase la cantidad por la que se despachado la ejecución, o que pese a no superarla, decidiese aprobarla ante la inexistencia de otras expectativas.
- En el supuesto de no haber otros postores, el ejecutante solicitase la autoadjudicación del bien que ha sido embargado del patrimonio del deudor y que constituye el objeto de la subasta judicial por el importe de su deuda (arts.651 para bienes muebles y 671 para bienes inmuebles)[340]. Opción poco probable a la ausencia de incentivos que la hagan viable[341], per o posible.

c) Que el ejecutante aceptase la quiebra de la subasta judicial, renunciase a la autoadjudicación del bien objeto de la misma y optase entre mantener el embargo sobre esos mismos bienes a la espera de que su valor

[339]*Vid*. FRANCO ARIAS, J. "Análisis de dos cuestiones relativas al apremio", en CACHÓN CADENAS, M. y PICÓ JUNOY, J. (Coord.). *La ejecución civil: problemas actuales*. Ed. Atelier, Barcelona, 2008, pp.223-224.

[340] Art.651 LEC que recoge que las "*adjudicaciones de bienes al ejecutante. Si en el acto de la subasta judicial no hubiera ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 30% del valor de tasación, o por la cantidad que se le deba por todo los conceptos. En ningún caso, ni aún cuando actué como postor rematante, podrá el acreedor ejecutante adjudicarse los bienes, ni ceder el remate o adjudicaciones a tercero, por cantidad inferior al 30% del valor de tasación. Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esta facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado*". Por su parte el art.671 LEC señala que "*si en la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de los veinte días siguientes al cierre de la subasta, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratase de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70% del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60%. Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial, a instancia del ejecutado, procederá al alzamiento del embargo*".

[341]*Vid*. GIMENO SENDRA, V. (Dir.). *Proceso Civil Práctico. Óp., Cit.*, p.87.

mejorase en un futuro y se puedan vender por una cantidad que al menos permita satisfacer su deuda, o adoptar alguna medida de realización forzosa de carácter alternativo al desembargo como por ejemplo la administración para el pago, la dación en pago, la cesión en pago y la compra por subrogación del bien ejecutado (a continuación la estudiaremos)[342]. Aunque el resto de medios de realización forzosa (convenio privado de realización y realización por persona o entidad privada) también tienen cabida en este momento procesal, lo normal es que como medios de realización forzosa accesorios al de la subasta judicial se suelan adoptar de forma previa al inicio de ésta última, es decir, como alternativa a la subasta judicial y no como alternativa a la autoadjudicación y/o al desembargo, resultado de su fracaso[343].

3.2. Los instrumentos para la realización forzosa de los bienes (muebles e inmuebles) embargados

Tal y como señalabamos antes, el procedimiento de apremio dispone de tres grandes instrumentos para la realización forzosa de los bienes que han sido embargados al deudor ejecutado: el convenio privado de realización forzosa, la realización por persona o entidad especializada y la subasta judicial (tanto de bienes muebles como inmuebles). La elección de uno u otro medio dependerá en gran medida de las características (naturaleza del bien, preferencia legal y mercado de venta) del bien que se pretende realizar forzosamente a través del empleo de cualquiera de ellos. A pesar de su carácter subsidiario (art.636.2 LEC), la praxis presenta a la subasta judicial como el medio de realización forzosa más utilizado de todos ellos, haciendo del convenio privado de realización forzosa y de la realización por persona o entidad especializada dos instrumentos de realización forzosa de carácter accesorio[344] al de la subasta judicial.

---

[342]*Vid*. ANCHÓN BRUÑÉN, Mª.J. *Soluciones a problemas prácticos en las enajenaciones forzosas de bienes embargados e hipotecados. Óp., Cit.,* p.127.

[343]*Vid*. LORCA NAVARRTE, A.M. *Comentarios al a nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Tomo III. Óp., Cit.,* pp.3306-3307.

[344] Deben ser considerado medios accesorios y no alternativos a la subasta judicial, pues los alternativos solo son aquellos en los que la Ley no concede al órgano judicial la posibilidad de optar por el que estima más conveniente.

Y es que tanto la realización forzosa por convenio privado como por persona o entidad especializada en la materia constituyen el resultado de la reforma del procedimiento de apremio fruto de la aprobación de la LEC 1/2000. Reforma fundamentada sobre la disfuncionalidad de la subasta judicial como medio de realización forzosa, al ser proclive al malbaratamiento de los bienes que previamente habían sido embargados al ejecutado en beneficio de los denominados subasteros y su revitalización mediante la adopción de las mejoras necesarias y la introducción de dos nuevas formas de realización forzosa de bienes accesorias al de la subasta judicial: el convenio privado de realización y la realización por persona o entidad especializada en la materia[345]. Acabando, de éste modo, con el monopolio ostentado por la subasta judicial como medio para la realización forzosa de los bienes embargados del patrimonio del ejecutado en *pro* de otras vías más eficaces de realización forzosa que permitan al ejecutante obtener mayores rendimientos y al ejecutado sufrir menos perjuicio[346]. Adicionalmente, la Ley también admite otras fórmulas alternativas a la realización forzosa de bienes como lo son la adjudicación en pago, la administración para el pago, la dación en pago, la cesión para el pago y la compra por subrogación.

3.2.1. La realización forzosa por convenio privado

El art.640 LEC regula el convenio privado de realización forzosa. Pudiendo definirse éste como el pacto entre las partes (y en su caso los interesados en el proceso) aprobado judicialmente que tiene por objeto la enajenación forzosa de los bienes previamente embargados del patrimonio del ejecutado a fin de obtener un precio mejor del que pudiese obtenerse de ellos a través de su enajenación forzosa en subasta judicial. Al permitir agilizar la realización forzosa y mejorar su rendimiento, este instrumento de realización forzosa, accesorio al de la subasta judicial, constituyó una importantísima

[345]*Vid*. MORENO GARCÍA, J.A. *La ejecución provisional, la ejecución de títulos extrajudiciales y la ejecución de sentencias en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2003, p.244. *Vid*. RAMOS MÉNDEZ, F. *Enjuiciamiento Civil. Vol.1*. Ed. Atelier, Barcelona, 2008, p.292.

[346]*Vid*. ACHÓN BRUÑEN, M.J. *Fracaso de los mecanismos de realización forzosa alternativos al a subasta: problemas no enmendados por la reciente reforma de la LEC*. Ed. Sepin, Madrid, 2010, Introducción.

novedad en materia de ejecución[347]. Pese a ello, señalar como la LEC sólo dedica el contenido de uno sus artículos a su estudio (art.640).

a) Solicitud de realización forzosa

Como cualquier otro medio de realización forzosa, la realización por convenio privado no se puede acordar de oficio por el LAJ responsable de la ejecución, sino que debe ser promovida por el ejecutante, el ejecutado o cualquier otro tercero que acredite estar en posesión de un interés directo en la ejecución. La vaguedad legislativa relativa a "*quién acredite interés directo en la ejecución*" constituye una situación de auténtica inseguridad jurídica, pues la probabilística relativa a todos los terceros con interés directo en la ejecución y, por ende, con capacidad para solicitar la realización forzosa a través de convenio privado de los bienes que previamente han sido embargados al ejecutado, debería quedar perfectamente delimitada con el propósito de poder evitar la situación de inseguridad jurídica que ello conlleva[348]. Entendemos que esos terceros con interés directo en la ejecución podrán ser: aquellos contra los que no se ha despachado ejecución, pero que son propietarios de bienes afectos a la obligación por la que se procede (art.538.3 LEC); los titulares de bienes afectos a la obligación por la que se procede, aunque no se haya despachado ejecución contra ellos (tercer poseedor -art.662 LEC-, cónyuge del ejecutado en el caso de que el bien sobre el que se pretende llegar a un acuerdo revista carácter ganancial (art.541 LEC); el tercerista de mejor derecho que haya intervenido en el proceso de ejecución (art.616.2 LEC); los acreedores cuyos créditos figuren inscritos o anotados en el Registro con posterioridad al gravamen que se ejecuta (art.340.4 LEC) y los embargantes (art.611 LEC) y reembargante del sobrante (art.610 LEC) interesados en obtener el mejor precio posible en aras de poder percibir lo que sobre; los deudores solidarios del ejecutado contra los que no se haya dirigido la ejecución[349]; y los socios de una Agrupación de Interés Económico (cuando ésta sea la

---

[347]*Vid*. LETE ARCHIRICA, J. "El convenio privado de realización de bienes del art.640 LEC". *La Ley*. Nº 3, pp. 1645-1651. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2002, p.1645.

[348]*Vid*. MARTÍN DIZ, F. *La ejecución de la garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles*. Ed. Comares, Granada, 2000, p.385.

[349] Estarán interesados en que en la venta forzosa se obtenga el mejor precio posible en aras de que el acreedor, ante la insuficiencia de bienes del ejecutado, no se dirija contra ellos. "*Cuando en el título ejecutivo aparezcan varios deudores solidarios, podrá pedirse que se despache ejecución, por el importe de la deuda, más intereses y costas, frente a uno o algunos de esos deudores o frente a todos ellos*" (art.542.3 LEC). "*Cuando el titulo ejecutivo presente carácter extrajudicial tan sólo podrá dirigirse la*

parte ejecutada respecto de los bienes de dicha Agrupación, con la intención de que la ejecución no les alcance, habida cuenta de su responsabilidad subsidiaria (art.543.2 LEC). En el supuesto de las ejecuciones hipotecarias, además del deudor, el convenio de realización forzosa también podría ser solicitado por el hipotecante no deudor y el tercer poseedor e incluso el fiador (cuando se trate de una ejecución hipotecaria). Como vemos no existe un *numerus clausus* respecto a los terceros con interés directo en el proceso de ejecución.

Tras la presentación de la solicitud de realización forzosa a través de convenio privado[350], existiendo el beneplácito del ejecutante[351] (siempre que éste no sea el

---

ejecución contra el deudor solidario que figure en ellos o en otros documento que acredite la solidaridad de la deuda y lleve aparejada ejecución" (art.542.2 LEC)."En caso de que el título ejecutivo sea de carácter procesal, el ejecutante no podrá iniciar la ejecución contra los deudores solidarios que, por no haber sido demandados, no haya sido condenados en la sentencia; si bien podrá iniciar contra ellos otro juicio declarativo al no operar los efectos negativos de la cosa juzgada". *Vid*. CARRERAS DEL RINCÓN, J. *La solidaridad de las obligaciones desde una óptica procesal*. Ed. Bosch, Barcelona, 1990, p.97. *Vid*. FERRÁNDIZ GABRIEL, J.R. "La oposición a la ejecución". *Anales (Centro para la Investigación y Desarrollo del Derecho Registral e Inmobiliario y Mercantil)*. Nº 3, pp.317-329 Ed. Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, Madrid, 1999, p.217. *Vid*. FERNÁNDEZ LÓPEZ, M.A. *Derecho Procesal Civil I. Introducción al derecho procesal. 4º Edición*. Ed. Centro de estudios Ramón Areces, Madrid, 1995, p.571. *Vid*. BOQUERA OLIVER, V. "Los límites subjetivos de la cosa juzgada material". *Cuadernos de Derecho Judicial*. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 1995, p.152. *Vid*. OCAÑA RODRÍGUEZ, A. *Partes y terceros en el proceso civil. Perspectiva jurisprudencial y práctica*. Ed. Colex, Madrid, 1997, p.502.

[350] Mientras que desde la perspectiva legislativa se afirma que la adopción del acuerdo del convenio de realización forzosa no puede tener lugar fuera del proceso de ejecución, ni con carácter previo a él, ni en previsión del mismo. Doctrinalmente se defiende que para poder solicitar el convenio de realización forzosa basta con que el bien objeto del mismo se encuentre ya embargado; o que simplemente se hubiese despachado ejecución (procedimiento de ejecución hipotecaria, para este último caso). *Vid*. GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M. *La subasta por persona o entidad especializada: visión práctica*. Ed. Dikinson. Madrid, 2004, p.38. *Vid*. GARCÍA MEDINA, J. "Alternativas a la subasta". *Diario La Le*y Nº 7324. Ed. WoltersKluwer, Madrid, 2010, p.6. Con respecto al *dies ad quem* para poder solicitar la realización forzosa de los bienes que han sido embargados del patrimonio del ejecutado, indicar que éste encuentra su límite temporal en el momento del inicio de la enajenzción forzosa de esos mismos bienes a través de persona o entidad especializada, o bien a través de la subasta judicial. Pese a ello, exite la posibilidad de acudir al convenio de realización forzosa cuando la subasta judicial cayese en quiebra o quedase desierta, así como cuando el LAJ denegase la aparobación del remate en aquellos supuestos en los que la mejor postura no superase los porcentajes mínimos establecidos (más adelante veremos) y tampoco fuese suficiente para cubrir el coste de la cuantía por la que se despachó ejecución.

[351] Respecto de la forma en la que el ejecutante debe prestar su consentimiento para poder poner en marcha este medio de realización forzosa de carácter accesorio al de la subasta judicial, la Ley no especifica si dicho consentimiento ha de ser prestado expresa o tácitamente, pudiendo prestarse, en consecuencia, de ambos modos: expresamente (cuando por ambas partes se proponga la venta a través de intermediario especializado y conste la aceptación por el ejecutante de la propuesta formulada por el ejecutado) y tácitamente (entendido como resultado de la no oposición del ejecutante a la propuesta de realización forzosa por persona o entidad especializada efectuada por el ejecutado). Al no imponer la Ley una forma predeterminada con respecto a la prestación de dicho consentimiento por el ejecutado, sería razonable decantarse por su prestación de forma tácita, al mantener abiertas las posibilidades de convenir.

solicitante, en cuyo caso no será necesario) y en ausencia de motivos razonables para su denegación [352] (todos ellos requisitos imprescindibles), el LAJ convoca (mediante diligencia de ordenación y sin que tenga lugar la suspensión de la ejecución) a las partes y a los posibles interesados en el proceso de ejecución forzosa a una comparecencia con el fin de convenir el modo de realización más eficaz de los bienes que previamente han sido embargados del patrimonio del ejecutado. El señalamiento de esta convocatoria (a través de providencia, indicará el día, el lugar y la hora de su celebración) debe realizarse de la forma más inminente, para que ante su posible fracaso, pueda tener lugar el inicio de la enajenación forzosa de los bienes del ejecutado a través de otros medios de realización forzosa como por ejemplo el de las entidades o personas especializadas en la materia, o el de la subasta judicial (art.640.2 LEC).

Pese a que la Ley no establece nada al respecto, la solicitud de realización forzosa a través de convenio privado debe realizarse de forma escrita y fechada, e ir firmada por abogado y procurador en la medida en que su intervención hubiese sido preceptiva en el correspondiente proceso de ejecución previo, además, en ella se deberá indicar quien es el solicitante y si éste tiene legitimidad para ser parte. Cuando la solicitud de convenio privado sea presentada por un tercero con interés directo en el proceso de ejecución, además de todo lo anterior, la solicitud deberá ir acompañada de los documentos que acrediten su legitimidad para ser parte.

b) Comparecencia

Llegado el momento de comparecer, el ejecutado (incluido el ejecutado no personado) y el ejecutante deberán ir acompañados de abogado y procurador cuando así

En cualquier caso, lo importante es que en caso de producirse positivamente, el consentimiento del ejecutante conste y pueda acreditarse, con independencia de la forma en la que éste se hubiese prestado.

[352] ¿Qué se entiende por motivos razonables para denegar la petición de realización forzosa por convenio privado de partes? Con carácter general, y pese a su falta de entendimiento (sobre todo si tenemos en cuenta la vigencia del principio dispositivo durante el desarrollo del proceso de ejecución y las facultades reconocidas al órgano judicial para controlar el convenio de realización forzosa que pueda ser alcanzado por las partes), podríamos afirmar que dichos motivos serían: la falta de conocimiento respecto del paradero del ejecutado y el propietario de los bienes embargados que se pretenden realizar, así como la apreciación de la existencia de un ánimo dilatorio por parte del solicitante. *Vid.* MORAL MORO, M.J. "El convenio de realización tras las reformas procesales para la implantación de la nueva oficina judicial". *Diario La Ley*. Nº 7704. Ed. WoltersKluwer, Madrid, 2011, p.6. En caso de darse algunos de los motivos esgrimidos para poder denegar la petición de realización forzosa por convenio privado, ésta úítma (la denegación) deberá acordarse a través de decreto recurrible en reposicón.

hubiese sido necesario en el preceptivo proceso de ejecución, debiéndoles otorgar a éstos el oportuno poder especial para renunciar, allanarse o transigir en su nombre. Idéntica situación es exigida para los terceros que poseen un interés directo en la ejecución, a fin de mantener una postura justa, equilibrada y de equidad respecto de las partes inmersas en el proceso de ejecución. Sin embargo, mientras que el ejecutante (quién lo sea únicamente en el proceso y todos aquellos que hayan venido a la ejecución principal por la acumulación del art.555 LEC), el ejecutado (quiénes figuren con esta calidad en el título ejecutivo y todos aquellos a quienes se haya extendido la ejecución en cumplimiento de lo establecido en el art.538 LEC) y todos los terceros con interés directo en la ejecución comparecen en aras de la oportuna citación judicial, el resto de los asistentes (a continuación los veremos) comparecen a iniciativa del propio ejecutante y ejecutado[353].

Si la interpretación gramatical y teleológica del art.640 LEC prevé la comparecencia de las partes ante el LAJ para que a través del diálogo y en presencia de éste último puedan alcanzar un acuerdo, parece lógico que, al menos, la asistencia del ejecutante y del ejecutado sea de carácter obligatorio, sobre todo cuando la inasistencia de alguno de ellos dos se traduce en el fin de este acto. Por contra, hay quienes sostienen que la comparecencia de las partes ante el LAJ es una mera formalidad en la que los asistentes formulan sus propuestas sin necesidad de ser realizada de forma escrita ni tampoco ir acompañada de la correspondiente propuesta detallada de enajenación, con lo que la no asistencia de los afectados no influirá en la resolución definitiva. Con independencia de la postura que se mantenga, debemos recordar que el acto de la comparecencia podrá repetirse tantas veces como sea necesario en aras de la mejor realización de los bienes embargados, cuando a juicio del LAJ, las circunstancias así lo aconsejen (art.640.5 LEC). La falta de un criterio objetivo para la aprobación por éste de una nueva comparecencia, evidencia, una vez más, la falta de rigurosidad y la más que posible injerencia en situaciones de desigualdad entre los órganos ejecutores, en función del criterio de cada LAJ.

[353]*Vid*. MUÑOZ SABATÉ, L. "El convenio de realización de bienes en el proceso de ejecución". *Revista Jurídica de Cataluña*. Vol.100, Nº 4, pp.1191-1205. Ed. Academia de Jurisprudencia y Legislación de Cataluña y Colegio de Abogados de Barcelona, Barcelona, 2001, pp.1197-1198.

Mientras la ausencia del ejecutante o del ejecutado conlleva la finalización de este acto (salvo que por motivos justificados no pudiesen asistir en la hora, el lugar o la fecha prevista para la celebración de la comparecencia, siendo, en ese caso, aplazada o suspendida para un momento posterior), la asistencia del resto de los asistentes diferentes al ejecutante y ejecutado al no venir requerida en la Ley por ser un acto voluntario no será imprescindible para el desarrollo de la misma y, como resultado, no tendrá efecto alguno sobre su resultado final. Como señala MARTINEZ DE SANTOS[354] "otra cosa muy diferente es que el ausente sea parte afectada por el convenio, o pueda serlo, supuesto en el que podría ser obligatoria su conformidad y, quizás hasta su asistencia a la comparecencia". Nos referimos a los convenios de realización forzosa de bienes inmuebles en los que sea necesaria la conformidad de los acreedores y terceros poseedores que hubiesen inscrito o anotado sus derechos con posterioridad al del gravamen que se ejecuta y que a continuación veremos, cuando abordemos la cuestión relativa a la aprobación del acuerdo/convenio privado de realización forzosa.

La Ley no dispone nada en relación al desarrollo de la comparecencia, no quedando sujeta ésta a ningún orden. Durante su celebración, las partes allí presentes (LAJ, ejecutante, ejecutado, terceros con interés directo en la ejecución y otros terceros invitados por el ejecutante o el ejecutado -profesionales que les asesoran en la negociación del convenio de realización en atención a sus intereses-) tratarán de acordar la forma más adecuada en la que los bienes que previamente han sido embargados del patrimonio del ejecutado deben ser realizados forzosamente. La finalidad esencial del desarrollo de esta comparecencia es la elección del medio idóneo y accesorio a la subasta judicial para la realización forzosa de los bienes embargados, o de cualquier otro medio capaz de satisfacer el derecho de crédito del ejecutante con el menor perjuicio para el ejecutado y los terceros con interés directo en la ejecución, existiendo por tanto como único límite el relativo a la libertad contractual recogido por el contenido del art.1255 del Código Civil.

[354]*Vid*. MARTÍNEZ DE SANTOS, A. *Cuestiones prácticas sobre la vía de apremio en el proceso de ejecución civil. Óp., Cit.,* p.299.

La más habitual será aquella que consiste en el ofrecimiento de terceros (previa consignación o afianzamient) [355] dispuestos a adquirir los bienes que han sido embargados del patrimonio del ejecutado a un precio previsiblemente superior al que éstos mismos pudiesen alcanzar a través de su realización forzosa en subasta judicial[356]. Es por ello, que antes de poner en marcha este medio de realización forzosa, debe haber tenido lugar la tasación de los bienes que le han sido embargados alejecutado, para contar con elementos o criterios de valoración que posibiliten un juicio comparativo entre el previsible resultado de la subasta judicial y el que se pretende alcanzar por medio del convenio privado de realización forzosa[357].

Erróneamente, la LEC no prohíbe de forma expresa ni tampoco tácita que el bien embargado al ejecutado, objeto del convenio privado de realización forzosa, no pueda ser realizado forzosamente por una cuantía inferior a la que se podría haber obtenido de él de haberse realizado forzosamente a través del desarrollo de la subasta judicial. Pues conforme al contenido del art.640.3 LEC, esta realidad es posible cuando exista

---

[355] La LEC no fija límites respecto al importe de caución o fianza que esos terceros deben prestar para adquirir los bienes del deudor sobre los que recae el embargo. Ante esta situación, la Doctrina plantea algunas propuestas relacionadas con dicho importe: a) Una cuantía adecuada para asegurar los posibles daños y perjuicios que la suspensión de la ejecución sobre el bien embargado pudiese causar al ejecutante en caso de no verificarse finalmente la venta (*Vid.* FERRER GUTIÉRREZ, A. "Ejecución ordinaria", en MARINA MARTÍNEZ-PARDO, J. y LOSCERTALES FUERTES, D. (Coord.). *LEC XX Comentada*. Vol. II. 2ª Edición. Ed. Sepín, Madrid, 2001, p.1331); b) El precio de tasación para garantizar que la adquisición se realizará por un valor superior al que podría obtenerse en la subasta judicial (*Vid.* FLORES PARADA, I. *El procedimiento de apremio en la ejecución civil*. *Óp.; Cit.*; p.108); c) Una cantidad análoga a la que se exige a los postores para que puedan participar en la subasta judicial mediante la realización de pujas (*Vid.* MORAL MORO, M.J. "El convenio de realización tras las reformas procesales para la implantación de la nueva oficina judicial". *Óp.; Cit.;* p.8); y d) La posibilidad de que las partes atendiendo a otros criterios distintos elijan el importe de la fianza o consignación, o incluso que de común acuerdo éstas liberen al tercero de la exigencia de prestar fianza (*Vid.* MUÑOZ SABATÉ, LL. "El convenio de realización de bienes en el proceso de ejecución". *Óp., Cit.,* p.259). Junto a la ausencia de esos límites, la LEC tampoco concreta el plazo de tiempo fijado para efectuar la prestación de la fianza, ni el establecido para pagar el resto del precio; así como la forma de proceder en caso de que los interesados en adquirir el bien fuesen varios. Estas últimas cuestiones quedan sometida al libre albedrio de las partes.

[356] Otras formas serían: la venta directa al ejecutante por un determinado precio, la constitución de arrendamientos con entrega directa de renta al ejecutante hasta su total satisfacción, y a constitución de una servidumbre a cambio de un precio que cubra total o parcialmente la deuda (entre muchas otras). *Vid.* HERNANDEZ BEZANILLA, E. *La ejecución judicial civil y sus alternativas en España y México*. Ed. Bosch, Barcelona, 2008, p.235.

[357]*Vid*. BANACLOCHE PALAO, J. *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*. *Óp., Cit.,* pp.113. *Vid.* MORENO GARCÍA, J.A. "Vías alternativas a la subasta judicial en la ejecución forzosa". *Cuadernos de Derecho Judicial*. Nº 14, pp. 239-276. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2001, p.245. *Vid.* ROBLEDO VILLAR, A. "La realización forzosa de bienes en la Ley de Enjuiciamiento Civil a través de medios alternativos a la subasta judicial". *Estudios jurídicos. Cuerpos de Secretarios Judiciales*. Nº 7, pp. 361-388. Ed. Ministerio de Justicia: Centro de Estudios Jurídicos de la Administración de Justicia, Madrid, 2001, p.372.

conformidad entre los posibles afectados. Posibilidad a la que nos oponemos al entender que con ella, además de actuar en contra de los intereses de los terceros que puedan verse afectados, no se alcanza uno de los objetivos esenciales de la realización forzosa: la obtención de los recursos económicos con los que tratar de satisfacer de forma plena el derecho de crédito del acreedor y liberar definitivamente al ejecutado de la deuda contraída. Es por ello, que al igual que otros autores como MORAL MORO[358], consideramos que con ocasión de la última reforma de la LEC, el Legislador tendría que haber concedido al LAJ la potestad de denegar la aprobación del convenio privado de realización forzosa cuando, pese a la conformidad de los posibles afectados, apreciase abuso de derecho, perjuicio indebido o enriquecimiento injusto para alguna de las partes, en aras de la defensa de los intereses de esos posibles afectados y del objetivo antes señalados.

En este momento, señalar también que el desarrollo de la comparecencia podrá suspenderse una vez ya iniciada ésta, bien ante la imposibilidad de continuar por alguna de las partes o bien por petición expresa de éstas, en todo caso justificada.

c) Acuerdo o Convenio privado

Si finalmente el ejecutante y ejecutado consiguen alcanzar un acuerdo (en forma de acta firmada por ambas partes: ejecutante y ejecutado) en la que figuren todas las cláusulas, acuerdos y pactos que constituyen su contenido sobre la forma en la que los bienes que le han sido embargados al ejecutado van a ser enjenados forzosamente, el LAJ (mediante decreto) suspenderá o sobreseerá la ejecución respecto del bien o bienes objeto de dicho acuerdo, dependiendo de si la deuda se ha extinguido o minorado, respectivamente. Ante ésta última situación, la ejecución continúa por el resto del importe de la deuda que aún quedase pendiente de pago, pudiendo recurrir nuevamente al empleo de cualquiera de los diferentes medios de realización forzosa que existen. Si por cualquier causa imputable al ejecutado, el acuerdo no se cumpliese, se cumpliese de manera deficiente o se cumpliese fuera del plazo acordado entre las partes en el momento de redactar las condiciones bajo las cuáles se llevaría a cabo el desarrollo del convenio privado (ante la inexistencia de un plazo temporal fijado por la Ley, el

[358] *Vid.* MORAL MORO, M.J. "El convenio de realización tras las reformas procesales para la implantación de la nueva oficina judicial". *Óp., Cit.*, p.8.

legislador debería fijar un plazo de tiempo máximo para el desarrollo del convenio a fin de evitar dilataciones excesivas), el interesado podrá dirigirse al LAJ para exigirle el alzamiento de la suspensión de la ejecución y la puesta en marcha del inicio de la subasta judicial conforme a lo previsto en la LEC (art.640.4 LEC).

Como acabamos de señalar, el convenio privado de realización forzosa únicamente se aprueba por el tribunal mediante auto, por lo tanto se obliga el órgano jurisdiccional a motivar suficientemente su decisión tanto en lo relativo al contenido como a la finalidad del acuerdo, así como en lo que pueda afectar a los derechos de los terceros interesados en la ejecución. Esta aprobación mediante auto procede cuando existe un acuerdo entre el ejecutante y ejecutado, siendo accesorias las conformidades del resto de los afectados, salvo las de los titulares de cargas registrales inscritas posteriormente. Y es que cuando se trate de bienes susceptibles de inscripción registral, de forma previa a la aprobación del convenio de realización forzosa, se recomienda la presentación de la certificación de las cargas del Registro en aras de conocer los posibles acreedores y terceros poseedores que hubiesen podido inscribir o anotar sus derechos con posterioridad al gravamen que se ejecuta[359]. Ya que para poder aprobar el convenio de realización forzosa que deriva del acuerdo alcanzado entre el ejecutante y el ejecutado se necesita que éstos últimos manifiesten su conformidad de forma expresa (art.640.3 LEC)[360]. Además, debemos tener presente que tal y como señala el art.642. 2 LEC, "*la transmisión del bien debe producirse con conocimiento, por parte del adquirente, de la situación registral que resulte de la certificación de cargas*"[361]. Sin

[359] Frente a nuestra postura, GRAGERA IBÁÑEZ defiende que "el art.640 LEC no exige expresamente la aportación de la certificación registral de dominio y cargas con la nota marginal correspondiente, al no poder especificarse que los acreedores o terceros poseedores posteriores incluidos en dicha certificación sean quienes deben prestar su consentimiento, al poder suceder que entre la aprobación y la inscripción surgiesen nuevos acreedores o terceros poseedores, generándose una situación de inseguridad jurídica que acabaría por perjudicar a este medio de realización forzosa. Según GRACERA IBAÑEZ, la solución al problema pasaría por que el LAJ encargado de la ejecución reclamase la certificación registral, debiendo consentir todos los acreedores y terceros poseedores que estuviesen inscritos en ella, mientras, los acreedores y terceros poseedores posteriores podrían acudir al juzgado y manifestar allí lo que estimasen oportuno para sus intereses. Esa manifestación debe tener lugar antes de la aprobación del convenio privado de realización forzosa". *Vid*. GRAGERA IBÁÑEZ, G. "La ejecución ordinaria: la realización de los bienes y las inscripciones a practica en el registro de la propiedad". *Estudios de Derecho judicial*. Nº 31, pp. 171-202. Ed. Conejo General del Poder Judicial, Madrid, 2000, pp.171-202.

[360] *Vid*. ACHÓN BRUÑEN, M.J. *Soluciones a problemas prácticos en las enajenaciones forzosas de bienes embargados e hipotecados*. Ed. La Ley, Madrid, 2014, p.363.

[361] *Vid*. RIVAS TORRALBA, R. *Aspectos registrales del nuevo proceso de ejecución*. *Óp., Cit.,* pp.102 y 103.

embargo, la LEC no establece ninguna exigencia respecto a la necesidad de conocer la situación posesoria del bien.

Las conformidades del resto de los afectados por el convenio de realización forzosa alcanzado entre el ejecutante y el ejecutado son de carácter accesorio. En el supuesto de los terceros interesados en el proceso de ejecución no titulares de derecho alguno, o titulares de derechos no inscribibles en el Registro de la Propiedad, será el propio tribunal quien decida si la propuesta de convenio de realización forzosa alcanzado entre el ejecutante y el ejecutado podría llegar a causarles algún tipo de perjuicio. En caso de que la respuesta sea negativa, el tribunal procederá a la aprobación del convenio de realización forzosa, sin necesidad y obligación de recabar de forma previa el parecer de estos terceros interesados en el proceso de ejecución no titulares de derechos o de derechos no inscribibles en el Registro de la Propiedad. Para este supuesto, y con respecto a las conformidades antes referidas como elemento necesario para la aprobación del convenio privado, señalar que aunque la corriente mayoritaria de la Doctrina defiende que éstas puedan tengan lugar de forma tácita (deducida de la no oposición a la aprobación judicial del convenio o de la falta de contestación en plazo de los titulares de cargas registrales posteriores al gravamen que se ejecuta[362]), estás también podrán tener lugar de forma expresa[363], mediante el estampado de su firma en el convenio.

"*El acuerdo alcanzado entre las partes no puede causar perjuicio a terceros cuyos derechos proteja la Ley, salvo conformidad de éstos*" (art.640.3 LEC). ¿Tiene el LAJ capacidad de incidir sobre la actuación de las partes durante la negociación del convenio de realización forzosa y, por ende, sobre su contenido? Éste queda vinculado por el pacto alcanzado entre el ejecutante y ejecutado, la única manera que tiene de incidir sobre su contenido es interviniendo en el acto de la comparecencia para encauzar el diálogo y las posturas de las partes hacia un acuerdo que conforme a su interpretación

[362] *Vid*. ROBLEDO VILLAR, A. "La introducción de las formas especiales de realización forzosa. *Actualidad Civil*. . Nº 3, pp.895-909. Ed. WoltersKluwer, Madrid, 2000, pp.895-909.

[363] *Vid*. CORDÓN MORENO, F. *El proceso de ejecución*. Ed. Aranzadi, Pamplona, 2002, pp.319 y 320.

sea justo[364]. De ahí la enorme importancia del acto de la comparecencia a la que antes hemos hecho referencia.

d) Bienes objetos del convenio privado

La interpretación *asensu contrario* del contenido del art.636.1 LEC, nos permite afirmar que no podrán ser objeto de este medio de realización forzosa todos aquellos bienes o derechos recogidos a través de los arts.634 y 635 LEC (dinero en efectivo, saldos de cuentas corrientes y de otras de inmediata disposición, divisas convertibles, cualquier otro bien cuyo valor nominal coincida con su valor en el mercado o que aunque inferior el acreedor acepte la entrega del bien por su valor nominal, las acciones y otras formas de participaciones sociales), al tratarse de bienes que permiten el pago directo o cuyo valor en dinero puede determinarse mediante precios de referencia al existir en la LEC una regulación específica para ellos. Así, el resto de los bienes que le han sido embargados al ejecutado (muebles, semimovientes, inmuebles, derechos realizables a medio o largo plazo, o empresas embargadas en su conjunto) quedarían dentro del ámbito de aplicación del convenio de realización forzosa acordado y elaborado entre el ejecutante y el propio ejecutado.

Pese a ello, autores como FRANCO ARIAS[365] no entienden que "se otorgue un trato distinto a supuestos similares sin causa que lo justifique, ya que en virtud de lo dispuesto por el art.1255 del Código Civil y los arts.14 y 24 de la Constitución Española los bienes y derechos contenidos en los arts.634 y 635 LEC podrían ser también objeto del convenio privado de realización forzosa acordado entre el ejecutante y el ejecutado siempre que con su empleo no se perjudique a ningún tercero y se respeten las normas imperativas que resultasen de obligado cumplimiento". Frente a esta postura, y en concordancia con el argumento desarrollado por FLORES PRADA[366], entendemos que

---

[364] *Vid*. BONET NAVARRO, J. "Alternativas a la subasta en el proceso civil de ejecución. *Revista Internauta de Práctica Jurídica*. Nº 10. Ed. Facultad de Derecho de la Universidad de Valencia, Valencia, 2002.

[365] *Vid*. FRANCO ARIAS, J. "Comentarios al art.636", en LORCA NAVARRETE, A.M. (Dir.).; y GUILARTE GUTIÉRREZ, V (Coord.). *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Tomo III*. Ed.Lex Nova, Valladolid, 2000, p.3264.

[366] *Vid*. FLORES PRADA, I. *El procedimiento de apremio en la ejecución civil*. Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2005, p.87.

conforme a la literalidad de la LEC la interpretación a la que acabamos de referirnos sería cuanto menos excesiva, injustificada en cuanto a la eficacia de la realización y contraria a los principios que rigen la ejecución forzosa.

Si aceptamos el sometimiento del proceso de ejecución forzosa al principio dispositivo y, como resultado, reconocemos la autonomía de la voluntad de las partes en el procedimiento de apremio, carece de todo sentido que el legislador sea quien encorsete el convenio de realización forzosa que se pudiese alcanzar por acuerdo del ejecutante y ejecutado cuando su objeto se encuentre constituido por algunos de los bienes recogidos por el contenido de los arts.634 y 635 LEC. Rigidez no entendida si tenemos en cuenta que el propio contenido del art.640 LEC permite a los asistentes a la comparecencia proponer cualquier forma de realización forzosa de los bienes sujetos a ejecución.

Se trata pues de una limitación legal fuera de toda lógica, pues los bienes recogidos en los arts.634 y 635 LEC forman un amplio abanico que deja un ínfimo y ridículo espacio al convenio de realización privado de partes. La protección tan extrema de los bienes comprendidos en los arts.634 y 635 LEC posiciona a cualquier medio de realización forzosa accesorio al de la subasta judicial en una posición de desventaja frente a éste último, lo que perjudica gravemente los intereses de las partes del proceso: ejecutante y ejecutado.

Por tanto, si las partes (ejecutante y ejecutado) desean que el convenio de realización forzosa incluya alguno de los bienes recogidos en el contenido de los arts.634 y 635 LEC, deberán optar por la elaboración de un convenio extraprocesal, sin poder seguir los trámites y beneficiarse de las ventajas ofrecidas por el art.640 LEC. Situación idéntica para los bienes no afectos a la ejecución, los bienes no embargados, y los bienes hipotecados o pignorados de forma previa al inicio del proceso de ejecución forzosa.

e) Adquirentes

Aunque conforme a lo manifestado antes, lo habitual sea que los bienes objeto de la realización forzosa a través de convenio privado sean adquiridos por terceros

dispuestos a adquirirlos a un precio previsiblemente superior al que éstos pudiesen alcanzar a través de su realización forzosa en subasta judicial, podríamos plantearnos si con respecto al empleo de este medio de realización forzosa es posible que el propio ejecutante se interesase y, en consecuencia, se comprometiese en adquirir los bienes que le han sido embargados al ejecutado (a su propio deudor) y que constituyen el objeto del proceso de realización forzosa por una cantidad superior a la que se podría obtener de ellos una vez ofertados durante el desarrollo de la subasta judicial.

Ante la ausencia de toda negativa en la LEC y como positivamente ocurre en el proceso de realización forzosa que tiene lugar a través de la subasta judicial, el ejecutante podría participar activamente en su desarrollo y adjudicarse los bienes que previamente le han sido embargados al ejecutado mediante el pago de la cantidad (previsiblemente superior a la que se obtendría de éstos en la subasta judicial, pues solo se puede saber con certeza si se lleva a cabo el desarrollo de ésta última) que haya sido acordada con él y aprobada por el LAJ una vez cumplidos todos los requisitos exigidos por la Ley. A través del desarrollo de este medio de realización forzosa, el ejecutante consigue adjudicarse determinados bienes sobre los que tiene un cierto interés, compitiendo con un número menor de licitadores y conforme a unas exigencias legales más laxas en comparación de las que habría y existirían, respectivamente, de haberse optado por el desarrollo de la subasta judicial como medio de realización forzosa de esos mismos bienes. Además, esta forma de realización forzosa permite alcanzar el objetivo económico (la enajenación del bien al mejor precio posible) sobre el que descansan los diferentes medios de realización forzosa, al tiempo que se garantiza la plena liberación del ejecutado en lo que a la existencia de su deuda se refiere.

3.2.2. La realización forzosa por persona o entidad especialista

Junto al convenio privado, la realización por persona o entidad especializada en la materia (regulada a través del art.641 LEC) constituye otro de los medios de realización forzosa de carácter accesorio al de la subasta judicial. Consistiendo éste último en la conversión de los bienes (muebles e inmuebles) que previamente le han sido embargados al ejecutado en dinero para con lo obtenido posteriormente poder entregar al ejecutante la cantidad que le corresponda al objeto de subsanar el incumplimiento por el ejecutado de lo ordenado en la resolución judicial objeto de

ejecución. Todo ello, aprovechando la experiencia de profesionales que, con carácter habitual, se dedican a la enajenación de ciertos tipo de bienes (muebles e inmuebles), con el objetivo de conseguir un precio más justo y elevado del que se pudiese obtener con su realización a través del desarrollo de la subasta judicial[367].

a) Solicitud

La realización forzosa por persona o entidad especializada se iniciada a petición del ejecutante o del ejecutado, siendo necesario, en todo caso, el consentimiento positivo del primero (siempre que éste no sea el propio solicitante, en cuyo caso no será necesario). La Ley recoge la obligatoriedad y necesidad de que el ejecutante preste su consentimiento para poder poner en marcha este medio de realización forzosa accesorio al de la subasta judicial, pero sin especificar en ningún momento, si dicho consentimiento ha de ser prestado expresa o tácitamente, pudiendo prestarse, por tanto, de ambos modos: expresamente (cuando por ambas partes se proponga la venta a través de intermediario especializado y conste la aceptación por el ejecutante de la propuesta formulada por el ejecutado) y tácitamente (entendido como resultado de la no oposición del ejecutante a la propuesta de realización forzosa por persona o entidad especializada efectuada por el ejecutado). En cualquier caso, lo realmente importante es que en el supuesto de producirse positivamente el consentimiento del ejecutante, éste conste y pueda acreditarse, con independencia de la forma en la que éste se hubiese prestado.

Como sucedía en el caso anterior (realización forzosa por convenio privado), la puesta en marcha de este medio de realización forzosa no puede ser acordada unilateralmente de oficio por el LAJ responsable de la ejecución. Pese a ello, autores como CERRATO GURI[368] defienden la conveniencia de que al LAJ le fuesen otorgadas potestades en este último sentido, especialmente en lo relativo a la designación de la persona o entidad especializada en la materia que asumirá el encargo de realizar forzosamente los bienes que le han sido embargados al ejecutado. Llegando incluso a proponer la creación de listas que agrupasen a todos esos terceros independientes a las partes y ajenos al conflicto con capacidad para realizar este tipo de encargo, que estando

[367] *Vid*. FRANCO ARIAS, J. *El procedimiento de apremio. Óp., Cit.,* 1987, pp.9 y 10.

[368] *Vid*. CERRATO GURI, E. "Soluciones para lograr la aplicación práctica del art.641 LEC". *Revista de Derecho Procesal*. Nº 3-4, pp.139-148. Ed. Bosch, Barcelona, 2009, p.143.

a disposición de los órganos judiciales, permitiese a los LAJ al frente de las ejecuciones dinerarias designar de un modo fácil y ágil (quizás a través de un sistema de turnos o rotaciones) la persona o entidad especializada en la materia finalmente designada para realizar este encargo.

Si la solicitud de realización por persona o entidad especializada es presentada por el ejecutante o ejecutado, cuenta con el necesario consentimiento positivo del primero[369] y está respaldada por el cumplimiento de todas las exigencias legales, el LAJ al frente de la ejecución acordará (mediante diligencia de ordenación) que los bienes que le han sido embargados al ejecutado sean realizados por una persona o por una entidad (público o privada[370]) especialista y conocedora del mercado en el que esos mismos bienes van a ser enajenados, dependiendo de lo acordado y solicitado por las partes (art.641.1 LEC). Esta resolución suspenderá la ejecución forzosa en curso respecto al bien o bienes referidos.

La persona o entidad especializada en la materia que haya sido designada por las partes para la realización forzosa de los bienes que han sido embargados del patrimonio del ejecutado tiene la obligación de prestar caución en la cuantía[371] fijada por el LAJ

[369] La legitimación para poder solicitar la realización por persona o entidad especializada queda enormemente restringida, limitándose exclusivamente al ejecutante, fruto de la incapacidad del ejecutado para solicitar este tipo de realización forzosa de manera unilateral como resultado de la necesidad de la aceptación obligatoria del ejecutante; y de la imposibilidad legal de que terceros con interés directo en el asunto puedan promoverla (*Vid*. MONTERO AROCA, J. y FLORS MATÍES, J. *Tratado del Proceso de ejecución civil*. *Óp., Cit.*, p.1750). Frente al supuesto anterior (realización forzosa por convenio privado), en este caso, a los terceros interesados se les despoja de toda posible legitimación para poder poner en marcha este medio de realización forzosa accesoria al de la subasta judicial, su opinión únicamente se tendrá en cuenta para la venta de bienes inmuebles. Exclusión que como bien afirma CORDÓN MORENO carece de sentido (*Vid.* CORDÓN MORENO, F., ARMENTA DEU, T., MUERZA ESPARZA, J., TAPIA FERNÁNDEZ, I. (Coord.). *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil. Óp., Cit.*, p.321). Adicionalmente, debemos tener presente, que para poder efectuar la correspondiente solicitud de realización forzosa por persona o entidad especializada es necesario estar personado en la ejecución (abogado y procurador), no bastando la mera comparecencia en el Juzgado.

[370] Mientras que en la esfera privada, las sociedades mercantiles Reser y Gesimar destacan como los sujetos privados con mayor especialización en la realización forzosa de los bienes embargados. En la espera pública destacan los Colegios de Procuradores, especialmente los de A Coruña, Burgos, Madrid y Tarragona, algunos de ellos prestan estos servicios de forma autónoma y otros en colaboración con empresas privadas.

[371] La cuantía de la caución es fijada discrecionalmente por el LAJ encargado de la ejecución. Situación que resulta de la inactividad del legislador a la hora de establecer los parámetros respecto de los cuales poder cuantificarla. Por ello resulta oportuno, que a la hora de presentar la solicitud de realización forzosa a través de persona o entidad especializada, las partes fijen la caución que consideren oportuna (bienes muebles), haciendo lo propio en la comparecencia acordada interpartes (bienes inmuebles). Ante el silencio legislativo respecto del importe de la caución, y con el fin de evitar situaciones de discriminación

para responder ante un posible incumplimiento del encargo (ante la ausencia en la LEC de un precepto que prevea la aceptación del encargo por la persona o entidad especializada designada para tal fin, la prestación de la caución se entenderá como aceptación tácita del mismo. Salvo en los casos de los entes públicos y los Colegios de Procuradores, que al estar exentos de prestar caución, deberán expresar la aceptación del encargo por escrito o por comparecencia en la Oficina Judicial). La única excepción a esta obligación la encontramos en aquellos casos en los que la realización de este tipo de encargo se encomienda a una entidad pública o a los Colegios de Procuradores (art.640.2 LEC). El fundamento para no exigirles la prestación de la caución establecida por la Ley descansa en su apariencia de solvencia y fiabilidad, plenamente incompatibles con el actual endeudamiento de los entes públicos. La concesión de este privilegio al colectivo de la procuraduría le sitúa en una situación de clara superioridad y ventaja respecto del resto de sujetos que desean destinar su actividad a la realización forzosa de bienes de tan específico conocimiento[372]. Sobre todo si tenemos presente

---

derivadas del libre albedrío de cada LAJ a la hora de fijar el importe de la caución, la doctrina se decanta por qué: a) la cuantía de la misma sea fijada atendiendo al valor del bien o bienes objeto de la venta, así como a lo indicado por las partes (*Vid*. BANACLOCHE PALAO, J. *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*. *Óp., Cit.*, p.1117); b) el señalamiento de la caución tenga en cuenta los perjuicios que se pudiesen ocasionar al ejecutante por la dilación o la depreciación del bien (*Vid*. MONTERO AROCA, J. y FLORS MATÍES, J. *Tratado del Proceso de ejecución civil*. *Óp., Cit.*, p.1753); c) además de atender el valor del bien, también se pondere la solvencia de la persona o entidad especializada, no siendo tan elevada que haga inasumible el encargo, ni tan baja que pierda su finalidad (*Vid*. BONET NAVARRO, J. y MARTÍN PASTOR, J. *Derecho Procesal Civil. 7ª Edición*. Ed. Thomson Aranzadi, Pamplona, 2007, p.807); y d) se estableciese la posibilidad legal de acordar la exención de la caución por acuerdo de las partes o decisión del LAJ, habida cuenta del lastre que ésta supone al poder frustrar la aceptación del encargo por parte de las entidades o personas especializadas (*Vid*. ACHÓN BRUÑEN, M.J. *Soluciones a problemas prácticos en las enajenaciones forzosas de bienes embargados e hipotecados*. *Óp., Cit.*, p.377). En relación con este mismo aspecto, el legislador tampoco determina la forma (siguiendo el criterio general de la LEC: dinero efectivo; aval solidario de duración indefinida pagadero a primer requerimiento emitido por entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca; o cualquier otro medio -*Vid*. CARRASCO PERERA, A.F. "Garantías a primer requerimiento", en CARRASCO PERERA, A.F. *Derechos personales de garantía: aval, fianza, crédito y caución, cláusula penal*. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 1995, p.108. *Vid*. CARRERAS MARAÑA, J.M. "Casuística sobre la caución en al ejecución forzosa y provisional". *Práctica de Tribunales*. Ed. WoltersKluwer, Madrid, 2006, p.9.-) ni el plazo (ante la falta de previsión, en el momento de iniciar el embargo -*Vid*. ARMENTA DEU, T. *La ejecución provisional*. Ed. La Ley, Madrid, 2000, pp.120 y 121. *Vid*. LACABA SÁNCHEZ, V.F. "Ejecuciones de sentencia en la nueva LEC: hipotética responsabilidad del legislador*". La Ley*. Nº 3, pp.1703-1725. Ed. WoltersKluwer, Madrid, 2002, p.5-) para prestar caución.

[372] La Ley 13/2009, de 3 de Noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación del a nueva Oficina Judicial operó la modificación del contenido del art.641 LEC (relativo a la realización forzosa a través de persona o entidad especializada en la materia), estableciendo como resultado la posibilidad de que los Colegios de Procuradores pudiesen asumir el encargo relativo a la venta de los bienes embargados al deudor ejecutado (*Vid*. ESTÉVEZ FERNÁNDEZ-NOVA, J.C. "El procedimiento de apremio en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil".*La Ley*. Nº 5, pp.1929-1932. Ed. WoltersKluwer, Madrid, 2000, p.2). A través de esta misma modificación también se les reconoció la exención del deber de prestar caución, a fin de fortalecer la figura de los procuradores como colaboradores especiales de la

que, a grandes rasgos, los Colegios de Procuradores no son más que una empresa de carácter privado con tintes de camarería corporativista cuya solvencia y fiabilidad (puesta en entre dicho o al menos no acreditada en la actual situación de postcrisis económica y financiera) no debería ser suficiente para eximirles de la obligación del pago de la caución exigida por la Ley. Máxime cuando es la propia Ley la que no les exime de responsabilidad ni del cumplimiento de todas y cada una de sus obligaciones, al ser una entidad de carácter privado y no pública.

b) Procedimiento

Cuando se trate de bienes muebles, esta modalidad de realización forzosa se encomendará a la persona o entidad especializada en la materia que haya sido designada por las partes (ejecutante y ejecutado) en la solicitud presentada para el inicio de la misma. En ella, también quedarán reflejadas las condiciones pactadas por las partes con respecto a la realización forzosa de los bienes muebles que le han sido embargados al ejecutado. El pacto entre las partes referente a estas cuestiones vincula al LAJ que intervendrá únicamente en ausencia del mismo para fijar un tipo mínimo por debajo del cual los bienes no podrán ser enajenados: el 50% de su avalúo (art.641.3 LEC).

Por el contrario, cuando nos encontremos ante bienes inmuebles, la determinación de la persona o entidad especializada en la materia a la que se quiere conferir la realización forzosa de los bienes que le han sido embargados al ejecutado y las condiciones con respecto a las cuales está tendrá lugar, requiere que las partes y quienes conste que pudiesen tener un interés directo sean requeridos a una comparecencia previa. En ella, las partes y los terceros interesados realizarán cuantas manifestaciones consideren oportunas y necesarias para poder establecer las condiciones conforme a las cuáles tendrá lugar la práctica de esta modalidad de realización forzosa, al tiempo que designarán al tercero al que se le encomendará su práctica. El acuerdo alcanzado por las partes será aprobado mediante decreto del LAJ

Oficina Judicial. Decisiones fuertemente criticadas fruto de la ausencia entre sus actividades (hasta ese momento) de la enajenación de bienes embargados al deudor ejecutado, y de la falta de una concreta y determinada tramitación para efectuar dicha enajenación, debiendo proceder conforme a lo dispuesto en los protocolos establecidos por algunos de los Colegios de Procuradores (*Vid.* VALENCIANO SAL, A. *Alternativas a la subasta judicial en el proceso de ejecución dineraria en la Jurisdicción Social*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2013, p.73). No se exige, que el Colegio de Procuradores designado como entidad especializada sea el del lugar en que se sigue la ejecución.

quién, pese a quedar vinculado él, jamás podrá autorizar que la realización forzosa del bien se practique por una cuantía inferior al 70% del valor que se le haya dado conforme al contenido del art.666 LEC, salvo acuerdo en contra aceptado por las partes y terceros interesados (art.641.3. 2º LEC). Contra el decreto del LAJ, al igual que contra la diligencia de ordenación dictada también por él, no cabe recurso alguno, ni siquiera por el ejecutado o tercero no compareciente. Solo cabe como excepción que en el desarrollo de sus funciones el LAJ se aleje de lo pactado por las partes y cause perjuicio a alguna de ellas (art.448 LEC).

Como ya ocurría en la realización forzosa por convenio privado, la falta de precisión del legislador a la hora de establecer que debemos entender por *parte* e *interesado* pone de manifiesto su voluntad decidida de dar audiencia a cualquier sujeto cuyo derecho pueda verse afectado a causa del desarrollo de la realización forzosa. Nuevamente el concepto de parte aglutinará al ejecutante, al ejecutado y a los terceros poseedores titulares de cargas inscritas; y el de interesados a los acreedores y terceros poseedores que hubiesen inscrito o anotado sus derechos con posterioridad al gravamen que se ejecuta (art.641.3 LEC), al reembargante (art.610 LEC) y al embargante del sobrante (art.611 LEC), pero también al titular de derechos o cargas anteriores al del gravamen que se ejecuta (art.666.1 LEC), al titular de cargas posteriores (arts.639 y 659 LEC) y a los arrendatarios y ocupantes de hecho (art.661 LEC).

Mientras que la citación del ejecutante a la comparecencia previa comprende a quien lo sea en el proceso y a todos aquellos que hayan venido a la ejecución principal por la acumulación del art.555 LEC; en el caso del ejecutado, la citación a comparecer recaerá sobre quien figure en el titulo ejecutivo y todos aquellos a quienes se haya extendido la ejecución en cumplimiento de lo establecido en el art.538 LEC.

c) Bienes objetos de realización por persona o entidad especialista

De nuevo, la interpretación *asensu contrario* del contenido del art.636.1 LEC, nos permite afirmar que podrán ser objeto de este medio de realización forzosa todos aquellos bienes o derechos no comprendidos en los arts.634 y 635 LEC (antes ya abordados), al tratarse de bienes que permiten el pago directo o cuyo valor en dinero puede determinarse mediante precios de referencia al existir en la LEC una regulación

específica para ellos. Pese a que el resto de los bienes y derechos que han sido embargados del patrimonio del ejecutado (muebles, semimovientes, inmuebles, derechos realizables a medio o largo plazo y empresas embargadas en su conjunto) quedarían situados dentro del ámbito de aplicación de este medio de realización forzosa de carácter accesorio al de la subasta judicial, su utilización se recomienda de forma especial para aquellos casos en los que el objeto de este medio de realización forzosa se encuentre constituidos por los siguientes bienes: vehículos, yates, alhajas, bienes de valor artístico, sellos y monedas de valor sin curso legal, entre otros muchos. No existiendo, de este modo, un *numerus clausus*.

Para este caso, el de la realización forzosa por persona o entidad especializada en la materia, recuperamos la reflexión realizada por FRANCO ARIAS[373] quien no entiende que se otorgue un trato distinto a supuestos similares sin causa que lo justifique ya que, en virtud de lo dispuesto por el art.1255 del Código Civil y los arts.14 y 24 de la Constitución Española, los bienes y derechos contenidos en los arts.634 y 635 LEC podrían ser también objeto de la realización forzosa por personas o entidad especializada siempre que con su empleo no se perjudique a ningún tercero y se respeten las normas imperativas que resultan de obligado cumplimiento. Frente a esta postura, y en concordancia con el pensamiento defendido por FLORES PRADA[374], entendemos que conforme a la literalidad de la LEC la interpretación a la que acabamos de referirnos sería cuanto menos excesiva, injustificada en cuanto a la eficacia de la realización y contraria a los principios que rigen la ejecución forzosa.

Recordar nuevamente, tal y como ya lo hicimos antes, que si aceptamos el sometimiento del proceso de ejecución forzosa al principio dispositivo y, como resultado, reconocemos la autonomía de la voluntad de las partes en el procedimiento de apremio, carece de todo sentido que el legislador sea quien encorsete este medio de realización forzosa de carácter accesorio a la de la subasta judicial, cuando su objeto recae sobre algunos de los bienes recogidos por el contenido de los arts.634 y 635 LEC.

---

[373] *Vid*. FRANCO ARIAS, J. "Comentarios al art.636", en LORCA NAVARRETE, A.M. (Dir.).; y GUILARTE GUTIÉRREZ, V (Coord.). *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Tomo III. Óp., Cit.,* p.3264.

[374] *Vid*. FLORES PRADA, I. *El procedimiento de apremio en la ejecución civil*. *Óp., Cit.,* p.87.

Se trata pues de una limitación legal fuera de toda lógica, pues los bienes recogidos en los arts.634 y 635 LEC forman un amplio abanico que deja un ínfimo y ridículo espacio a la realización forzosa por persona o entidad especializada. La protección tan extrema de los bienes comprendidos en los arts.634 y 635 LEC, posiciona a cualquier medio de realización forzosa accesorio al de la subasta judicial en una posición de desventaja frente a ésta, lo que perjudica gravemente los intereses de las partes del proceso: ejecutante y ejecutado.

Por tanto, si las partes (ejecutante y ejecutado) desean que la realización por persona o entidad especializada en la materia recaiga sobre alguno de los bienes recogidos a través del contenido de los arts.634 y 635 LEC, deberán optar por la utilización de una fórmula de carácter extraprocesal. Situación idéntica para los bienes no afectos a la ejecución, los bienes no embargados, hipotecados o pignorados de forma previa al inicio del proceso de ejecución forzosa.

Desde una perspectiva diferente, el requisito para poder determinar la idoneidad de los bienes que constituyen el objeto de este medio de realización forzosa no giraría en torno a las características o a la naturaleza que los bienes presentan, sino a la existencia de profesionales dedicados a la intermediación en su venta, operando habitualmente en determinados mercados sectoriales (propiedad inmobiliaria, intermediarios financieros, galerías de arte o vehículos de segunda mano) o invirtiendo concertadamente en circuitos más especializados (casas de subastas, artículos de filatelia o numismática). Bajo esta perspectiva, para que el bien pueda ser objeto de este medio de realización forzosa, no es necesario la posesión de ciertas características, sino la existencia de intermediarios de garantía, profesionales o conocedores de los mercados específicos, capaces de vender en ellos los bienes, que previamente han sido embargados del patrimonio del ejecutado y que constituyen el objeto de este medio de realización forzosa, en mejores condiciones que a las que previsiblemente se obtendrían a través de su realización forzosa por medio del desarrollo de la subasta judicial.

d) Plazos

El cómputo temporal legalmente establecido para todo el desarrollo de la realización forzosa por persona o entidad especializada en la materia es de seis meses

(algo escaso para la realización de este tipo de encargo. De ahí, la existencia de una prórroga justificada, por una sola vez, y de hasta otros seis meses. A solicitud de la propia entidad o persona especializada que hubiese sido designada para la realización del encargo, o del propio ejecutado) sin descontar los días y meses inhábiles, e independientemente del tipo de bien que se pretende realizar forzosamente. El cómputo de esos seis meses se realiza de fecha a fecha, siendo el *diez ad quo* la aceptación del encargo por la persona o entidad especializada en la materia designada para la realización del encargo. En caso de que la aceptación del encargo no sea manifestada (cosa que no exige la LEC), el *diez ad quo*, pasará a ser el de la notificación de la resolución del LAJ por la que se aprueba el encargo.

Si la persona o entidad especializada en la materia designada para la realización de esta tarea consigue que los bienes que le han sido embargados al ejecutado sean enajenados en el plazo de esos seis meses, el LAJ encargado de la ejecución una vez ingresadas en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones las cantidades obtenidas de ella tras la correspondiente retracción de los gastos (debidamente justificados) y honorarios[375] derivados de la intervención del profesional independiente y ajeno a las partes, aprueba (mediante diligencia de ordenación -bienes muebles- o decreto -bienes inmuebles-) la operación y ordena la devolución de la caución a quién la prestó (art.641.4 LEC).

Por el contrario, si transcurrido esos seis meses desde que se presentó la solicitud del inicio de la realización forzosa por persona o entidad especializada en la materia, ésta no hubiese tenido lugar, el LAJ revocará (también mediante decreto) el

[375] Entre esos gastos encontramos los honorarios de la persona o entidad especializada encargada de la enajenación de los bienes embargados al deudor ejecutado. Respecto de ellos, al no establecer el Legislador porcentajes de mínimos y máximo, provoca que éstos deban ser acordados de forma libre y voluntaria por las partes, y posteriormente aprobados por el LAJ encargado de la ejecución. Así mismo, también debemos tener presente que conforme a lo descrito en la LEC, los honorarios (cuantía fija o porcentaje sobre el precio final de venta, en función de lo acordado por las partes) se cobrarán directamente del precio obtenido por la enajenación a través de persona o entidad especializada de los bienes que previamente han sido embargado al deudor ejecutado. De modo que la no enajenación de esos bienes por cualquier causa (incluidas aquellas que no son imputable a la persona o entidad especializada encargada de la misma) se traduce en la no obtención del cobro, cuestión ciertamente discutible. En este mismo sentido, tampoco se recoge la cuestión relativa al abono de los gastos derivados de las gestiones realizadas por la persona o entidad especializada al frente de la enajenación de los bienes embargados al deudor de forma previa al inicio de la misma, aunque su devolución parece más que justa cuando el incumplimiento del encargo tenga su razón en una causa no imputable a la persona o entidad especializada designada para ello; ni la posibilidad de poder solicitar un anticipo en concepto de provisión de fondos. *Vid*. DOMÍNGUEZ PÉREZ, E.M. *La venta en pública subasta en la Ley de Ordenación del Comercio Minorista*. Ed. Aranzadi Thomson Reuters, Pamplona, 2009, p.113.

encargo inicialmente realizado y destinará la caución prestada a los fines e intereses de la ejecución. Se recoge como única excepción, que la persona o entidad que hubiese prestado la caución acredite que la realización del bien no ha sido posible por causas que no le son imputables. Pese a que el art.641 no concreta cuáles son esas casusas, entendemos que serán: el pago de la deuda por el ejecutado, la obtención de los recursos económicos para hacer frente a la deuda mediante la realización forzosa de otros bienes, o el desistimiento del ejecutante (art.641.5 LEC). A diferencia de lo establecido en la realización forzosa por convenio privado, en este caso, no se especifica si revocado el encargo por haber transcurrido el plazo de tiempo máximo establecido para su realización, se podría en la misma ejecución solicitar de nuevo ese medio de realización forzosa respecto del mismo bien. A lo que en principio nada se opone, especialmente si su realización se encarga a otra persona o entidad especializada en la materia.

En otro orden de cosas, en cuanto al plazo de tiempo del que disponen el ejecutante y ejecutado para poder presentar la solicitud de realización forzosa por persona o entidad especializada, debemos señalar que pese a no existir una previsión legislativa respecto al mismo, algunos autores consideran que desde el momento de la práctica embargo ya se puede proceder a la presentación de dicha solicitud[376]. Desde nuestra posición, entendemos que lo adecuado sería presentar la solicitud una vez ya efectuada la tasación del bien (mueble) y con posterioridad a la liquidación de cargas efectuada por el LAJ (bien inmueble) que le ha sido embargado al ejecutado y que se pretende realizar forzosamente por tercera persona o entidad especializada en la materia.

e) Persona o entidad especialista en la materia

Sin lugar a dudas, el papel protagonista de este medio de realización forzosa es asumido por la persona o entidad especializada en la materia que de forma independiente y ajena al conflicto jurídico que existe entre el ejecutante y el ejecutado asume el encargo de enajenar forzosamente los bienes que le han sido embargados a éste último, de un modo profesional y en base a su experiencia, con el fin último de obtener el mejor precio posible por ellos.

[376]*Vid*. CERRATO GURI, E. *La ejecución civil privada: realización por persona o entidad especializada.* Tesis Doctoral. Universitat Rovira i Virgili, Barcelona, 2008, p.99.

Aunque la aprobación del LAJ al frente de la ejecución sea necesaria, el ejecutante y el ejecutado son quienes, verdaderamente, además de decidir que la realización forzosa de los bienes embargados tenga lugar a través de este instrumento, son quienes deciden si ésta se efectuará por un profesional o por una entidad (pública o privada) especializada en la enajenación de los bienes que constituyen el objeto del proceso de ejecución forzosa. Esta decisión, argumentada y justificadamente, quedará reflejada en la solicitud de inicio de la realización forzosa por persona o entidad especializada que hubiese sido presentada por alguna de las partes.

¿Qué requisitos exige la LEC para que un profesional o una entidad (pública o privada) especializada en la enajenación de ciertos bienes puedan ser designados para asumir la realización forzosa de los bienes que han sido embargados del patrimonio del ejecutado? De la interpretación del art.641.1 LEC se desprende que cuando se traten de personas físicas simplemente se exigirá que se trate de un profesional especializado en la venta de los bienes que se pretenden enajenar y experto conocedor del mercado en el que se compran y se enajenan ese tipo de bienes, y que en él concurran los requisitos legalmente establecidos para poder operar en el mercado del que se trate. Entendiendo dicha profesionalidad como la habitualidad a la hora de realizar actividades y operaciones de intermediación de enajenación de bienes.

Si las partes optan por que la realización forzosa de los bienes embargados sea efectuada por una entidad (pública o privada) especializada en la enajenación de ese tipo de bienes, la única exigencia dispuesta por la LEC es que las reglas y usos conforme a las que se adecuan su proceso de enajenación sean compatible con el fin de la ejecución y con la adecuada protección de los intereses del ejecutante y ejecutado.

CASTILLEJO MANZANARES[377] señala que "los Colegios de Procuradores pueden concurrir como entidades públicas especializadas en la enajenación de los bienes embargados cuando parece obvio que el Colegio de Procuradores no es una entidad conocedora de mercado alguno, salvo el procesal, en el que, por ahora no se vende ni compra nada. Por ello es conveniente, que para llevar a cabo la enajenación en la forma en que lo dice la Ley, así como en la más provechosa para las partes, colaboren

[377] *Vid*. CASTILLEJO MANZANARES, R. "El Colegio de Procuradores como entidad especializada en la realización de los bienes". *Actualidad Civil*. Ed. WoltersKluwer, Madrid, 2003, p.181.

con otras entidades, ya sean Cámaras de Propiedad o agencias e servicios inmobiliarios".

Para asumir el encargo de la realización forzosa de los bienes que previamente le fueron embargados al ejecutado como persona o entidad especialista en la materia, en ningún caso, se podrá exigir el estar en posesión de una determinada titulación, pero sí el poseer una formación completa derivada de una experiencia práctica sólida resultado del desarrollo de esa misma actividad de compra y enajenación de bienes concretos y especializados de forma habitual en el tiempo.

En otro orden de cosas, indicar que al no disponerse nada sobre la acreditación del cumplimiento de estos requisitos ni sobre si la carga de efectuarla debe recaer sobre la parte o partes solicitantes (ejecutante y ejecutado) o sobre la propia persona o entidad designada (porque tampoco la Ley prevé un trámite para la aceptación por éstas del cargo) se evidencia la ausencia de todo sistema de control de oficio o a instancia de parte encargado de velar porque la realización forzosa de los bienes embargos se lleve a cabo por una persona o entidad que además de ser especialista en la materia cumpla con todas las exigencias legales para poder desarrollarla[378].

f) Aspectos postivos

Conforme a lo dispuesto por la LEC, las partes conocen de antemano que a través de este instrumento de realización forzosa los bienes serán realizados como mínimo por el 50% (bienes muebles) y 70% (bienes inmuebles) de su avalúo. Se garantiza pues un resultado mínimo por debajo del cual (salvo pacto en contra de las partes) no se podrán realizar forzosamente los bienes que le han sido embargados al ejecutado, evitándose así que se malvendan. Situación radicalmente opuesta a la que encontramos en el desarrollo de la subasta judicial donde pese a la existencia de porcentajes límites por debajo de cuales se recomienda no enajenar el bien embargado objeto de la misma, para precisamente poder obtener los recursos económicos con los que poder satisfacer de forma plena el crédito del ejecutante, a medida que avanza el desarrollo de la subasta judicial y ante la falta de pujas y el miedo a la quiebra de la

[378]*Vid.* FLORES PRADA, I. *El procedimiento de apremio en la ejecución civil*. Óp., Cit., pp.126 y 127.

subasta judicial dichos porcentajes se reducen hasta alcanzar en algunos casos aquellos que únicamente permitirian cubrir los gastos procesales, quedándose el ejecutado sin bienes y con la deuda[379].

A través del empleo de los sistemas de publicidad privada, se consigue la participación de un mayor número de personas y, como resultado, un nivel de transparencia y competitividad mayor. Apoyada por la comercialización de los bienes activa y eficaz resultado de las características de especialización y profesionalización del sujeto enajenante. Se trata de aprovechar la experiencia y conocimientos de las personas o entidad especializada en el concreto mercado al objeto de obtener el máximo rendimiento de la realización. En la subasta judicial al ser desarrollada íntegramente por el órgano judicial, y la mentalidad propia de la Administración Pública, no hay una preocupación por la comercialización de los bienes embargados, redundando en una escasa publicidad y como resultado escasa difusión del bien objeto de la traba y detrimento de la afluencia de público a la realización[380].

3.2.3. Las disposiciones comunes al convenio privado de realización forzosa y a la realización forzosa por persona o entidad especialista

El art.642 LEC regula dos especialidades respecto a la enajenación de bienes inmuebles aplicables al convenio privado de realización forzosa y a la realización forzosa por persona o entidad especializada. En su primer apartado (art.642.1 LEC) hace una remisión a otras disposiciones de la Ley sobre subsistencia y cancelación de cargas, distribución de las sumas recaudadas, inscripción del derecho del adquirente y mandamiento de cancelación de cargas. Remisión que referidas a las normas de la subasta judicial de bienes inmuebles se deberán tener presente en los supuestos de transmisión de bienes inmuebles hipotecados o pignorados a través de alguno de estos dos medios de realización forzosa accesorios al de la subasta judicial.

---

[379] *Vid*. CASTILLEJO MANZANARES, R. "El procurador en la ejecución". *Actualidad Civil.* Nº 3, pp.181-201. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2003, p.193. *Vid*. GLOVER, H. "Subastas judiciales. Puntos oscuros de la regulación por la LEC". *Iuris*. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2004, p.19. *Vid*. HERRERA CUEVAS, E. *Manual de la Procura*. Ed. Europea de Derecho, Madrid, 2005, p.238.

[380] *Vid*. BERNABÉ PEREZ, I.C. "Las dificultades en la realización de los bienes embargados por persona o entidad especializada". *Revista de Derecho Procesal Civil y Mercantil*. Nº 22, pp.45-46. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2005, pp.46 y 47.

A través del segundo apartado (art.642.2 LEC) se ordena que la enajenación de bienes inmuebles hipotecados o pignorados que se hubiese practicado a través de cualquier de los dos medios de realización forzosa antes mencionados debe ser aprobada (mediante decreto) por el LAJ situado al frente de la ejecución, previa comprobación de que la transmisión del bien tuvo lugar con el conocimiento por el adquirente de la situación registral de la que disfrutaba el bien resultado de la certificación de cargas[381].

SALINAS MOLINAS[382] sostiene que "nos encontramos ante dos normas que no guardan ninguna relación entre sí, que persiguen fines distintos y que incluso disponen de una más que discutible ubicación sistemática. Pese a ello, constituye el último control judicial para evitar que se produzcan enajenaciones de bienes inmuebles hipotecados o embargados en perjuicio de terceros y que éste adquiera el bien gravado desconociendo ese hecho. Garantizándose, de este modo, los derechos del adquirente".

La ejecución dineraria de los bienes muebles e inmuebles que previamente han sido embargados del patrimonio del ejecutado y que están gravados por una hipoteca o prenda, además de poder ser realizados forzosamente a través del desarrollo de la subasta judicial (a fin de satisfacer el derecho de crédito del ejecutante), también pueden ser enajenados forzosamente a través de cualquier otro instrumento jurídico que de carácter accesorio al de la subasta judicial existen: realización forzosa a través de convenio privado interpartes (ejecutante y ejecutado) y realización forzosa por persona o entidad especializada en la materia. En el caso de optar por alguna de estas formas de realización forzosa de los bienes que previamente han sido embargados del patrimonio del ejecutado de carácter accesorio al de la subasta judicial, se desarrollarán conforme a las secciones 3º "*Del convenio de realización*" y 4º "*De la realización por persona o entidad especializada*" del Capítulo IV "*Del procedimiento de apremio*" del Título III "*De la ejecución dineraria*" de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

[381] *Vid*. MARTÍNEZ DE SANTOS, A. "La cancelación de cargas posteriores en el convenio de realización". *Actualidad Civil*. Nº 1, pp.483-491. Ed. WoltersKluwer, Madrid, 2004, pp.483-491.

[382] *Vid*. SALINAS MOLINA, F. "Ejecución dineraria". *Revista del Ministerio de Trabajo e Inmigración*. Nº 28, pp. 113-142. Ed. Ministerio de Trabajo e Inmigración, Madrid, 2001, pp.113-142.

3.2.4. Otras cuestiones relacionadas con los diferentes instrumentos de realización forzosa de carácter accesorio al de la subasta judicial

a) Dimensión privatista

Se trata de esclarecer si los medios de realización forzosa de carácter accesorio al de la subasta judicial poseen un carácter público, como el de ésta última, o por el contrario, se trata de medios de realización forzosa de los bienes que previamente han sido embargados del patrimonio del ejecutado de carácter privado.

A la hora de proceder a realizar dicho esclarecimiento, autores como LORCA NAVARRETE [383], FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, RIFA SOLER y VALLS GOMBAU[384] entienden que es necesario partir de la idea de que todos los medios de realización forzosa de los bienes embargados al ejecutado de carácter accesorio al de la subasta judicial son medios cuya aplicación en el proceso de ejecución forzosa resulta del acuerdo alcanzado entre las partes procesales del mismo: el ejecutante y el ejecutado, posteriormente aprobado por el LAJ responsable del proceso de ejecución. Como resultado de esta situación, es posible identificar estos medios de realización forzosa, de carácter accesorio al de la subasta judicial, como contratos privados en el que sus condiciones son pactadas entre el ejecutante y ejecutado en atención a sus propios intereses: la plena satisfacción de su derecho de crédito para el ejecutante y la liberación total de su deuda para el ejecutado.

En esta misma línea argumental CORDÓN MORENO[385] afirma que los distintos medios de realización forzosa accesorios al de la subasta judicial "son un negocio jurídico *sui generis* que se asemeja a los de naturaleza contractual, porque nacen de un concierto de voluntades, pero sin que pueda decirse por ello que se asimilan plenamente a un negocio privado, pues si en su génesis incurren factores de esta índole, la

---

[383] *Vid*. LORCA NAVARRETE, A. M. "La realización de los bienes embargados a través del apremio. ¿Hacia la suspensión de la subasta?". *La Ley*. Nº 3, pp.966-969. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 1991, p.966.

[384] *Vid*. FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, M.A., RIFA SOLER, J.A. y VALLS GOMBAU, J.F. (Coord.) *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Óp., Cit.,* p.373.

[385] *Vid.* CORDÓN MORENO, F., ARMENTA DEU, T., MUERZA ESPARZA, J., TAPIA FERNÁNDEZ, I. (Coord.). *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil. Óp., Cit.,* p.319.

institución acusa un matiz de marcado carácter público revelado ante todo por la intervención judicial que, pese a lo limitado de sus facultades, inviste a lo otorgado de fuerza general vinculante".

En contraposición a éstos autores, otros como MONTERO AROCA [386] y RIVERA FERNÁNDEZ[387] mantienen que los medios de realización forzosa accesorios al de la subasta judicial, al desarrollarse bajo el paraguas de la tutela judicial efectiva del art.24 CE no suponen una privatización del procedimiento de apremio.

En una posición intermedia, GARBERÍ LLOBREGAT [388] defiende que "el convenio de realización forzosa y la realización forzosa por persona o entidad especializada en la materia como una nueva institución sinalagmática de índole netamente negocial, precisada de una ulterior aprobación u homologación judicial, que a diferencia de lo venía siendo habitual, otorga prácticamente todo el protagonismo al procedimiento de apremio, quitándoselo al órgano judicial, quien tras aprobar el referido convenio, asiste como un simple espectador a las vicisitudes por las que atraviese el mismo".

La tesis del contrato procesal es la que mejor define la naturaleza jurídica del convenio privado de realización forzosa y de la realización forzosa por persona o entidad especializada en la materia. Un contrato procesal típico y de ejecución, cuya regulación específica abarca la legitimación, el objeto y sus limitaciones, así como el procedimiento de adopción y los efectos procesales; resultando la aprobación judicial requisito indispensable para su validez. El resto de las normas relativas al consentimiento, objeto y causa, así como a su eficacia contractual quedan sometidas a lo dispuesto por el contenido del Código Civil en todo aquello que no contradigan las reglas específicas del art.640 y 641 LEC.

---

[386]*Vid*. MONTERO AROCA, I. *Tratado de ejecución hipotecaria*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2009, p.849.

[387]*Vid*. RIVERA FERNÁNDEZ, M. *La ejecución de la hipoteca mobiliaria*. Ed. Dilex, Madrid, 2004, p.417.

[388]*Vid.* GARBERI LLOBREGAT, J. *El proceso de ejecución forzosa en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Óp., Cit.*, pp.666.

b) Posibles problemas de inconstitucionalidad

Recordemos que el art.117. 3 de la Constitución Española expresa que "*el ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a lo juzgados y tribunales determinados por las leyes, según las normas de competencia y procedimientos que los mismos establecen*". A raíz de este precepto, parte de la doctrina se posiciona de lado de la denominada teoría de la inconstitucionalidad de la realización forzosa de los bienes embargado del patrimonio del ejecutado mediante la utilización de aquellos mecanismos que se encuentren al margen del ámbito jurisdiccional, es decir, de todas aquellas vías accesorias a la de la realización forzosa a través del desarrollo de la subasta judicial. De ese modo, BARRIO CALLE[389] afirma que "esta nueva regulación, que permite que la subasta, que la enajenación forzosa de los bienes embargados, salga del ámbito jurisdiccional es, en primer lugar, de dudosa constitucionalidad, pues el art.117 de la Constitución Española atribuye a los órganos jurisdiccionales la función de hacer cumplir lo juzgado con exclusividad". Y en la misma línea se expresa SERRA DOMÍNGUEZ[390] que considera que "el art.117 de la Constitución Española, reiterado en el art.2.1 de la LOPJ de 1985 constituye un obstáculo insuperable para la atribución a los notarios de funciones jurisdiccionales en materia de ejecución de sentencias, aunque sean limitadas a la subasta judicial, señalando que, la realización de la subasta supone una sustitución de la persona del deudor por el ejecutor, que únicamente es posible acudiendo a la jurisdicción".

Frente a este posicionamiento, otros autores como VALENCIANO SAL[391] entienden que "no se trata tanto de una regulación que determine y exija que los órganos jurisdiccionales sean absolutos y exclusivos competentes para la realización de la actividad ejecutoria en su totalidad, sino que por el contrario, se trata más bien de la atribución competencial de un control por parte de los órganos jurisdiccionales, que no

[389]*Vid*. BARRIO CALLE, Mª ASUNCIÓN. "Depósito, tasación y realización de los bienes embargados en la enajenación laboral". *Relaciones laborales*. Nº 2, pp.1379-1392. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 1992, p.1379.

[390]*Vid*. SERRA DOMÍNGUEZ, M. "Notas al Anteproyecto de Actualización de la LEC". *Justicia. Óp., Cit.,* pp.775-804.

[391]*Vid*. VALENCIANO SAL, A. *Alternativas a la subasta judicial en el proceso de ejecución dineraria en la jurisdicción social. Óp., Cit.,* p.50.

impide en absoluto, la delegación de ciertas actividades que forman parte de la fase ejecutoria".

3.2.5. La realización forzosa a través de la subasta judicial

La subasta judicial contituye junto al convenio privado de partes y a la intervención de una tercera persona o entidad (de carácter público o privado) especialista en la materia, uno de los tres medios de realización forzosa contemplados por la LEC para la practica de la enajenación forzosa sobre los bienes muebles e inmuebles que previamente fueron embargados del patrimonio del ejecutado.

Frente al carácter accesorio de la realización forzosa por convenio privado de partes y la realización forzosa a través de la intervención de tercera persona o entidad (pública o privada) especialista en la materia, la realización forzosa a través de la subasta judicial se alza como el medio de realización forzosa de carácter principal, de ah, que a continuación dediquemos un capítulo (capítulo cuarto) para abordar, en exclusiva y detalladamente, el estudio de esta institución procesal.

3.3. Fórmulas alternativas para la realización forzosa de los bienes embargados: la Administració de pago, Dación en pago, Cesión para pago y Compra por subrogación

Además de las propuestas que han sido expuestas hasta el momento (realización forzosa por convenio privado interpartes y realización forzosa por tercera persona especializada en la materia), existen otras vías orientadas a tratar de garantizar la plena satisfacción del derecho de crédito del acreedor, pero que al no llevar aparejado un proceso de ejecución forzosa, origina que, pese a ser figuras jurídicas contempladas y reconocidas en nuestro ordenamiento jurídico, no sean contempladas por la Ley como figuras jurídicas óptimas para garantizar la plena satisfacción del derecho de crédito del acreedor.

3.3.1. La administración para pago

"La administración de pago o para el pago es un medio de realización de los bienes embargados, alternativo a la subasta judicial como forma de obtener el pago de una deuda. Consiste en que el ejecutante solicita al deudor la entrega de los bienes previamente embargados para tratar conseguir de ellos los rendimientos que dichos bienes produzcan, con el fin de aplicarlos más tarde al pago del principal, intereses y costas. El administrador de dichos bienes es el propio ejecutante"[392].

A diferencia de la administración judicial (empleada como medida de garantía del embargo -art.630 LEC-), la administración para pago constituye un medio orientado a la satisfacción del derecho de crédito del ejecutante quién mediante la correcta gestión y administración de los bienes del patrimonio del ejecutado que le han sido embargados se obtienen los rendimientos económicos necesarios con los que poder hacer frente al pago del principal, los intereses y las costas de la ejecución.

Se trata de una institución utilizada con carácter general cuando los bienes embargados del patrimonio del ejecutado objeto del proceso de realización forzosa no poseen el valor suficiente para ser enajenados a terceros o ser autoadjudicados por el propio ejecutante en pago de su deuda, siendo puestos a disposición de éste último para que a través de una correcta gestión y administración poder obtener los recursos económicos suficientes con los que tratar de satisfacer su deuda.

a) Momento para solicitar la administración para pago

El ejecuante podrá pedir en cualquier momento al LAJ que entregue todos o parte de los bienes y derechos que han sido embargados del patrimonio del ejecutado en administración para pago con la intención de pagar con los rendimientos económicos obtenidos de ella el principal, los intereses y las costas del procedo de ejecución forzosa[393] (art.676.1 LEC). Pese a ello, antes de acordar la mencionada administración

[392] *Vid*. LACALLE SERER, E. y SANMARTÍN ESCRICHE, F. *La ejecución civil*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2015, p.565.

[393] La solicitud de administración para pago que el ejecutante realiza al LAJ responsable de la ejecución no es vinculante. *Vid*. ADÁN DOMENECH, F. La *ejecución hipotecaria*. Ed. Bosch, 2009, p.299.

para pago, el LAJ dará audiencia al ejecutante y a los terceros titulares de derechos (inscritos o anotados con posterioridad al del ejecutante) que recaigan sobre el bien del ejecutado que previamente ha sido embargado (art.676.2 LEC). Constituye así, un requisito *sine qua non* para la constitución de la administración para pago, que de forma previa a su acuerdo, se interese del Registro de la Propiedad la correspondiente certificación de cargas. No siendo un requisito *sine qua non* para su constitución el hecho de que los acreedores que consten en dicha certificación de cargas como aquellos que han inscrito su derecho con posterioridad a la misma deban mostrar su consentimiento favorable a la constitución de la Administración para pago, ya que sus manifestaciones no son vinculantes para el LAJ[394].

El *dies ad quem* para solicitar la administración para pago radica en el momento en el que los bienes embargados del patrimonio del ejecutado se constituyen en objeto de la enajenación forzosa. Generalmente, su adopción interesará cuando no se cumpla el convenio privado de realización forzosa alcanzado entre las partes, se revoque el encargo de la enajenación de los bienes embargados del patrimonio del ejecutado a la persona o entidad especializada designada para ello por haber transcurrido el plazo máximo de tiempo concedido para su cumplimiento sin que éste hubiese tenido lugar, o convocada la subasta judicial aún no se hubiese celebrado. Pese a ello, de forma habitual, la administración para pago se adoptará cuando tras la celebración de la subasta judicial ésta quedase desierta (art.651 -bienes muebles- y art.671 -bienes inmuebles- LEC), sin otra posibilidad para el ejecutante, ante su falta de interés por autoajudicarse el bien embargado y la amenaza de que el ejecutado solicite el alzamiento del embargo, más que la de proceder a su solicitud[395].

b) Ejercicio de la administración para pago

"*El Letrado de la Administración de Justicia (mediante decreto, objeto éste de recurso de reposición) acordará la administración para pago cuando la naturaleza de los bienes así lo aconsejare*" (art.676.2 LEC). Acordada la administración para pago, se

[394] *Vid*. PEDRAZ PENALVA, E. y MORAL MORO, M.J. *Comentarios al art.676. Proceso Civil Práctico. IX. 4ª Edición*. Ed. La Ley, Madrid, 2010, pp.290 y 291.

[395] *Vid*. PICÓ I JUNOY, J. "Para una eficaz administración forzosa de bienes embargados". *Justicia*. Nº 1, pp. 125-158. Ed. Bosch, Barcelona, 1994, p.156.

procede a realizar el inventario de los bienes del patrimonio del ejecutado que van ser entregados al ejecutante. Ante la ausencia de especificación en torno a la forma de su realización, aplicamos analógicamente lo dispuesto por el art.794 LEC relativo a la formación del inventario en caso de intervención del caudal hereditario[396].

Estando en posesión de los bienes que han sido embargados del patrimonio del ejecutado, el administrador inicia sus actividades "*atendiendo a lo que pactasen ejecutante y ejecutado; en ausencia de pacto, se entenderá que los bienes han de ser administrados según la costumbre del país*" (art.677 LEC). Como límite para lo acordado entre las partes encontramos el perjuicio a terceros, el abuso de derecho, el fraude de Ley y la modificación de las normas imperativas. Con independencia de que la administración de pago se efectúe conforme al acuerdo alcanzado entre el ejecutante y el ejecutado o conforme a la costumbre del país, los objetivos a alcanzar por el administrador, en ambos casos, son idénticos: obtener rendimientos económicos del bien y conservarlo para, una vez finalizada la administración para pago, poder devolver el bien objeto de la misma en su estado original al ejecutado[397].

Con carácter general, el propio ejecutante es quién hace las veces de administrador, pero si por cualquier motivo el ejecutante decidiese que la administración sea realizada por un tercero, el LAJ será el encargado de fijar (mediante decreto y a costa del ejecutado) su retribución. La retribución es un derecho reconocido única y exclusivamente al tercero-administrador, de modo que si el ejecutante hace las veces de administrador, lo hará a título gratuito. Su importe se ajustará a lo que hubiese sido pactado entre el ejecutante y el ejecutado, en ausencia de pacto, el LAJ (a través de decreto) fijará su cuantía atendiendo a la costumbre del país, la dificultad de las funciones asumidas y la responsabilidad del cargo. Precisamente, en relación a este último aspecto, el legislador no se pronuncia acerca de quién o quiénes debe asumir la

[396]*Vid*. VELÁZQUEZ MARTÍN, A. y DÍAZ BARCO, F. *Medios alternativos de ejecución forzosa. La Administración Judicial*. Ed. Aranzadi, Navarra, 2002, p.51.

[397] *Vid.*GARBERÍ LLOBREGAT, J., TORRES FERNÁNDEZ DE SEVILLA, J.M., y CASERO LINARES, L. *Los procesos civiles: comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Bosch, Barcelona, 2010, p.2906.

responsabilidad de dicha administración: si el tercero-administrador o el propio ejecutante[398].

Con independencia de quien deba asumir la responsabilidad que pudiese derivarse de la administración de pago, "*salvo que otra cosa acuerden el Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución o las partes, el acreedor rendirá cuantas anualmente de la administración para pago al Letrado de la Administración de Justicia*" (art.678.1 LEC). "*El Letrado de la Administración de Justicia (mediante decreto, cabiendo contra el recurso directo de revisión) aprobará o rectificará las cuentas anuales presentadas*" (art.680.2 LEC).

c) Terminación de la administración para pago

El art.680 LEC prevé tres causas para la terminación de la administración para pago: "*el ejecutante se haya hecho pago de su crédito, intereses y costas con el producto de los bienes administrados*" (art.680.1 LEC); "*el pago por parte del ejecutado de lo que reste de su deuda, según el último estado de cuenta presentada por el acreedor*" (art.680.2 LEC); y "*la petición al Letrado de la Administración de Justicia encargado de la ejecución para que ponga término a ésta y que, previa rendición de cuentas, proceda a la realización forzosa por otros medios*" (art.680.3 LEC). Finalizada la administración para pago, los bienes objeto de la misma regresan al patrimonio del ejecutado en su estado original, volviendo a quedar éstos en su poder.

No obstante existen otras muchas causas que pueden conducir a la terminación de la administración para pago: la destrucción o deterioro considerable el bien objeto de administración, la satisfacción del derecho del ejecutante por medio de la enajenación forzosa de otros bienes del ejecutado, la revocación de la sentencia ejecutada provisionalmente, la mala administración por parte del ejecutante, el incumplimiento del deber de rendición de cuentas del ejecutante[399].

---

[398]*Vid*. VELÁZQUEZ MARTÍN, A. y DÍAZ BARCO, F. *Medios alternativos de ejecución forzosa. La Administración Judicial*. *Óp., Cit.,* p.86. *Vid*. MONTERO AROCA, J. y FLORS MATÍES, J. *Tratado del Proceso de Ejecución Civil. Volumen I.Óp., Cit.,* p.1870.

[399]*Vid*. UCEDA OJEDA, J. "Comentario al art.680", en FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, M.A., RIFÁ SOLER, J.M., y VALLS GOMBÁU, J.F. (Coord.). *Comentarios a la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. T.III*. Atelier, Barcelona, 2000, pp.3078 y 3079.

3.3.2. La dación en pago

La dación en pago o *datio pro soluto* (al ser considerada como un medio de liberación absoluta para el deudor) pese a ser una figura jurídica apenas regulada por el legislador, es considerada desde la esfera doctrinal, normativa y jurisprudencial como una de las principales fórmulas jurídicas que existen dentro de nuestro ordenamiento jurídico como alternativa a la realización forzosa de los bienes (muebles e inmuebles) embargados del patrimonio del ejecutado, a la hora de tratar de garantizar la plena satisfacción del derecho de crédito del ejecutante. Habitualmente, es utilizada para aquellos supuestos referidos a bienes inmuebles y, de un modo más concreto, ante bienes inmuebles gravados con hipoteca[400].

De forma muy simple, señalar que a través de la dación en pago, el ejecutado transmite al ejecutante una parte de la propiedad de sus bienes con el objeto de extinguir su deuda por completo. Así, "para que la transmisión de bienes pueda ser considerada o interpretada como una dación en pago, además de la concurrencia de la figura del acreedor y deudor, es también necesario, tal y como señala el Tribunal Supremo, la voluntad del acreedor de aceptar la sustitución de la prestación debida por otra distinta"[401].

El empleo, con carácter habitual, de la dación en pago ante supuestos de bienes inmuebles gravados con hipoteca trata de evitar que las entidades financieras se vean obligadas a acudir ante los Tribunales de Justicia para reclamar a los deudores el pago de las cantidades debidas, cuando éste, de manera voluntaria, decide entregar el bien inmueble hipotecado sobre el que recae su deuda al no poder hacer frente a los vencimientos de la misma. El empleo de esta figura jurídica ante este tipo de supuestos permite ahorrar los costes que derivan del proceso de ejecución hipotecaria, es decir, los honorarios de los abogados y de los procuradores, y las tasas judiciales.

Adicionalmente, debemos señalar que la dación en pago extingue la obligación respecto del fiador habida cuenta de que el art.1847 del Código Civil estable que "*la*

---

[400] *Vid*. VALENCIA SAL, A. *Alternativas a la subasta judicial en el proceso de ejecución dineraria en la jurisdicción social. Óp., Cit.*, pp.91 y 92.

[401] STS de 6 de Junio de 2007.

obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor por las mismas causas que las demás obligaciones", y el art.1849 del Código Civil que "*si el acreedor acepta voluntariamente un inmueble u otros cualquiera efectos en pago de la deuda, aunque después los pierda por evicción queda libre del fiador*".

3.3.3. La cesión para pago

La cesión para pago o *pro solvendo* como medio para la satisfacción del derecho de crédito del acreedor queda regulada a través del art.1175 ("*Del pago por cesión de bienes*") del Código Civil, al determinar qué: "*el deudor puede ceder sus bienes a los acreedores en pago de sus deudas. Esta cesión, salvo pacto en contrario, sólo libera a aquél de responsabilidad por el importe líquido de los bienes cedidos. Los convenios que sobre el efecto de la cesión se celebren entre el deudor y sus acreedores se ajustarán a las disposiciones del título XVII de este libro (*Libro IV "De las obligaciones y contratos"), *y a lo que se establece en la Ley de Enjuiciamiento Civil*".

- **Análisis comparativo entre la dación en pago y la cesión para pago**

Nos encontramos ante dos figuras jurídicas con ciertas similitudes, pero también con importantes diferencias. Precisamente, con relación a las diferencias que existen entre la dación en pago y la cesión para pago, mientras que la jurisprudencia asegura que la diferencia entre ellas estriba única y exclusivamente en la existencia, o no, de los denominados pactos de liberación, o lo que es lo mismo, si la dación en pago y la cesión para pago son, o no, medios de pago totalmente liberatorios para el ejecutado (decantándose la jurisprudencia en éste último sentido); la doctrina considera que mientras en el supuesto de la dación en pago la eficacia resolutoria o liberatoria de ésta es absoluta para el ejecutado, en el caso de la cesión para pago su eficacia resolutoria o liberatoria es sólo parcial.

El carácter parcial de la eficacia resolutoria o liberatoria de la cesión para pago nos impide avalar el uso de esta institución como la más adecuada para ser utilizada como medio de realización forzosa de carácter alternativo al de la subasta judicial de los bienes que previamente han sido embargados del patrimonio del ejecutado. Pues éstos medios de realización forzosa persiguen el obtener con la enajenación de los bienes del

patrimonio del ejecutado las cantidades de dinero necesarias para la plena satisfacción del derecho de crédito del ejecutante y, por consiguiente, la liberación absoluta, que no total, del ejecutado.

A nivel legislativo, aun no siendo instituciones jurídicas reguladas como tal en nuestro ordenamiento jurídico, existen determinadas referencias a tenor de los artículos 1521, 1636 y 1849 del Código Civil en el caso de la dación en pago"[402].

Con independencia de que se haya podido establecer, o no, por la doctrina, la Ley o la jurisprudencia una clara diferencia entre ambas figuras jurídicas, lo cierto es que "se trata de dos figuras jurídicas orientadas a la celebración de transacciones específicas acordadas dentro de un marco de voluntariedad que persigue el evitar el desarrollo del correspondiente litigio"[403]. Son dos figuras jurídicas de carácter especial orientadas al cumplimiento de ciertas obligaciones de carácter dinerario que al estar promovidas por los pactos de liberación acordados entre el acreedor y el deudor nos permiten enmarcarlas bajo la denominación de figuras jurídicas para la negociación de créditos.

3.3.4. La compra por subrogación

Aunque con carácter general, la compra por subrogación como medio para la satisfacción del derecho de crédito del acreedor se aplica en aquellos supuestos en los que existe una hipoteca, este medio de garantía del crédito también podría llegar a aplicarse en aquellos otros casos en los que existiendo una deuda se pretenda recurrir al instrumento de la realización forzosa de la subasta judicial con el fin de alcanzar su completa satisfacción. Pudiendo entonces plantearse la compra por subrogación como una alternativa al instrumento de realización forzosa de la subasta judicial como vía para garantizar la plena satsifacción del derecho de crédito del ejecutante, al menos desde la esfera doctrinal y jurisprudencial. Pues desde la perspectiva legislativa, la figura jurídica de la compra por subrogación no se contempla como una alternativa real

[402]*Vid*. CASTÁN TOBEÑAS, J. *Derecho civil español común y foral. Tomo III. Derecho de obligaciones. La obligación y el contrato en general*. Ed. Reus, Madrid, 1974, pp.352-356.

[403]*Vid*. LASARTE ALVÁREZ, C. *Principios de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones*. Ed. Marcial Pons, Madrid, 2006, pp.152 y 153.

a la realización forzosa a través del desarrollo de la subasta judicial de los bienes que previamente han sido embargados del patrimonio del ejecutado como medio para garantizar la plena satisfacción del derecho de crédito del acreedor. Pese a ello, se trata de una figura jurídica perfectamente regulada en nuestro ordenamiento jurídico, concretamente a través de los arts.1158, 1159, 1205 y 1206 del Código Civil y del art.144 de la Ley Hipotecaria.

A la hora de realizar la oportuna comparación entre esta figura jurídica y las de la dación en pago y cesión para pago, "debemos comenzar reflexionando acerca de si la compra por subrogación es, o no, un medio liberatorio absoluto, como lo es la dación en pago, o si por el contrario, se trata de un medio liberatorio de carácter parcial, que tras la aplicación del oportuno pacto de liberación, acordado entre el acreedor y el deudor, podría liberar de forma plena a éste último (cesión para el pago)"[404].

Sin embargo, "la diferencia esencial entre estas figuras jurídicas radica en el hecho de que mientras la dación en pago y la cesión para pago son mecanismos que satisfacen la deuda reconocida en un título ejecutivo, ya sea de carácter total o parcial; la compra por subrogación es un mecanismo que no satisface la deuda del ejecutado, pues se trata de una transmisión de la deuda reconocida o lo que es lo mismo, se trata de la intromisión de un tercero que va a situarse en la posición del deudor a fin de adquirir su deuda, subrogándose por tanto, en el pago de la misma frente al acreedor (que sigue siendo el mismo), aceptando éste último al nuevo deudor y, como consecuencia, liberando al primer deudor"[405].

[404]*Vid*. CARDO HERRERO, A.M. "Refinanciación y nueva ejecución bancaria de bienes hipotecados: compra o dación". *Economist & Jurist*. Ed. Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, Madrid, 2009, pp.44-49.

[405]*Vid*. GARCÍA MEDINA, J. "Alternativas a la subasta judicial. Pago por subrogación: transmisión de la deuda hipotecaria". *Óp., Cit.*, pp.18-20.

CAPÍTULO IV

DE LA SUBASTA JUDICIAL PRESENCIAL A LA SUBASTA JUDICIAL ELECTRÓNICA

Como ya hemos señalado antes, la subasta judicial y su desarrollo, ahora, electrónico[406] constituye uno de los instrumentos jurídicos previstos por la Ley de Enjuiciamiento Civil para la realización forzosa de los bienes que previamente han sido embargados del patrimonio del ejecutado. En concreto, podemos afirmar que la subasta judicial es el medio de realización forzosa de carácter principal, pues frente a éste, los otros medios de realización forzosa (realización forzosa por convenio privado y realización forzosa por persona o entidad especializada) contemplados por la LEC destacan por la posesión de un carácter accesorio con respecto al de la subasta judicial. Siendo creados (tal y como antes ya se señaló) por la LEC 1/2000 con la intención de corregir los aspectos más negativos del modelo anterior (presencial) de la subasta judicial.

A pesar de la enorme importancia de la subasta judicial (se trata de un intrumento jurídico esencial para la efectiva realización de la tutela judicial efectiva del derecho de crédito en el ámbito del proceso civil), en nuestra opinión, consideramos que esta institución procesal no ha recibido la sucifiente atención por el legislador de la que es merecedora.

Actualmente, tras las reformas operadas, nuestro ordenamiento jurídico regula la institución procesal de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles, haciéndolo de un modo muy similar en ambos casos a través de la conformación de un procedimiento para el desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles sustentado en la aplicación del elemento de la supletoriedad y reciprocidad (art. 655.1 y 2 LEC). Situación radicalmente opuesta con respecto a la regulación original relativa al

[406] A partir del 15 de Octubre de 2015, todas las subastas judiciales que tienen lugar en nuestro país, se desarrollan electrónicamente a través del Portal de Subastas Electrónicas creado dentro del AEBOE.

desarrollo del proceso de la subasta judicial como medio de realización forzosa en la LEC 1/2000[407].

La legislación vigente dedica doce artículos (arts.643 a 654. Sección 5ª, del Capítulo IV, del Título IV, del Libro Tercero de la Ley de Enjuiciamiento Civil) a la regulación de los distintos aspectos relacionados el desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles:

- Preparación de la subasta. Tasación de los bienes (art.643 LEC).
- Convocatoria (art.644 LEC).
- Anuncio y publicidad (art.645 y 646 LEC).
- Requisitos para pujar (art.647 LEC).
- Subasta electrónica (art.648 y 649 LEC).
- Aprobación del remate. Pago. Adjudicación de bienes (art.650 y 651 LEC).
- Destinos de los depósitos constituidos para pujar (art.652 LEC).
- Quiebra de la subasta (art.653 LEC).
- Pago al ejecutante, destino del remanente, imputación de pagos y certificación de deuda pendiente en caso de insuficiencia de la ejecución (art.654 LEC).

De forma similar al caso anterior, los arts.666 a 675 LEC (Sección 6ª, del Capítulo IV, del Título IV, del Libro Tercero de la Ley de Enjuiciamiento Civil) se encargan de regular todas y cada una de las diferentes cuestiones que afectan a la subasta judicial de bienes inmuebles:

- Preparación de la subasta. Valoración de los bienes inmuebles (art.666 LEC).
- Convocatoria de la subasta (art.667 LEC).
- Contenido del anuncio y publicidad de la subasta (art.668 LEC).
- Condiciones especiales de la subasta (art.669 LEC).
- Aprobación del remate. Pago. Adjudicación de los bienes al acreedor (art.670 LEC).

[407] *Vid.* TÉLLEZ LAPEIRA, A. "Materiales para una urgente y necesaria reforma de la regulación de la subasta en la Ley de Enjuiciamiento Civil". *La Ley*. Nº 3, pp.1647-1653. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2004, pp.1647-1653.

- Subasta sin ningún postor (art.671 LEC).
- Destino de las sumas obtenidas en la subasta de inmuebles (art.672 LEC).
- Inscripción de la adquisición: título (art.673 LEC).
- Cancelación de cargas (art.674 LEC).
- Posesión judicial y ocupantes del inmueble (art.675 LEC).

En este caso concreto, en el de la subasta judicial de bienes inmuebles, a esos once artículos antes señalados (arts.666 a 675 LEC), habría que añadir otros diez artículos más (arts.655 a 665 LEC) hasta conformar, de este modo, la denominada fase previa, compuesta por el conjunto de actuaciones cuya realización se hace precisa para poner en marcha el desarrollo del proceso de la subasta judicial de bienes inmuebles.

A esta regulación de la subasta judicial de bienes muebles y de bienes inmuebles, debemos incorporar las modificaciones legislativas que en la actualidad conforman lo que se conoce como subasta judicial electrónica, es decir, aquellas actuaciones que integradas en las fases y actos propios del medio de realización forzosa de la subasta judicial se llevan acabo íntegramente de forma electrónica. De todo ello nos ocupamos en el presente capitulo

1. GÉNESIS DE LA SUBASTA JUDICIAL ELECTRÓNICA

Es conveniente en estos momentos detenernos y realizar una breve génesis del tratamiento que de la subasta judicial se ha efectuado en la legislación española desde la aprobación de la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil y sus posteriores modificaciones operadas por la Ley 19/2015, de 13 de Julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, y la Ley 42/2015, de 5 de Octubre, de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de Enero. Pues es necesario, analizar como se ha pasado de un modelo de subasta judicial caracterizado por la presencia física de los diferentes licitadores en la oficina judicial durante todo el procedimiento relativo a su desarrollo y por el sometimiento a unos rígidos requisitos y a una publicidad muy limitada, a un sistema de subasta judicial donde su desarrollo tiene lugar exclusivamente de forma electrónica (telemáticamente, a través de Internet), sin la presencia física en la oficina judicial de las partes procesales

ni de los diferentes licitadores interesados en la adquisición de los bienes (muebles e inmuebles) que constituyen su objeto, y conforme a los principios de publicidad y transparencia.

1.1. Las modificación operadas por la Ley 13/2009

El modelo de subasta judicial, vigente desde el año 2000, comenzó a ser muy contestado desde el principio, y en especial a partir del diseño de la Nueva Oficia Judicial, hasta que en el año 2009 terminó por aprobarse la Ley 13/2009, de 3 de Noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial [408]. Ley que tenía por finalidad primordial la de dotar a la Administración de Justicia de los diversos instrumentos y herramientas que le permitiesen incrementar el nivel de racionalización y optimización de sus servicios para lograr así una mayor agilidad y eficacia en la tramitación de los procesos.

Ante esta nueva situación (la aparición de la nueva institución relativa a la Nueva Oficina Judicial), el legislador entendió que, entre otras, la forma más adecuada para poder alcanzar los objetivos antes señalados sería la de separar y distinguir la figura del LAJ de la del Juez, así como las funciones asignadas a cada uno de ellos[409], complementando esta decisióncon la potenciación de las garantías del justiciable y el desarrollo de buenas prácticas procesales.

[408] Los antecedentes relativos a la constitución de la nueva Oficina Judicial, los encontramos en la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de Diciembre, de moficación de la LOPJ; y en la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de Noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de Julio, del Poder Judicial. Es en estas dos leyes donde se recogen los primeros modelos o prototipos de lo que más tarde, tras la aprobación de la Ley 13/2009, de 3 de Noviembre, de reforma de la legislación procesal, conoceremos como la nueva Oficina Judicial.

[409] A los LAJ se les asignaron únicamente las funciones de carácter procesal no jurisdiccional, pues las funciones de carácter jurisdiccional (juzgar y ejecutar lo juzgado) fueron encomendadas a los Jueces. Se entendía que esa nueva distribución de competencias se traduciría en un mejor cumplimiento de los principios constitucionales de exclusividad e imparcialidad judicial, además la concentración de los jueces exclusivamente en la realización de las actividades de carácter no jurisdiccional redundaría en un mayor número de sentencia y de mayor calidad. *Vid*. GARRIDO CARRILLO, F.J. *La Oficina Judicial. Análisis de su nuevo diseño*. Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2008. *Vid*. GARRIDO CARRILLO, F.J. "Funciones y posición del Secretario Judicial en la Nueva Oficina Judicial". *Práctica de Tribunales*. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2011, pp.68-79.

A raíz de la reforma del art.649.2 LEC 1/2000[410], se planteó por primera vez, dentro de esas buenas prácticas procesales, la posibilidad de modernizar tecnológicamente la Administración de Justicia mediante el desarrollo de las subastas judiciales de forma electrónica, vía Internet[411].

La aprobación de la Ley 13/2009 permitió que por primera vez se pudiese llevar a cabo el desarrollo de las subastas judiciales de forma electrónica, siempre y cuando se diesen para ello los requisitos exigidos por la propia ley: la existencia de medios técnicos oportunos y la dirección de la subasta por el LAJ. Como resultado de esta situación, la Unidad de Subastas Judiciales Electrónicas de Murcia comenzó, a partir de ese mismo año (a ello nos referiremos más adelante) a realizar de forma pionera y con carácter formal las primeras subastas judiciales de este tipo (bajo este nuevo formato electrónico), al obtener de esta Ley la cobertura legal necesaria para su realización. Pero teniendo presente, tal y como se pondrá de manifiesto más adelante, que esta misma unidad ya había comenzado a realizar, de forma previa, este tipo de subastas judiciales de carácter electrónico en el año 2006.

1.2. La Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas

Posteriormente, en Octubre del año 2012, el Consejo de Ministros acordó la creación de una Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas (CRAP) que, entre otras muchas actividades, debía elaborar un informe con propuestas de medidas que dotaran a la Administración de Justicia del tamaño, la eficiencia y la flexibilidad que demandaban los ciudadanos y la economía del país. En Junio del año 2013, el Consejo de Ministros recibió el citado informe y por medio del Real Decreto-Ley 479/2013, de 21 de Junio, se creó la Oficina para la Ejecución de la Reforma de la Administración como órgano encargado de la ejecución coordinada, seguimiento e impulso de las medidas incluidas en el mismo; pudiendo también proponer nuevas medidas.

---

[410] Fue el apartado doscientos sesenta y ocho del artículo primero de la Ley 13/2009 para la reforma de la legislación procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial, por medio del cual se modifica el contenido del apartado segundo del art. 649 de la Ley 1/2000.

[411] *Vid*. FUENTES SORIANO, O. "Las reformas en el proceso civil por la nueva reforma judicial". *Práctica de Tribunales*.Ed. Wolters Kluwer, Madrid 2010, p. 5.

Recibido el informe de la CRAP, el Gobierno de España reunido en Consejo de Ministros procedió a su análisis y posterior aprobación, determinando que una de las medidas necesarias a adoptar para poder alcanzar los objetivos antes descritos era el de la puesta en marcha de un sistema de subastas judiciales electrónicas a través de la creación de un Portal Electrónico de Subastas judiciales y administrativas dentro de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (AEBOE)[412]. Medida respaldada por la experiencia pionera desarrollada previamente por la Unidad de Subastas Judiciales Electrónicas de Murcia. Esta idea, finalmente, se materializó en el año 2014 cuando el Gobierno de España procedió a elaborar el Proyecto de Ley de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil.

Proyecto de Ley que tras su paso por el Congreso y el Senado fue objeto de múltiples enmiendas, pero que tras los oportunos debates y los correspondientes trabajos realizados por las diferentes comisiones, apenas experimentó cambio alguno con respecto a su redacción original. Pues de las más de cien enmiendas presentadas, se acordó únicamente la aprobación de dos enmiendas en el Congreso de los Diputados (enmiendas número 128 y 129), el resto fueron rechazadas junto a la única propuesta de veto también presentada[413]. Resultado de esta situación, el texto definitivo del Proyecto de Ley apenas experimentó cambio alguno con respecto a su redacción original, y mucho menos en lo relativo al nuevo sistema de subastas judiciales electrónicas, ya que las enmiendas que fueron presentadas en relación a esta misma cuestión (enmiendas número 67 y 68 en el Congreso de los Diputados, y 58 y 59 en el Senado) no fueron aprobadas[414]. Finalmente, tras su aprobación el día 8 de Julio de 2015, este Proyecto de Ley se convirtió en la Ley 19/2015[415], cuya entrada en vigor estaba prevista para el día

[412]*Vid*. Preámbulo de la Ley 19/2015, de 13 de Julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil.

[413] *Vid*. DSC. http://www.congreso.es/public_oficiales/L10/CONG/BOCG/A/BOCG-10-A-101-3.PDF. (Consultado el 1 de Noviembre de 2016).

[414]*Vid*. DSS. http://www.senado.es/legis10/publicaciones/pdf/senado/bocg/BOCG_D_10_555_3724.PDF. (Consultado el 1 de Noviembre de 2016).

[415]Ley 19/2015, de 13 de Julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil.

15 de Octubre de ese mismo año, de acuerdo con el contenido de su disposición final décima[416].

1.3. La modificación operada por la Ley 19/2015

Esta nueva Ley por medio de su articulado modificó por completo el contenido de los artículos 648 y 649 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de Enero al sustituir el anterior sistema de subastas judiciales de carácter presencial, donde todas las pujas se hacían presencialmente, por escrito en sobre cerrado y ante el LAJ, por un nuevo sistema de subastas judiciales electrónicas, donde todas las pujas tienen lugar de forma electrónica a través del Portal Electrónico de Subasta Judiciales y Administrativas creado dentro de la AEBOE[417]. Pero además, también modificó (de forma parcial en la mayoría de casos) el resto de los artículos de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 relacionados con la subasta judicial.

1.4. La modificación operada por la Ley 42/2015

La Ley 19/2015 modificadora del contenido de los arts.648 y 649 LEC (relativos al desarrollo y terminación de forma electrónica de la subasta judicial) que fue aprobada durante el mes de Julio del año 2015 y que tenía prevista su entrada en vigor para el día 15 de Octubre de ese mismo año, quedó totalmente eclipsada por la aprobación, durante ese espacio de tiempo, de la Ley 42/2015 de 5 de octubre de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil resultado del Proyecto de Ley para la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil previamente presentado por el Gobierno de España durante el mes de Marzo de ese mismo año, y que además de modificar el contenido de esos mismos artículos 648 y 649 LEC, también modificaba el contenido de los arts.656.1, 660.1 y 671 LEC.

El texto original del Proyecto de Ley de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 presentado por el Gobierno ante el Congreso de los Diputados (que

[416] Disposición final décima de la Ley 19/2015. "*Entrarán en vigor el 15 de Octubre de 2015 los artículos de la presente Ley modificados por el artículo segundo de la Ley 19/2015, de 13 de Julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil*".

[417] *Vid*. TRIGO SIERRA, E. y PÉREZ-PUJAZÓN, M.E. "Reformas de la Ley de Enjuiciamiento Civil en el año 2015". *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*. Nº 46, pp.31-44. Ed. Dykinson, Madrid, 2016, p.36.

posteriormente se convertiría en la Ley 42/2015) no incluía modificación o cambio alguno en lo relativo al sistema de la subasta judicial con respecto al contenido de la anterior LEC 1/2000. Sobreentendiéndose como resultado, que el nuevo texto legal apostaba por mantener el modelo de subasta judicial recogido en la anterior LEC 1/2000: un modelo de subasta judicial donde todas las pujas se realizaban por escrito, en sobre cerrado y de forma presencial por los diferentes licitadores en la oficina judicial.

Durante la tramitación de este proyecto legislativo (Proyecto de Ley de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de Enero), de forma similar al caso antes descrito (Proyecto de Ley de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, que conformó la Ley 19/2015), en el Congreso de los Diputados, el texto de este Proyecto de Ley fue objeto de múltiples enmiendas (estando sólo una de ellas relacionada con la subasta judicial. La enmienda número 100 relativa a la posesión judicial y ocupación del inmueble del art.675 LEC), pero sin que ninguna de ellas llegase a ser aprobada[418]. Como resultado, el texto se remitió al Senado en idénticas condiciones a las que previamente había sido presentado por el Gobierno de España ante el Congreso de los Diputados.

Remitido el Proyecto de Ley al Senado, se presentaron cinco propuestas de veto (ninguna de ellas fue aprobada) y doscientas ochenta y cuatro enmiendas, de las cuales ninguna de ellas se encontraban relacionadas con la subasta judicial, siendo todas ellas rechazadas al acordarse la aprobación íntegra del texto remitido previamente por el Congreso de los Diputados[419].

Parecía, por lo tanto, que la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil que se pretendía alcanzar por medio de este Proyecto de Ley, no iba a introducir ningún cambio en lo relativo al sistema de subasta judicial, apostando nuevamente por un modelo donde todas las subastas se realizaran de forma presencial y por escrito, exactamente igual que en el modelo recogido por la anterior LEC 1/2000. Sin embargo, esta apariencia cambió drásticamente como resultado de la aprobación en el Senado de

[418] *Vid*. DSC. http://www.congreso.es/public_oficiales/L10/CONG/BOCG/A/BOCG-10-A-133-3.PDF. (Consultado el 1 de Noviembre de 2016).

[419] *Vid*. DSS. http://www.senado.es/legis10/publicaciones/pdf/senado/bocg/BOCG_D_10_588_4035.PDF (Consultado el 1 de Noviembre de 2016).

enmiendas al Proyecto de Leyde reforma de la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil a través del mecanismo del mensaje motivado[420]. Encontrando, dentro de su único artículo, el apartado sesenta y dos bis (art.648), ter (art.649), quater (art.656.1), quinquies (660.1) y sexies (art.671), a través de los cuales se sustituía el tradicional sistema de subasta judicial presencial por el nuevo sistema de subasta judicial electrónica, al tiempo, que se modifica el contenido de los artículos de la Ley 19/2015 relativos a ese nuevo sistema de subasta judicial electrónica.

Este Proyecto de Ley quedó aprobado finalmente el día 1 de Octubre del año 2015, convirtiéndose así en la Ley 42/2015 (de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil) y teniendo previsto, conforme al contenido de su disposición final duodécima, el día 15 de Octubre de ese mismo año como la fecha para su entrada en vigor, que incluía los cambios relativos a los artículos 648, 649, 656.1, 660.1 y 671 de la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil. Así, a la vista de esta nueva regulación, pese a que la Ley 19/2015 entró en vigor conforme a los plazos temporales inicialmente previstos para ello (15 de Octubre de 2015), tras la aprobación y entrada en vigor ese mismo día (15 de Octubre de 2015) de la Ley 42/2015, rápidamente la Ley 19/2015 quedó eclipsada por ésta última, por la Ley 42/2015.

De modo que desde la entrada en vigor de esta norma, el 15 de Octubre de 2015, todas las subastas judiciales celebradas en nuestro territorio nacional y con independencia del tipo del que se traten (subastas judiciales voluntarias, subastas judiciales forzosas, subastas judiciales de bienes muebles, subastas judiciales de bienes inmuebles hipotecados y no hipotecados) se celebran de forma electrónica, telemática, a

[420]El mecanismo del mensaje motivado hace referencia al instrumento que posee el Senado para, en el ejercicio de las facultades atribuidas y recogidas en el art.90.2 de la CE, poder aprobar, oponerse a su veto e introducir enmiendas relativas al Proyecto de Ley remitido por el Congreso de los Diputados y previamente elaborado por el Gobierno. Contando para ello, y de acuerdo al contenido del art.106 del Reglamento del Senado, de 3 Mayo de 1994, con un plazo máximo de dos meses a contar desde el día de la recepción del texto remitido por el Congreso de los Diputados (dicho plazo se entiende referido al período ordinario de sesiones. En caso de que el período de los dos meses concluyese fuera de ese período ordinario de sesiones, se computarán los días necesarios del siguiente período ordinario de sesiones hasta completar el plazo de los dos meses, sin perjuicio de convocar sesiones extraordinarias). Será necesaria la posterior ratificación por el Congreso de los Diputados. Si el Senado decidiese optar finalmente por la utilización del mecanismo del mensaje motivado, el cuerpo del mismo deberá estar compuesto por la explicación genérica del veto o de cada una de las enmiendas introducidas al texto remitido por el Congreso de los Diputados. Por último, a grandes rasgos podríamos decir que el mecanismo del mensaje motivado constituye una herramienta que permite al Senado introducir correcciones técnicas al texto remitido por el Congreso de los Diputados e inicialmente elaborado por el Gobierno de España.

través del Portal Electrónico de Subastaas judiciales y administrativas creado dentro de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (AEBOE) para tal finalidad[421].

2. ACTUACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA SUBASTA JUDICIAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

a) Consulta al Registro Público Concursal

Tanto en la subasta judicial de bienes muebles como en la de bienes inmuebles, de forma previa a su inicio, se plantean dos cuestiones de enorme importancia.

De una parte, el art.551.1 LEC exige que, con carácter previo al inicio del desarrollo de la subasta judicial, el LAJ lleve a cabo la oportuna consulta al Registro Público Concursal a los efectos previstos en el apartado 4 del art.5 bis de la Ley Concursal 22/2003, de 9 de Julio. Esta consulta es de carácter gratuito, se realiza de forma telemática y su funcionamiento se rige conforme al contenido del Real Decreto-Ley 892/2013, de 15 de Noviembre, por el que se regula el Registro Público Concursal. Si de esa consulta, se determina que el ejecutado se halla en situación de concurso, la ejecución no se podrá despachar contra los bienes señalados por el art.5 bis de la Ley 22/2003, es decir, contra los bienes del ejecutado concursado considerados como necesarios para que éste último pueda continuar desarrollando su actividad profesional o empresarial. De haberse despachado ejecución, contra esos mismos bienes, de forma previa a la realización de la consulta y la posterior declaración de concurso, el LAJ procederá a decretar su suspensión. Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados y pignorados, su inicio y/o la continuación del procedimiento de realización forzosa ya iniciado quedará sujeto a cuanto establece la Ley Concursal. Si la declaración de concurso solo afecta a alguno de los bienes que han sido embargados del patrimonio del ejecutado, la ejecución no se suspenderá respecto de los demás. Continuando el procedimiento de realización forzosa que recae sobre esos mismos bienes conforme a lo dispuesto por la LEC. Contra la declaración de concurso cabe interponer recurso de apelación.

[421] Las subastas de los procesos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de ésta ley, se sustancian conforme a las normas procesales vigentes en la fecha de presentación de la demanda, de conformidad con los dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 19/2015.

Por otra parte, si la ejecución forzosa que se ha solicitado sobre determinados bienes que han sido embargados del patrimonio del ejecutado tiene lugar en base a alguno de los títulos previstos por el art.517.2 LEC (ya antes señalados) y éste posee alguna cláusula abusiva, el tribunal procederá a dar audiencia a las partes para, una vez oídas éstas, acordar una decisión conforme a lo previsto por el contenido del art.561.1.3º LEC[422]. Decretando bien la improcedencia de la ejecución, o bien, el despacho de la misma.

b) Consulta al Registro de la Propiedad

En el caso de la subasta judicial de bienes inmuebles o de bienes muebles sujetos a un régimen de publicidad registral similar al de los anteriores (art.655.1. LEC), a la hora de obtener la valoración definitiva de los bienes que constituyen el objeto de las mismas y de cara a establecer el valor por el que esos mismos bienes saldrán a subasta se precisa saber si sobre ellos recae alguna carga o derecho anterior al gravamen por el que se hubiese despachado ejecución. Información contenida en la certificación registral de titularidad y cargas o certificado de dominio (art.656 LEC).

Para tal fin, con anterioridad al inicio del desarrollo de la subasta judicial, el LAJ al frente de la ejecución forzosa librará mandamiento al registrador de la propiedad en el que se encuenten inscritos los bienes que constituyen el objeto de la subasta judicial para que éste último le remita una certificación que recoga los siguientes datos:*1º la titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado, y 2º los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas"* (art.656.1 LEC). Una vez emitida dicha certificación, el registrador de la propiedad deberá hacer constar a través de nota marginal la expedición de la certificación a la que acabamos de referirnos, expresando la fecha y el procedimiento al que hacen referencia. Esta misma información es recogida por el Portal Electrónicos de Subastas judiciales y Administrativas de la AEBOE con la intenicón de que pueda ser consultada por quien así lo estime conveniente (art.656.2

[422] "*Cuando se apreciase el carácter abusivo de una o varias cláusulas, el auto que se dicte determinará las consecuencias de tal carácter, decretando bien la improcedencia de la ejecución, bien despachando a misma sin aplicación de aquéllas consideradas abusivas*" (art.561.1.3º LEC).

LEC). El procurador de la parte ejecutante, facultado por el LAJ, una vez anotado el embargo, también podrá solicitar dicha certificación, la cual se expedirá en formato electrónico (art.656.3 LEC).

Si de esta consulta resultase que el bien objeto de la subasta judicial está libre de cargas y derechos de carácter previo al gravamen por el que se despachó la ejecución se procederá, sin más, al anuncio de la convocatoria de la subasta judicial. Pero si por el contrario, de esa misma consulta, resultase que sobre el bien o bienes objeto de la subasta judicial recae algún tipo de carga o derecho anterior al gravamen por el que se hubiese despacho ejecución, el LAJ "*se dirigirá de oficio a los titulares de los créditos anteriores que sean preferentes al que sirvió para el despacho de la ejecución y al ejecutado para que informen sobre la subsistencia actual del crédito garantizado y su actual cuantía*"[423] (art.657.1 LEC).

En función de lo informado sobre la subsistencia de los créditos garantizados y su actual cuantía, y existiendo conformidad sobre los mismos, el LAJ, a instancia del ejecutante, expide los mandamientos que procedan oportunos (art.144 LH). En el supuesto de no existir conformidad respecto a la actual subsistencia de los créditos garantizados o a su actual cuantía, el LAJ convocará (dentro de los tres días siguientes) a sus titulares a una vista ante el tribunal para, mediante auto (en el plazo de los cinco días siguientes) no recurrible, poner fin a las diferencias que pudiesen existir (art.657.2 LEC). "*Transcurrido diez días desde el requerimiento al ejecutado y a los acreedores sin que ninguno de ellos haya contestado, se entenderá que la carga, a los solos efectos de la ejecución, se encuentra actualizada al momento del requerimiento en los términos fijados en el título preferente*" (art.657.3 LEC).

Como vemos, la existencia de cargas o derechos anteriores al gravamen por el que se hubiese despachado la ejecución, exige la obligatoria realización de un conjunto

[423] "*Aquellos a quienes se reclamen esta información deben indicar con la mayor precisión si el crédito subsiste o se ha extinguido por cualquier causa y, en caso de subsistir, que cantidad resta pendiente de pago, la fecha de vencimiento, y en su caso, los plazos y condiciones en que el pago debe efectuarse. Si el crédito estuviese vencido y no pagado, se informará también de los intereses moratorios vencidos y de la cantidad a que asciendan los intereses que se devenguen por cada día de retraso. Cuando la preferencia resulte de una anotación de embargo anterior, se expresarán la cantidad pendiente de pago por el principal e intereses a la fecha en que se produzca la información, así como la cantidad a que asciendan los intereses moratorios que se devenguen por cada día que transcurra sin que se efectúe el pago al acreedor y la previsión de costas*" (art.657.1 LEC).

de operaciones de carácter previo al anuncio de la convocatoria de la subasta judicial, lo que pese a dificultar y retardar su inicio y, por ende, la satisfacción del derecho de crédito del ejecutante, no va en deprimento de las garantías y derechos procesales del ejecutado. La eficacia (desde la perspectiva procesal) de la subasta judicial como medio de realización forzosa no es un objetivo al que deba someterse todo y, mucho menos, los derechos y garantías procesales de las partes procesales que en ella intervienen.

Adicionalmente, debemos señalar que con la consulta de la certificación registral de titularidad y cargas o certificado de dominio (art.656 LEC), además de obtener toda la información relativa a las posibles cargas y derechos que, con carácter previo al gravamen por el que se despachó la ejecución, pudiesen existir sobre el bien o bienes objeto de la subasta judicial, nos permite obtener la constatación de si:

- El bien embargado (objeto de la subasta judicial) se encuentra inscrito a nombre de otra persona distinta a la del ejecutado. En este supuesto, y tras oír a las partes, el LAJ procederá a alzar el bien embargado, salvo que el proceso de ejecución forzosa se siga contra el ejecutado en concepto de heredero de la persona que apareciese como dueño del bien registrado en el Registro de la Propiedad y constitiyese el objeto del embargo, o cuando éste último se hubiese practicado teniendo en presente ese mismo concepto, el de heredero. Pese a ello, en la praxis, aunque la inscripción del bien embargado se hubiese practicado a nombre de otra persona, si se hizo con posterioridad a su anotación en el registro de la propiedad, éste se mantendrá y se estará a lo dispuesto por el art.662 LEC (art.658 LEC).

- Existen titulares con derecho sobre al bien objeto de la subasta judicial, inscritos en el Registro de la Propiedad con posterioridad al del ejecutado. Así, el registrador comunicará (en el domicilio que constase en el Registro de la Propiedad) la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que, conforme a la certificación de cargas y gravámenes, estuviesen inscritos con posterioridad al del ejecutante (art.659.1 LEC). Los titulares de derechos inscritos una vez expedida la certificación de dominio y cargas podrán participar en el avalúo y en las demás actuaciones del procedimiento que les afecten siempre y cuando acrediten ante el LAJ la inscripción de su derecho (art.659.2

LEC). Si los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta satisfaciesen antes del remate el crédito, los intereses y las costas, quedarán subrogados en los derechos del actor hasta donde alcance el importe satisfecho. Tanto el pago como la subrogación se anotarán (mediante la presentación en el Registro de la Propiedad del acta notarial o del mandamiento expedido por el LAJ) al margen de la inscripción o anotación del gravamen en que dichos acreedores se subrogan y la de sus créditos y derechos (art.659.3 LEC).

- El bien inmueble que se pretende subastar está arrendado u ocupado por terceras personas. En caso afirmativo, se les notificará (a través del procurador de la parte ejecutante que así lo hubiese solicitado o por decisión del LAJ) la existencia del proceso de ejecución forzosa para que en el plazo temporal de diez días presenten ante el tribunal que está conociendo del asunto los títulos que justifiquen su situciación. La publicidad del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial realizada a través del Portal Electrónico de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE y de los medios públicos y privados empleados deberá señalar cual es a situación posesoria del bien embargado que constituye e objeto de la subasta judicial (art.661.1 LEC). En caso de estar arrendado u ocupado por terceras personas, el ejecutante podrá pedir qu antes de anunciarse la convocatoria de la subasta judicial, el tribunal competente resolviese sobre esta cuestión, declarando si las terceras personas que están arrendando u ocupando el bien que se pretende subastar cuentan o no con el oportuno derecho para ello (art.675.3 LEC), haciéndose constar tal decisión en la publicidad de la subasta judicial (art.661.2 LEC).

c) Objetivo a alcanzar: *"el buen fin de la ejecución"*

Conforme al contenido del art.643.1 LEC, la subasta judicial de bienes muebles (y, por consiguiente, entendemos que también la de bienes inmuebles) "*tiene por objeto la venta de uno o varios bienes o lotes de bienes, según lo que resulte más conveniente para el buen fin de la ejecución*", entendiéndose por *buen fin de la ejecución* la enajación de los bienes que previamente fueron embargados del patrimonio del

ejecutado al mejor precio posible con la intención de que con la suma económica recabada poder satisfacer el derecho de crédito del acreedor.

Para ello, y salvo que en el momento de la presentación de la solicitud de realización forzosa a través de subasta judicial, el ejecutante hubiese indicado al LAJ los bienes de los que dispone el ejecutado con un valor suficiente como para a través de su realización forzosa poder hacer frente al pago de la deuda contraída por ésta último, el LAJ, en audiencia de las partes y de forma previa al inicio al desarrollo de la subasta judicial, decidirá que bienes de los que previamente han sido embargados del patrimonio del ejecutado van a ser enajenados forzosamente en subasta judicial y su posible agrupación en lotes. El primero de estos casos, dificulta y limita, en gran medida, la actividad del LAJ relativa a la formación de los lotes con los bienes que han sido embargados del patrimonio del ejecutado. Es por ello, que antes de anunciar la convocatori del anuncio de la subasta judicial se convoca a las partes para que en el plazo de cinco días aleguen lo que consideren oportuno con respecto a la formación de lotes, con los bienes embargados, para la subasta judicial (art.634.1 LEC).

Decimos su posible agrupación por lotes, porque tras el avalúo de los bienes (muebles e inmuebles) que han sido embargados del patrimonio del ejecutado y con el fin de procurar las mejores condiciones para su enajenación, el LAJ debe seleccionar los bienes que van a conformar el objeto del procedimiento de realización forzosa, separando los bienes que pueden ser susceptibles de enajenación individual de aquellos otros bienes, que por su naturaleza o características, permitan ser agrupados para, finalmente, ser ofrecidos en lotes. Se consigue, así, que la oferta que se realiza a los diferentes licitadores sea mucho más atractiva y que los riesgos de que el desarrollo de la subasta judicial finalice en desierto (cuando un bien se aísla de otro con los que integra una unidad de producción o destino) sean menores. Adicionalmente, debemos recordar que la formación de los lotes con los bienes (muebles e inmuebles) que previamente han sido embargados del patrimonio del ejecutado constituye una posibilidad a la vista de la naturaleza de esos mismos bienes. De modo que si el LAJ no considera la conveniencia de agrupar los bienes, carece de sentido la audiencia de las partes al tener ésta únicamente como finalidad la de oír a las partes sobre la calificación efectuada previamente por el LAJ.

Si tras la tasación o valoración definitiva (efectuada la liquidación de cargas) que se haga de los bienes objeto del procedimiento de realización forzosa desarrollado a través de la subasta judicial (conforme a lo descrito en el capítulo anterior para la valoración de los bienes muebles e inmuebles embargados) se prevé, fruto del escaso valor de los mismos, que con su realización forzosa no se obtendrá una cantidad de dinero que, como mínimo, supere los gastos originados por el desarrollo de la propia subasta judicial, se optará por no convocar el inicio del desarrollo de la subasta judicial de los lotes conformados con los bienes previamente embargados al ejecutado (art.643.2 LEC). En este mismo sentido, recordar que los bienes inmuebles que hayan sido embargados del patrimonio del ejecutado se subastarán por el valor que resultase de deducir de su avalúo o valoración inicial el importe de todas las cargas y derechos que de forma anterior al gravamen por el que se hubiese despachado la ejecución forzosa pudiesen existir (art.666.1. LEC). Cuando el valor de esas posibles cargas o derechos anteriores al gravamen por el que se despachó la ejecución forzosa fuese igual o superior al del valor del bien objeto de la subasta judicial, el LAJ dejará en suspenso la ejecución forzosa sobre ese mismo bien (art.666.2 LEC). Además, en todo caso, debemos tener presentes que de conformidad con el contenido del art.605.3º LEC son inembargables todos aquellos bienes carentes de valor patrimonial. Llegados a este punto, debemos tener también presente lo dispuesto en el apartado 3.2.b del capítulo anterior, relativo a la liquidación de cargas.

¿Qué debemos entender por gastos de la subasta judicial? ARANGÜENA FANEGO[424] entiende que en la práctica "el juicio de valor sobre los gastos debería referirse a todos aquellos que fuesen necesarios para el desarrollo de la subasta judicial: la convocatoria de la subasta judicial, la publicidad edictal, la publicidad a través de medio privados, los horarios de las diferentes actuaciones registrales (en el caso de haberlos), la defensa letrada, los aranceles de procurador, los honorarios de peritos y los gastos del depósito".

[424]*Vid.* ARANGÜENA FANEGO, C. "El procedimiento de apremio sobre bienes muebles en el Proyecto de la Ley de Enjuiciamiento Civil". *La Ley*. Nº 3, pp.1998-2011. Ed.Wolters Kluwer, Madrid, 1999, pp.1998-2011.

Al abordar esta cuestión es necesario distinguir entre el concepto de costas y el de gastos. MARTÍN CONTRERAS[425] define el gasto como "todas las inversiones de carácter económico que reconocen, de una manera más o menos inmediata, al proceso como su generador". Y costa como "aquella porción de los gastos procesales cuyo pago recae sobre las partes que intervienen en un proceso determinado y reconocen ese proceso como causa inmediata y directa de su producción". Entendemos pues que las costas constituirían un subgrupo de los gastos que debería ser aportados por la parte que resultó vencida y cuyo pago recae sobre las partes del proceso por la posesión de tal condición. Así, dentro del concepto de gastos quedarían incluidos todos los desembolsos realizados de forma previa al inicio del proceso y que pueden ser preparatorios de mismo (soportados por quienes los originaron), así como por todos aquellos desembolsos que no tiene al proceso como una causa inmediata y directa de su producción.

d) Titulación de los bienes (inmuebles) embargados

El art.663.1 LEC pone de manifiesto que en la misma resolución en que se mande expedir la certificación de dominio y cargas de los bienes inmuebles embargados, el LAJ podrá (mediante diligencia de ordenación, de oficio o a instancia de parte, dependiendo de su conveniencia y de su situación registral, es decir, de si en el momento de proceder al embargo se tenía conocimiento de si el bien inmueble estaba o no en el Registro de la Propiedad y, en el caso de estarlo, quien era la persona que en él figuraba como titular del mismo) requerir al ejecutado para que en el plazo de diez días presente los títulos de propiedad, de los bienes inmuebles objeto de la subasta judicial, de los que disponga. Presentados en tiempo, los títulos de propiedad son expuestos al ejecutante para que determine si los encuentra suficiente o por el contrario necesitados de subsanación. Si el ejecutado no presenta los títulos de propiedad en el plazo señalado, pueden plantearse apremios para obligarle a que los presente, así como su directa obtención de los registros o archivos en los que se encuentren (arts.663 y 664 LEC).

[425] *Vid*. MARTÍN CONTRERAS, L. *La tasación de costas*. Ed. Comares, Granada, 1998, pp.69 y 70.

Sin embargo, y conforme al contenido del art.665 LEC, los bienes que han sido embargados del patrimonio del ejecutado, podrán ser enajenados forzosamente a través del medio de realización forzosa de la subasta judicial sin necesidad de suplir previamente la falta de los títulos de propiedad antes referidos, siempre y cuando ésta circunstancia sea claramente expresada en el correspondiente edicto de la subasta judicial y fuese así solicitado por el ejecutante con la intención de evitar el retraso del inicio del desarrollo de la subasta judicial. En estos casos, se actuará de acuerdo a lo previsto en el contenido de la regla 5º del art.140 del RH, conforme a la cual, se dispone que "*los interesados podrán solicitar en su caso, que se saquen a subasta judicial los bienes inmuebles que han sido embargados, con la condición de que el rematante verifique la inscripción omitida antes o después del otorgamiento de la escritura de venta en el término que se a suficiente y que el juez o tribunal lo señale".* Los gastos y costas causados por la resistencia del propietario del bien inmueble a realizar la oportuna inscripción correrán a cuenta del mismo".

Pese a la existencia de esta opción, con carácter general, es preferible que la aportación de los títulos de propiedad del bien inmueble que constituye el objeto de la subasta judicial tenga lugar de un modo que no presente grandes dificultades para los nuevos adquirentes de los mismos en el momento de proceder a su inscripción en el registro de la propiedad conforme a lo establecido en el contenido del art.20.I LH.

3. LA CONVOCATORIA, EL ANUNCIO Y LA PUBLICIDAD DE LA SUBASTA JUDICIAL

3.1. La convocatoria de la subasta judicial

La convocatoria de la subasta judicial se regula a través del contenido delart.644 LEC, válido tanto para el caso de las subastas judiciales de bienes muebles como para las de bienes inmuebles. De este modo, *"una vez fijado el justiprecio*[426] *de los bienes muebles embargados, el Letrado de la Administración de Justicia, mediante decreto, acordará la convocatoria de la subasta judicial. Ésta se llevará a cabo, en todo caso,*

[426] Se entiende por justiprecio "el justo valor de una cosa, el valor que peritos en la materia fijan a una cosa en juicio". PALLARÉS, E. *Diccionario Jurídico de Derecho Procesal Civil. Óp., Cit.,* p.459.

de forma electrónica en el Portal de Subastas, bajo la responsabilidad del Letrado de la Administración de Justicia" (art.644 LEC).

Como vemos, el precepto hace referencia única y exclusivamente a "*los bienes muebles embargados*", cuando, en realidad, éste puede ser utilizado, como antes hemos indicado, para la convocatoria de cualquier tipo de subasta judicial, tanto de bienes muebles como de bienes inmuebles. Es por ello, que entendemos que en su redacción el legislador debería haber omitido el término "*muebles*" y haber optado por el empleo de una referencia genérica como por ejemplo la de *"los bienes embargados"*.

Pese ello, el contenido de este art.644 LEC es de aplicación tanto en el caso de las subastas judiciales de bienes muebles como en el de bienes inmuebles. Ante la ausencia, dentro del conjunto de artículos que la Ley de Enjuiciamiento Civil dedica a la regulación de la subasta judicial de bienes inmuebles, de algún precepto encargado de regular su convocatoria, optamos por la aplicación (supletoria -art.655 LEC-) del art.644 LEC para este supuesto. Pues, el contenido del art.667 LEC lo que recoge no es la convocatoria de la subasta judicial de bienes inmuebles, como sí lo hace el art.644 LEC para el caso de bienes muebles, sino el anuncio y publicidad de la misma. Haciéndolo, además, conforme a lo previsto en el art.645 LEC (diseñado, inicialmente, para las subastas judiciales de bienes muebles).

Por otro lado, el empleo del término "*acordará"* en la redacción del contenido de este mismo precepto puede llevar a la interpretación (entendemos) errónea de que la subasta judicial ha de ser acordada de oficio por el LAJ, pues la misma siempre ha de ser instada a petición del interesado, a instancia de parte, no existiendo, en ningún caso, para el LAJ la obligación de convocar la subasta judicial sin la previa solicitud de la parte interesada en ello.

Si la parte interesada y legitimada para ello (acreedor y ejecutante), finalmente, decidiese solicitar al LAJ la realización forzosa a través de la subasta judicial de todos los bienes que previamente han sido embargados del patrimonio del ejecutado, éste (el

LAJ) procederá a su convocatoria por medio de decreto[427]. Salvo que se diese alguno de los supuestos recogidos por los arts.643.2 y 666.2 LEC, antes abordados.

El segundo párrafo del art.644 LEC afirma que "*la subasta se llevará a cabo, en todo caso, de forma electrónica en el Portal de Subastas, bajo la responsabilidad del Letrado de la Administración de Justicia*", referenciando, de este modo, el elemento esencial de la reforma procesal relativa al nuevo sistema de subastas judiciales: la sustitución de su desarrollo antes presencial, por su desarrollo, ahora, electrónico a través del Portal de Subastas judiciales y administrativas creado dentro del portal de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado (AEBOE)[428] y bajo la dirección y responsabilidad, ahora, del LAJ, y no del Juez, tal y como hasta ahora venía ocurriendo. Además, el empleo de la expresión "*en todo caso*", nos permite entender que tanto las subastas judiciales de bienes muebles como las de bienes inmuebles se efectuarán de forma electrónica.

La convocatoria de la subasta judicial constituye un acto de información pública, una oferta pública de enajenación judicial de bienes previamente embargados. Es por ello que su publicación tiene como finalidad esencial la de difundir la realización judicial de los bienes trabados para que puedan acudir el máximo número de posibles licitadores. Al tratarse de un acto de difusión extraprocesal, no debe ni puede ser aprovechado como un medio a través del cual poder sanear y subsanar los posibles defectos y omisiones en las que se hubiese incurrido durante la notificación a las partes o a terceros del hecho mismo de la ejecución o de los bienes que han sido embargados del patrimonio del ejecutado[429].

---

[427]La novedosa redacción del contenido este artículo consigue, finalmente, aclarar el tipo de resolución a dictar por el LAJ en el momento de convocar el inicio de la subasta judicial. Antes de la reforma de la LEC 1/2000 por la Ley 19/2015, no encontrábamos ningún precepto dentro de esta Ley que nos indicase el tipo de resolución que el LAJ debía de adoptar a la hora de convocar el inicio de la subasta judicial. Existiendo dentro de la Doctrina, un sentir mayoritario por el que se entendía que la convocatoria del inicio de la subasta judicial se debía realizar por medio de diligencia de ordenación del LAJ, pero sin la existencia de ningún precepto que respaldase tal argumento. *Vid.* GARBERÍ LLOBREGAT, J. (Dir.). *Los procesos civiles. Óp., Cit.*, p.68.

[428] En la redacción del contenido del art.644 de la Ley 1/2000 LEC, no se acordaba la convocatoria de la subasta judicial, sino que se fijaba la fecha para la celebración de la misma, con expresión de la hora y el lugar en que hubiera que celebrarse.

[429]*Vid.* AGUILAR RUIZ, L. "Ejecución de bienes gananciales por deudas consorciales contraídas por uno de los esposos: oposición del cónyuge no deudor a la traba y embargo de bienes comunes". *Revista de Derecho Patrimonial*. Nº 14, pp.101-111.Ed. Thomson-Reuters Aranzadi, Pamplona, 2005, pp.101-111.

De este modo, la convocatoria de la subasta judicial se alza como un acto esencial para garantizar la adecuada y correcta difusión del procedimiento de realización forzosa (a través de subasta judicial) iniciado contra los bienes del patrimonio del ejecutado para que los posibles interesados en ella conozcan los bienes que pueden adquirir a través de la participación en su desarrollo y las condiciones establecidas para su enajenación. A tal fin, como veremos a continuación, la LEC establece una publicidad completa, de oficio, gratuita y difundida a través del empleo de diferentes medios de carácter oficial, pudiendo ser ésta (la publicidad del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial) complementada a través del empleo de otros medios de comunicación de naturaleza privada cuando a instancia de parte se interese una mayor difusión de la misma.

3.2. El anuncio y la publicidad de la subasta judicial

El anuncio y la publicidad de la subasta judicial quedan regulados por medio de los arts.645 y 667 LEC (bienes muebles e inmuebles, respectivamente). La similitud en el contenido de ambos artículos se debe a que tal y como establece el art.667.1 LEC "*la convocatoria de la subasta se anunciará y será objeto de publicidad conforme a lo previsto en el art.645*".

De ese modo, siguiendo el mismo hilo argumental, el art.645 LEC aborda la regulación de dos aspectos esenciales para el correcto y normal desarrollo de la subasta judicial: el anuncio y la publicidad de la misma[430]. Mientras que el anuncio de la convocatoria de la subasta judicial tiene como misión principal la de atraer al mayor número de licitadores/postores interesados en la adquisición de los biene que previamente han sido embargados del patrimonio del ejecutado y que constituyen el objeto de este medio de realización forzosa para posteriormente tratar de ser enajenados al mejor precio posible. Por su parte, la publicidad de la convocatoria de la subasta judicial pretende ofrecer a los diferentes interesados en la adquisición de esos mismos bienes toda la información que exista sobre los mismos. Ambos objetivos se intentan cumplir por medio del empleo de mecanismos de costes reducidos para evitar de ese modo que puedan acabar afectando al beneficio que se pretende obtener a través de la

[430]La redacción anterior de este art.645 LEC sólo hacía referencia a la publicidad del anuncio de la subasta judicial, sin hacer distinción alguna entre el anuncio y la publicidad de la misma.

enajenación forzosa de los bienes (muebles e inmuebles) y derechos que previamente fueron embargados del patrimonio del ejecutado.

a) Notificación

Para alcanzar estos dos objetivos, una vez firme el decreto por el que se acuerda la convocatoria de la subasta judicial, el LAJ dicta diligencia de ordenación ordenando, telemáticamente, la publicación del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial en el Portal de la Administración de Justicia (PAJ), con efectos meramente de carácter informativo, y en el Boletín Oficial del Estado (BOE)[431], sirviendo éste último como notificación al ejecutado no personado en el proceso (art.645.1 LEC). Desaparece, de este modo, el tradicional sistema de notificaciones basado en la publicación de edictos en el tablón de anuncios de la Oficina judicial ante la que se estaba tramiando la ejecución, así como en los lugares públicos de costumbre.

Conforme a la LEC 1/2000, se establecía la necesidad de notificar al ejecutado la convocatoria de la subasta judicial. Con carácter general, para la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles, se disponía que "*el señalamiento del lugar, día y hora para la subasta se notificará al ejecutado, con la misma antelación, en el domicilio que conste en el título ejecutivo*" (art.667 LEC 1/2000), y con carácter específico, para la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles sobre los que recayese hipoteca o prenda, que "*la subasta se anunciará, a menos, con veinte días de antelación. El señalamiento del día, lugar y hora para el remate se notificará al deudor, con la misma antelación, en el domicilio que conste en el Registro de la Propiedad o, en su caso, en*

[431]La publicación del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial en el BOE requiere que la parte ejecutante pague, de forma previa, la tasa de 64,66 euros mediante la liquidación del modelo 791. Este importe es independiente al número de lotes o bienes a subastar, pudiendo el ejecutante, posteriormente, obtener su reembolso en la tasación de costas. Una vez pagada la tasa, existen dos opciones: a) que la entidad financiera comunique al BOE el pago de la misma, pudiendo transcurrir un plazo de tiempo de entre 20 y 30 días, o bien, que el propio ejecutante inserte el NRC (Número de Referencia de la Convocatoria) en el portal web www.boe.es, en la pestaña de anuncios, y dentro de esta, actualice el NRC. *Vid*. SOLÁ TEJADA, C. "El nuevo sistema de las subastas electrónicas". *Inmueble: Revista del Sector Inmobiliario*, núm.162, Nº 162, pp.4-7. Ed. Difusión Jurídica y Temas de Actuaidad, Madrid, 2016, pp. 5 y 6.

la forma en que se haya practicado el requerimiento conforme a lo previsto en la Ley" (art.691.2 LEC 1/2000)[432].

La regulación jurídica de esta cuestión suscitó un intenso debate doctrinal en torno al hecho de si pese a la falta de exigencia concreta por la Ley era, o no, necesario notificar (personalmente conforme a lo dispuesto por el art.161 LEC o a través de correo certificado o telegrama) al ejecutado no personado en el proceso judicial el señalamiento de la subasta judicial para poder proceder de ese modo a su posterior celebración, es decir, si bastaba el simple intento o por el contrario era indispensable que el resultado del mismo fuese positivo. Tal como señala FONT DE MORA RULLÁN[433] "la cuestión latente en el fondo de este debate doctrinal obedecía a una cuestión eminentemente práctica: si la notificación positiva era considerada un requisito *sine que non* para el desarrollo de la subasta judicial, existía la posibilidad de que la subasta judicial, ante la inexistencia de la misma, fuese finalmente suspendida. De ahí, que en la práctica jurídica, se optase por la aplicación de una interpretación de la norma, conforme a la cual, la notificación positiva no era imprescindible para poner en marcha el desarrollo de la subasta judicial, sino únicamente potestativa. Utilizándose la fórmula de que en caso de que la notificación intentada en el último domicilio conocido del demandado resultase negativa, dicha notificación se tendría por efectuada a través de la publicación del propio edicto en el tablón de anuncios del Juzgado, evitándose así la suspensión del desarrollo de la subasta judicial en caso de que la notificación en el último domicilio conocido del ejecutado resultase fallida. Fórmula jurídica ampliamente utilizada en los juzgados y tribunales y amparada por la jurisprudencia menor de las Audiencias Provinciales, pero rechazada también por órganos judiciales partidarios de una interpretación estricta respecto de los preceptos antes citados, que no han permitido la celebración de la subasta judicial en aquellos supuestos en los que no constase la notificación positiva al ejecutado".

Controversia doctrinal, finalmente, resuelta con la nueva redacción del artículo relativo a esta misma cuestión tras la reformas efectuada por las Leyes 19/2015 y

[432] Ambos artículos (667 y 691.2 LEC 1/2000) fueron modificados por la Ley 19/2015, de 13 de Julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil.

[433] *Vid*. FONT DE MORA RULLÁN, J. "El talón de Aquiles de la subasta judicial electrónica: la notificación de la convocatoria de la subasta a los demandados no personados. Crítica al artículo 645 de la LEC". *Diario La Ley*. *Diario La Ley*. Nº 9203. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2018, pp.2 y 3.

45/2015. Acabando, además, con los diferentes regímenes de notificaciones antes existentes en función de si la subasta judicial recaía sobre bienes de naturaleza mueble o inmueble (LEC 1/2000).

Este nuevo sistema encargado de abordar la notificación de la convocatoria de la subasta judicial al ejecutado no personado en el proceso judicial a través de la publicación de dicha convocatoria en el BOE y no en su domicilio personal (aunque se tuviese constancia e información del mismo), ha generado importantes dudas. Dudas que, finalmente, han sido aclaradas por el Tribunal de Justica de la Unión Europea (TJUE) en dos relevantes sentencias (Sentencia de 29 de Octubre de 2015 dictada por la Sala Primera en el asunto C-8/14 y la Sentencia de 26 de Enero de 2017 de la Sala Primera en el asunto C-421/14) a través de las cuáles se determina que la notificación al ejecutado no personado en el proceso judicial no debe practicarse a través del BOE, sino que tienen que ser los propios juzgados españoles quienes informen a las personas afectadas por la ejecución forzosa con la intención de que éstas, si así lo consideran oportuno, puedan ejercitar la correspondiente oposición a la ejecución forzosa de sus bienes[434].

La jurisprudencia europea del TJUE pone de manifiesto como la práctica de las notificaciones efectuadas al ejecutado no personado en el proceso judicial de manera única a través del BOE "*vulnera el derecho de defensa del ejecutado, al no garantizarle el poder llegar a conocer de manera real y efectiva la notificación que le afecta*". Este nuevo sistema de notificación no sólo no garantiza que el ejecutado no personado en el proceso judicial no tenga constancia de que los bienes o algunos de los bienes que conforman su patrimonio van a ser enajenados forzosamente a través del medio de realización forzosa de la subasta judicial, sino que además, la publicación de la convocatoria de la subasta judicial en el BOE resulta absolutamente ineficaz para que el interesado pueda llegar a tener realmente noticias de la convocatoria de la subasta judicial, al no contener los datos básicos e indispensables para identificar a las partes ni

[434]*Vid*. GARCÍA SOLER, E. "La notificación de la subasta judicial al ejecutado no personado". *Diario La Ley*. Nº 8674. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2016, pp.1-3.

el bien objeto de subasta. De ahí que ACHÓN BRUÑEN[435] afirme que la notificación de la convocatoria de la subasta judicial al ejecutado no personado en el proceso judicial a través del BOE sea una opción legal desacertada.

Aunque es cierto que el establecimiento de un procedimiento único para la publicación y notificación de la subasta judicial constituye un aspecto positivo, no es menos cierto, que la simple publicación de la convocatoria de la subasta judicial en el BOE con efectos de notificación al ejecutado no personado constituye un aspecto muy negativo, tendente a crear auténticas situaciones de indefensión. La praxis jurídica pone de manifiesto la incapacidad del ciudadano medio inmerso en este tipo de proceso judicial de seguir todas las novedades publicadas en el BOE, generalmente por la falta de los conocimientos jurídicos necesario para ello[436]. De ese modo, en nuestra opinión la medida es correcta y adecuada desde la óptica de la economía procesal, pero totalmente desacertada desde la dimensión de la práctica jurídica. Pues ante la ausencia de los conocimientos jurídicos necesarios, la notificación de la convocatoria de la subasta judicial en el domicilio del ejecutado no personado en el proceso judicial, constituye la única vía través de la cual éste puede tener constancia, de forma real y efectiva, de la situación jurídica en la que se encuentra inmerso y, como resultado, de sus consecuencias y efectos jurídicos, sin incurrir en una situación de indefensión.

Postura (especialmente importante en el caso las subastas judiciales de bienes inmuebles) que ha sido respaldada por la doctrina del Tribunal Constitucional. La STC de 11 de mayo de 2015, declaró vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva recogido en el art.24.1 de la Constitución Española, retrotrayendo las actuaciones hasta el momento inmediatamente anterior al requerimiento de pago a la parte demandada, y todo ello, porque resultó negativa la notificación y el emplazamiento en el domicilio que constaba en la escritura de préstamo hipotecario y en el Registro de la Propiedad, por lo que llevó a cabo la notificación edictal. En este supuesto concreto, nuesto TC señala que sin "*el órgano judicial que conocía del proceso de ejecución hipotecaria*

[435] *Vid.* ANCHÓN BRUÑEN, Mª. J. "La reforma de las subastas judiciales por la Ley 19/2015, de 13 de Julio y 42/2015, de 5 de Octubre: problemas que se solventan y que se generan". *Diario La Ley*. Nº 8644. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2015, pp.1-15.

[436] *Vid.* PUYOL MONTERO, F. J. "El procurador ante la ejecución procesal: algunos criterios prácticos". *Actualidad Civil*, nº1, pp.79-101. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 1996, p.92

debería de haber agotado los medios de averiguación real de la deudora demandada antes de proceder a la comunicación por edictos".

En este mismo sentido, encontramos también la STC de 20 de mayo de 2013, a través de la cual se dispuso que "*esta misma doctrina la hemos aplicado en el procedimiento de ejecución hipotecaria afirmando que es necesario que el órgano judicial agote los medios que tenga a su alcance para notificar al ejecutado la existencia del proceso en su domicilio real, de modo que, una vez que surjan dudas razonables de que el domicilio señalado en la escritura del préstamo hipotecario y que figura en el Registro sea el domicilio real del ejecutado, le es exigible que intente, en cumplimiento del deber de diligencia que en orden a la realización de los actos de comunicación procesal le impone el artículo 24.1 de la Constitución"*, lo que en la práctica se traduce en que inicialmente se deberá notificar la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria al ejecutado en el domicilio pactado por las partes en la escritura de préstamo hipotecario, y en caso de no hallarse éste en dicho domicilio, antes de iniciar la notificación mediante edictos, deberán agotarse todas las vías existentes para conocer el domicilio actual del ejecutado y notificarle allí el requerimiento de pago. De no llevarse a cabo estos trámites, incluso una vez ya celebrada y finalizada la subasta judicial, podrá ser dictada por el juzgado que estuviese conociendo del proceso de ejecución forzosa la nulidad de todas las actuaciones sobre el fundamento de la indefensión sustentada en el art.24.1 CE (derecho a la tutela judicial efectiva. El mandato implícito al legislador que se contiene en este artículo de promover el derecho de defensa, comporta -con respecto al emplazamiento de las personas afectadas- la limitación del empleo de la notificación edictal únicamente para aquellos supuestos en los que no constase el domicilio de la persona que tuviese que ser emplazada o bien se ignorase su paradero -STC 36/1987 de 25 de Marzo, 141/1989 de 20 de Julio, 110/1997 de 3 de Junio, 31/1998 de 11 de Febrero y 52/1998 de 3 de Marzo-) y, como resultado, tener que retrotraer todas las actuaciones hasta el momento de la notificación del requerimiento de pago (art.225.3 LEC y art.238 LOPJ).

b) Publicidad

Como ya antes delantamos, el art.667.1 LEC establece que "*la convocatoria de la subasta se anunciará y será objeto de publicidad conforme a lo previsto en el*

art.645", de modo que, con respecto al anuncio y publicidad de la convocatoria de la subasta judicial, la única diferencia entre la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles radica en el hecho de que en el supuesto de ésta última (subasta judicial de bienes inmuebles) para proceder a su inicio además de la publicación de la convocatoria de la subasta judicial en el BOE y en el PAJ (como sucede en el caso de la subasta judicial de bienes muebles) también será necesario, tal y como se establece en el contenido del art.667.2 LEC, que el "*Portal de Subastas se comunique, a través de los sistemas del Colegio de Registradores, con el Registro correspondiente a fin de que éste confeccione y expida una información registral electrónica referida a la finca o fincas subastadas que se mantendrá permanentemente actualizada hasta el término de la subasta, y será servida a través del Portal de Subastas. Si la finca estuviera identificada en bases gráficas, se dispondrá de la información de las mismas. En el caso de que dicha información no pudiera ser emitida por cualquier causa transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta".*

La información registral electrónica[437] confeccionada y expedida por el Registro de la Propiedad que corresponda en relación a la finca o fincas que constituyen el objeto de la subasta judicial deberá contener todos los datos relativos a la titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado, así como a los derechos de cualquier naturaleza que pudiesen existir sobre el bien registrado y embargado. Especialmente la relación completa de todas las cargas inscritas que lo gravasen, o en su caso, y de forma contraria a lo expuesto, que el bien objeto de la subasta judicial está libre de cargas.

Toda esta información registral de carácter electrónico de la finca o fincas objeto de la subasta judicial se mantendrá permanentemente actualizada (hasta el término del

[437] La certificación registral electrónica de la finca o fincas que se pretenden realizar forzosamente a través de la subasta judicial, y que es expedida por el Registro de la Propiedad en el que éstas se encuentren inscritas, es diferente a la certificación de dominio y cargas del art.656 LEC, antes ya referida. En relación a estas dos certificaciones, podemos hacernos las siguientes preguntas: ¿la expedición de alguna de estas dos certificaciones tiene algún coste económico para alguna de las partes procesales?, ¿en el caso de tenerlo, quién debería cubrirlo teniendo presente que, en ninguno de los dos casos, la expedición o emisión de la correspondiente certificación es solicitada por el ejecutante o el ejecutado, sino por el LAJ y el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE, respectivamente. O si por el contrario, al no estipularse nada en lo relativo a esta cuestión, su emisión es de carácter gratuito.

desarrollo de la subasta judicial) por el Registro de la Propiedad en el que se encuentren inscritos los bienes inmuebles que constituyen el objeto de la subasta judicial. En el supuesto de ser presentado otro u otros títulos que pudiesen afectar o modificar la información inicial a los efectos del art.667 LEC, el registrador de la propiedad responsable del registro en el que se encuentran inscritos los bienes que constituyen el objeto de la subasta judicial informará inmediata y telemáticamente de este hecho al LAJ responsable del correcto desarrollo de la subasta judicial y al Portal Electrónico de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE (art.656.2 LEC).

La labor de actualización continúa de toda la información referente a los bienes inmuebles que constituyen el objeto de la subasta judicial que es realizada por el Registro de la Propiedad en el que éstos se encuentren inscritos se acredita a través del contenido del art.662.1 LEC: "*si antes de que se venda o adjudique en el ejecución un bien inmueble y después de haberse anotado su embargo o consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, pasare aquel bien a poder de un tercer poseedor (quién, en el tiempo antes señalado, hubiese adquirido solamente el usufructo o dominio útil de la finca hipotecada embragada, o la nuda propiedad dominio directo -art.666.2 LEC-), éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Oficina judicial, lo que se acordará por el Letrado de la Administración de Justicia sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores*".

Por último, señalar que esta nueva redacción de los arts.645 y 667 LEC relativos al anuncio y la publicidad de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles (respectivamente), elimina la necesidad de anunciar la convocatoria de la subasta judicial con una antelación de veinte días a la fecha en la que inicialmente había sido fijada su celebración, además de que ésta sea notificada al ejecutado en su domicilio de acuerdo con la información contenida en el título ejecutivo. Pues como vimos antes, la nueva redacción de estos artículos, permite que la publicación del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial en el BOE sirva de notificación para el ejecutado no personado en el proceso, tanto en el caso de bienes muebles como en el de bienes inmuebles.

c) Publicidad de carácter complementario

Junto al obligado anuncio de la convocatoria de la subasta judicial en el BOE y en el PAJ, la Ley recoge la posibilidad de dotar a la subasta judicial (bienes muebles e inmuebles) de una publicidad adicional o complementaria a la estrictamente obligatoria mediante el empleo de otros medios de publicidad de naturaleza pública y privada. Para ello, además de ajustarse a las notas de razonabilidad y adecuación, será necesario el cumplimiento de los dos requisitos legalmente exigidos. En primer lugar, la solicitud de este tipo de publicidad adicional o complementaria a la estrictamente obligatoria de la subasta judicial deberá tener lugar, siempre y en todo momento, a instancia de parte, es decir, a petición del ejecutante o del ejecutado, pero nunca de oficio.

La solicitud de este tipo de publicidad de carácter adicional de la subasta judicial se realiza en el momento en el que la parte interesada presenta ante el LAJ la solicitud de convocatoria de la subasta judicial. Sin embargo, al no celebrarse ya (resultado de las reformas procesales acaecidas en los últimos años) la subasta judicial en un día y hora concreta y determinada, como sí ocurría con anterioridad en la LEC 1/2000, puede suceder que la solicitud de este tipo de publicidad de carácter complementario se efectúe en un momento posterior al de la presentación ante el LAJ de la solicitud de la convocatoria de la subasta judicial, al inicio de la misma o incluso durante los últimos días de su desarrollo, cuando en función del ritmo de las pujas interese animar a participar en su desarrollo al mayor número de licitadores/postores posibles con la intención de obtener de su enajenación el mejor precio posible.

El segundo de los requisitos antes mencionados se concreta en el hecho de que presentada la solicitud de publicidad adicional o complementaria de la subasta judicial por el interesado (ejecutante o ejecutado), el LAJ procederá a su análisis para determinar si su desarrollo es necesaria o conveniente con respecto el cumplimiento de la finalidad que con la celebración de la subasta judicial se persigue. Para la toma de esta decisión, el LAJ tendrá en cuenta algunos elementos como el valor del bien o los gastos que originará esa divulgación publicitaria de la subasta judicial de carácter complementario. Así, su decisión final se fundamentará en la búsqueda del equilibrio entre la máxima difusión y la economía de costes.

Resultado de esta situación, el art.645.2 LEC obliga a la parte procesal que hubiese solicitado la adopción de las medidas de publicidad adicional o complementaria (a la estrictamente obligatoria) de la convocatoria de la subasta judicial al pago de los gastos que pudiesen derivar de ella. Cuando estas mismas medidas hubiesen sido solicitadas de forma simultánea y conjunta por ambas partes procesales (ejecutante y ejecutado), el pago de los gastos que deriven de ellas deberá efectuarse de forma proporcional e igualitaria entre ambas.

Sin embargo, si ponemos en relación el contenido de este precepto con el del art.646.2 LEC ("*la publicidad realizada por otros medios se acomodará a la naturaleza del medio que en cada caso se utilice, procurando la mayor economía de costes, pudiéndose en estos casos limitar la información a los datos básicos y elementales de la convocatoria*"), cabe entender que no siempre los costes derivados de la publicidad complementaria repercutirán sobre la parte que la hubiese solicitado. Si el tribunal ha de velar por la mayor economía de costes y si tenemos en cuenta además que tales gastos pueden ser excepcionalmente incluidos en la liquidación de costas que soporta el ejecutado, al ejecutante le interesará de forma especial este tipo de publicidad de carácter complementario de la convocatoria de la subasta judicial, al poder solicitar que los gastos que se generen de ella repercutan en las costas que ha de soportar el ejecutado. Esto sólo será posible cuando el ejecutante consiga justificar debidamente y en atención a la mayor eficacia de la subasta judicial, la necesidad de una difusión más amplia de la convocatoria de la subasta judicial que la que puede ser proporcionada por el resto de los medios oficiales de naturaleza pública.

La parte ejecutante queda liberada de hacer frente al pago de los gastos originados por la publicación del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial en el BOE, pues conforme al contenido del art.241.1 LEC[438] estos gastos son considerados como costas del proceso y no como gastos en los que la parte procesal (en este caso la parte ejecutante) haya incurrido.

[438] Art.241.1. LEC. "*Se considerarán costas del proceso…la inserción de anuncios o edictos que de forma obligada deban publicarse en el curso del proceso".*

3.3. El contenido del anuncio y de la publicidad de la subasta judicial

El contenido del anuncio y de la publicidad de la subasta judicial se regula a través de los artículos 646 y 668 LEC (bienes muebles e inmuebles, respectivamente). Nuevamente, en este supuesto, como resultado de la reforma operada por la Ley 19/2015, ambos artículos se asemejan en lo relativo a su contenido. Especialmente, si tenemos presente que conforme al art.668.1 LEC se afirma que "*el contenido del anuncio de la subasta y su publicidad se realizará con arreglo a los previsto en el art.646 LEC*". Existiendo únicamente algunas diferencias relativas a la información que se aporta al edicto que se incorpora para cada una de las modalidades (bienes muebles e inmuebles) de subasta judicial y de forma independiente a las mismas en el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE.

El art.646 LEC sigue la línea marcada por el art.645 LEC, diferenciando, de ese modo, entre el contenido del anuncio (art.646.1 LEC) y el contenido de la publicidad (art.646.2 LEC) de la convocatoria de la subasta judicial. Distinguiendo, además, en lo relativo a este último aspecto, entre la publicidad de la convocatoria de la subasta judicial de carácter obligatorio (art.646.2 LEC) y la de carácter adicional o complementario a la misma (art. 646.3 LEC).

Conforme al primer apartado del art.646 LEC, señalar que el contenido del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial publicado en el BOE y PAJ (bienes muebles e inmuebles) "*contendrá exclusivamente toda la información relativa a: la fecha del mismo; la Oficina judicial ante la que se sigue el procedimiento de ejecución; el número de identificación y clase; y la dirección electrónica que corresponda a la subasta en el Portal de Subastas*".

El empleo del término "*exclusivamente*" en la determinación de la información que deberá de aparecer en el contenido del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial que se publica en el BOE y en el PAJ origina la imposibilidad de cualquier tipo de cambio, modificación o variación de la misma (incluso de oficio). Entendemos que al tratarse de una información de máximos y no de mínimos, es insuficiente. Sobre todo, si tenemos presente que la publicación del anuncio de la convocatoria de la subasta

judicial en el BOE sirve de notificación para el ejecutado que no se hubiese personado en el proceso.

Como señala DE LA SERNA BOSCH[439], "el argumento que permite justificar el contenido actual del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial, es el de evitar un incremento excesivo del gasto derivado de dicha publicación. Pues la publicación del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial en el BOE se presenta como un nuevo requisito a cumplimentar fruto de la reforma normativa efectuada por la Ley 19/2015 no exigido hasta el momento[440], intentando así, reducir al máximo posible su contenido, con el fin de evitar que su coste no sea excesivamente elevado".

La insuficiencia de la información contenida en el anuncio de la convocatoria de la subasta judicial al que acabamos de hacer referencia (art.646.1 LEC) contrasta radicalmente con el contenido del edicto (instrumento jurídico a través del cual se efectúa la publicidad de las condiciones generales y particularidades de la convocatoria de la subasta judicial y que, por ende, fija el contenido de la misma) que de forma independiente y separada para cada una de las subastas judiciales se incorpora en el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE (art.646.2 LEC -bienes muebles- y art.668.2 LEC -bienes inmuebles-).

En el caso de la subasta judicial de bienes muebles, el edicto que se publica en el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE referente a la misma contiene toda la información relativa a:

- Las condiciones generales y particulares de la subasta judicial.
- Los bienes a subastar.
- Todos los datos y circunstancias que sean relevantes para la misma.
- El avalúo o valoración del bien, o bienes objeto de la subasta que sirven de tipo para la misma.

[439] *Vid*. DE LA SERNA BOSCH, J. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3ª Edición. Óp., Cit.*, p.71.

[440] En la anterior regulación de la LEC 1/2000, el anuncio de la convocatoria de la subasta judicial quedaba efectuado a través de la fijación de edictos en los tablones de anuncio de las diferentes Oficinas Judiciales.

- La aceptación por todos los licitadores de las consecuencias que derivan del hecho de que sus pujas no consigan superar los porcentajes del tipo de la subasta judicial establecido en lo art. 650 LEC (analizado y comentado más adelante).

Por su parte, el edicto que se publica en el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE relativo a la subasta judicial de bienes inmuebles, además de incorporar todos los datos indicados para el caso anterior (el edicto de la subasta judicial de bienes muebles publicado en el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE) queda conformado por la siguiente información:

- La identificación de la finca o fincas objeto de la subasta judicial.
- En el caso de tenerlos, los datos registrales y la referencia catastral de la finca o fincas objeto de la subasta judicial.
- Todos los datos y circunstancias que se tengan de la finca o fincas objeto de la subasta judicial, y que sean importantes para el correcto y normal desarrollo de la misma.
- El avalúo o valoración de los bienes objeto de la subasta que sirvan de tipo para la misma.
- La minoración de cargas preferentes, si las hubiera.
- Si se tuviese constancia de la situación posesoria de la finca o fincas objeto de la subasta judicial, se procederá a indicar si estás se encuentran ocupadas, o desocupadas, siendo necesario para ello que tal circunstancia haya sido acreditada previamente por el LAJ (art.661.1 LEC). Como resultado de esta situación, también podrá indicarse si existe o no alguna declaración realizada por el tribunal donde se declare si el ocupante u ocupantes tienen o no derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución (art.661.2 LEC).
- La posibilidad de visitar el bien o bienes inmuebles objeto de la subasta judicial de acuerdo al contenido del art.669.3 LEC[441].

[441] Art.669.3 LEC dispone que "*durante el periodo de licitación cualquier interesado en la subasta podrá solicitar del Tribunal inspeccionar el inmueble o inmuebles ejecutados, quién lo comunicará a quién estuviere interesado en la posesión, solicitando su consentimiento. Cuando el poseedor consienta la*

- La aceptación por todos los licitadores de las posibles consecuencias derivadas del hecho de que sus pujas no consigan superar los porcentajes del tipo de la subasta judicial establecidos en el art.670 LEC.
- La indicación de que las cargas, gravámenes y asientos existentes de forma previa al crédito del actor continuarán existiendo, y que por el sólo hecho de participar en la subasta judicial, el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllos si el remate se adjudicase a su favor.
- La certificación registral de la finca o fincas objeto de la subasta judicial.
- Comunicar la posibilidad de que a instancia del acreedor, los bienes objeto de la subasta, pueden sacarse a subasta judicial sin necesidad de cumplir previamente la falta de títulos de propiedad (art.665 LEC).
- La información registral actualizada a la que se refiere el art.667 LEC, la referencia catastral si estuviera incorporada a la finca y toda la información gráfica, urbanística y medioambiental asociada a la finca, si ello fuese posible.

Observamos cómo frente al contenido del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial, el contenido del edicto que junto a éste último se incorpora (de forma independiente y separada al mismo para cada una de las subastas judiciales) al Portal de Subasta judiciales y administrativas de la AEBOE destaca por aportar una mayor

---

inspección del inmueble y colabore adecuadamente ante los requerimientos del Tribunal para facilitar el mejor desarrollo de la subasta del bien, el deudor podrá solicitar al Tribunal una reducción de la deuda de hasta un 2% del valor por el que el bien hubiera sido adjudicado si fuera el poseedor o éste hubiera actuado a su instancia. El Tribunal, atendidas las circunstancias, y previa audiencia del ejecutante por plazo no superior a cinco días, decidirá la reducción de la deuda que proceda dentro del máximo deducible". El tiempo que el legislador prevé para la inspección del bien inmueble objeto de la subasta judicial es escaso. Pues de acuerdo con el contenido de este artículo, únicamente durante los veinte días naturales durante los cuales tiene lugar el desarrollo de la subasta judicial, se puede solicitar el ejercicio de esta medida. Debiéndose, en este plazo de tiempo, proceder a la formulación de la solicitud, la resolución del tribunal y la concertación de la cita. Demasiados trámites y operaciones para tan poco tiempo. La colaboración del deudor mediante la muestra del bien inmueble objeto de la subasta judicial se traduce en un beneficio para el mismo, al ver reducida su deuda en un 2%, pero también en un perjuicio para el ejecutante. Por ello, aunque sin ningún tipo de carácter vinculante, el tribunal de forma previa a la adopción de la media relativa a la reducción de la deuda hasta un 2% por medio de la oportuna providencia, debe atender la posición del ejecutante respecto a esta cuestión. Medida que es contraria a lo dispuesto por el art.626.1 LEC, que obliga al depositario a exhibir los bienes en las condiciones indicadas por el Secretario de justicia sin que medie reducción alguna a cambio. Medida que no se plantea en el caso de las subastas judiciales de bienes muebles.

cantidad de información con respecto al contenido del propio anuncio de la convocatoria de la subasta judicial. Al mismo tiempo, con la intención de evitar incurrir en situaciones de auténtica indefensión jurídica, debemos señalar la necesidad de que esta información sea concretada. Concreción que persigue evitar supuestos de indeterminación y, como resultado, crítica; siendo necesario, para ello, el establecimiento de un conjunto de normas encargadas de fijar el tipo información que puede ser recogida dentro del contenido de estos edictos[442].

Objetivo cumplido en el caso del contenido de la publicidad de carácter adicional con respecto a la estrictamente obligatoria de la convocatoria de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles, regulado a través del contenido del art. 646. 3 LEC. Este artículo establece que el contenido de la publicidad de carácter complementario relativa al anuncio de la convocatoria de la subasta judicial debe acomodarse a la naturaleza del medio que en cada caso se utilice, procurando la mayor economía de costes. Su contenido queda limitado a los siguientes datos:

- Los datos precisos para identificar los bienes o lotes de bienes objeto de la subasta judicial.
- El valor de tasación de los mismos.
- La situación posesoria del bien mueble o inmueble en función del tipo de subasta judicial ante la que nos encontremos (en el caso de las subastas judiciales de bienes muebles, debemos remitirnos a lo manifestado anteriormente, cuando hacíamos referencia a la información de la situación posesoria de la finca o fincas objeto de la subasta judicial que debía ser incorporada al edicto publicado en el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE).
- La dirección electrónica que corresponda a la subasta judicial dentro del Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE.

En comparación con la regulación anterior y, como resultado, de la transformación del sistema de subastas judiciales, se elimina la obligación de publicar en este "apartado" la información referente al lugar y la fecha de celebración de la

[442]*Vid.* DE LA SERNA BOSCH, J. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3ª Edición. Óp., Cit.,* pp.73 y 74.

subasta judicial, así como la indicación del lugar o lugares en que se encuentren publicados los edictos que recogen toda la información de la subasta judicial.

Esta realidad origina que, posteriormente, en la praxis y, como resultado, del coste generado para las partes procesales, su carácter limitado y la nota de gratuidad del edicto en la gran mayoría de subastas judiciales de bienes muebles e inmuebles no se soliciten medidas de publicidad de carácter adicional o complementario a la publicidad estrictamente obligatoria del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial.

4. LA PARTICIPACIÓN EN LA SUBASTA JUDICIAL

Las normas que se encargan de regular la participación de los distintos licitadores/postores en el desarrollo de las subastas judiciales de bienes muebles e inmuebles se caracterizan por ser muy similares para ambos casos.

4.1. Los requisitos para pujar

La participación de los distintos licitadores/postores en el desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles tiene lugar a través de la realización de una serie de pujas[443]. Para participar en su desarrollo, mediante la realización de esas pujas, es necesario que los distintos licitadores/postores cumplan con los requisitos establecidos en la Ley. Requisitos que, tal y como antes hemos señalado, son idénticos para el caso de la subasta judicial de bienes muebles (art.647.1 LEC) e inmuebles (art.669.1 y 2. LEC). Esos requisitos son:

a) La identificación de forma adecuada y suficiente.
b) La declaración de que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta judicial.

[443] Los licitadores o postores son los sujetos que intervienen en el desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles mediante la realización de posturas u ofertas con el propósito de obtener la adquisición de los bienes (muebles e inmuebles) cuya enajenación, a través del desarrollo de la subasta judicial, se pretende. Se denomina rematante a aquel licitador o postor que por ofrecer en la puja una mayor cantidad de dinero por el bien (mueble o inmueble) objeto de la subasta judicial, resulta ser el licitador o postor mayor y, por consiguiente, adquirir su propiedad.

c) La posesión de la correspondiente acreditación[444].

En el caso de la subasta judicial de bienes inmuebles, además de estos tres requisitos, habrá que tener en cuenta un cuarto requisito de carácter específico para este tipo de subasta judicial: "*por el mero hecho de participar en la subasta se entenderá que los postores aceptan como suficiente la titulación que consta en autos o que no exista titulación y que aceptan, asimismo, subrogarse en las cargas anteriores al crédito por el que se ejecuta, en caso de que el remate se adjudique a su favor*" (art.669.2 LEC).

Del mismo modo, ante supuestos de ejecución de sentencias condenatorias que ordenen la división común del bien previamente embargado del patrimonio del ejecutado en subasta pública y con intervención de licitadores extraños, la remisión a la normativa específica prevista en la LEC, deberá atenerse a las peculiaridades que este supuesto tan concreto presenta. En estos supuestos, con independencia de quién haya promovido el procedimiento de ejecución, cualquiera de las partes podrá ocupar indistintamente la posición de ejecutante y ejecutado. Como resultado de esa doble cualidad de ejecutantes y ejecutados, ambos podrán pujar o mejorar postura a la vez que ejercer todas y cada una de las facultades que les otorgan los arts.670 y 671 LEC. Evidentemente, tampoco tendrán la obligación de consignar cuantía alguna para poder participar en el desarrollo de la subasta judicial[445].

Salvo en lo relativo a los porcentajes de consignación establecidos para que los distintos licitadores/postores puedan participar en el desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles mediante la realización de pujas, los requisitos para poder pujar y, por ende, participar en el desarrollo de la subasta judicial establecidos tras la reforma procesal operada por la Ley 19/2015 son exactamente los mismos que los que existían estando vigente la LEC 1/2000.

---

[444] Para obtener esta acreditación (requisito esencial para poder participar en el desarrollo de las subastas judiciales, tanto de bienes muebles como inmuebles) es obligatorio el haber consignado el 5% del valor de los bienes objeto de la subasta judicial. Esta consignación se realiza a través del empleo de medios electrónicos, a través del Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE, que utiliza los servicios telemáticos que la Agencia Estatal de la Administración Tributaria pone a su disposición. Recibiendo los ingresos a través de sus entidades colaboradoras.

[445]*Vid*. MARTÍNEZ DE SANTOS, A. *Cuestiones prácticas sobre la vía de apremio en el proceso de ejecución civil. Óp., Cit.,* p.366.

Relacionado con estos tres requisitos, cuyo cumplimiento es obligatorio para poder participar en el desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles merece la pena hacer al menos tres reflexiones. La primera, y en relación al primero de estos requisitos (la identificación de forma adecuada y suficiente), podemos afirmar que la sustitución del sistema de subastas judiciales presenciales por el sistema de subastas judiciales electrónicas ha cambiado la forma en la que se practica dicha identificación. En la redacción originaria de la LEC 1/2000 cuando el licitador era una persona física (la gran mayoría de las ocasiones) para proceder a su identificación era necesario que el licitador se presentase ante el funcionario de la Administración de Justicia junto con el documento de identidad nacional o cualquier otro documento con el que se pudiese acreditar su identidad a fin de garantizar que esa persona era quién decía ser[446]. Al modificarse el sistema de subastas judiciales, y celebrarse éstas, ahora, únicamente de forma electrónica, la identificación de los diferentes licitadores que deciden participar en el desarrollo de la subasta judicial se realiza siempre y en todo caso, sin ningún tipo de excepción, de forma electrónica a través del sistema informático.

En relación al segundo de los requisitos exigidos por la Ley (la declaración de que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta judicial), hay que señalar que para poder participar en el desarrollo de la subasta judicial mediante la realización de pujas, constituye un recordatorio del contenido del edicto que se incorpora de forma independiente y separada al anuncio de la convocatoria de la subasta judicial para cada una de éstas en el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE. Nuevamente, se vuelve a recordar la gran importancia que para el correcto y normal funcionamiento de la subasta judicial y para los diferentes efectos que derivan de ella tiene el hecho de que el edicto incluya las condiciones generales y particulares de la convocatoria de la subasta judicial, con la intención de poder garantizar las expectativas legítimas de los diferentes licitadores o postores que deciden participar en ella. Lo más habitual es que quien decide participar en el desarrollo de la subasta judicial (bienes muebles e inmuebles) mediante la realización de alguna que otra puja ya conozca, de antemano, todas sus condiciones. Sin embargo, para evitar posibles sobresaltos posteriores a su terminación, el legislador obliga a los diferentes licitadores

[446] "Si quién intervenía no actuaba en nombre propio sino como apoderado, debía manifestar y acreditar por quién licitaba. Si además se trataba de un licitador persona jurídica, debía intervenir quien legalmente la representará aportando la correspondiente escritura de apoderamiento". *Vid.* DE LA SERNA BOSCH, J. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3ª Edición. Óp., Cit.,* pp.76.

de forma previa a su inicio a realizar una declaración formal en la que se exprese el conocimiento de todas las condiciones bajo las cuales va a tener lugar el desarrollo de la subasta judicial. Con ello se impide que los licitadores puedan realizar futuras impugnaciones del resultado obtenido de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles sobre la base o el argumento del desconocimiento de sus condiciones[447].

Por último, en cuanto al tercero de los requisitos (la posesión de la correspondiente acreditación), debemos poner de manifiesto que para obtener la acreditación necesaria que permite a los licitadores participar en el desarrollo de la subasta judicial (bienes muebles e inmuebles) a través de la realización de pujas, es necesario que los diferentes licitadores de forma previa al inicio de ésta hayan consignado el 5% del valor de los bienes que constituyen el objeto de la misma. El art.669.1 LEC, al disponer, como resultado de la reforma operada por la Ley 19/2015, que "*para tomar parte en la subasta los postores deberán, previamente, consignar en la forma establecida en el apartado 1 del artículo 647, una cantidad equivalente al 5% del valor que se haya dado a los bienes con arreglo a lo establecido en el art.666 LEC*"; permite en comparación con la anterior regulación alcanzar la unidad de criterio en lo relativo al porcentaje de consignación exigido a los diferentes licitadores para poder participar en el desarrollo de las subastas judiciales, tanto en las de bienes muebles como en las de bienes inmuebles[448]. Si el licitador realiza el depósito necesario para poder participar en el desarrollo de la subasta judicial mediante la realización de pujas con cantidades recibidas en todo o en parte de un tercero, deberá hacerlo constar en el resguardo del depósito para que posteriormente, si se da el caso, la cantidad prestada sea devuelta a la persona designada.

El porcentaje de consignación que es necesaria efectuar para poder obtener la acreditación que permite a los diferentes licitadores participar en el desarrollo de la subasta judicial a través de la realización de pujas ha experimentado una reducción[449]del

[447]*Ibídem*, p.78.

[448] El 5% de consignación necesario para poder pujar en la subasta judicial hace referencia en el caso de los bienes muebles al valor del bien, valor de tasación calculado por el perito. Mientras que en el caso de los bienes inmuebles este porcentaje recae sobre el valor de liquidación, sobre el valor que se ha dado al bien con arreglo a lo establecido en el art.666.1 LEC.

[449] La reducción de estos porcentajes de consignación, tanto en el caso de las subastas judiciales de bienes muebles como de bienes inmuebles, se vio motivada, fundamentalmente, por la realidad económica del

20% al 5% del valor de los bienes objeto de la misma en el caso de las subastas judiciales de bienes muebles (como resultado de la modificación del art.647.1 LEC efectuada por la Ley 1/2013[450]) y del 30% al 5% en el caso de las subastas judiciales de bienes inmuebles (consecuencia de la modificación del art.669.1 LEC operada por el Real Decreto-Ley 8/2011[451]). En este último supuesto, el porcentaje de consignación inicialmente fijado, ya fue reducido una primera vez hasta alcanzar el 20% del valor de los bienes objeto de la subasta judicial y, ahora, por segunda vez, hasta el 5% de su valor (modificación operada por el Real Decreto-Ley 7/2013[452]), finalmente, ratificado por la Ley 1/2013 (antes señalada).

La fijación de este requisito persigue evitar la participación en el desarrollo de la subasta judicial de licitadores que no poseen interés alguno o carezcan de la verdadera intención de adjudicarse el bien o bienes subastados y al mismo tiempo garantizar el pago del precio total por el que el rematante (licitador vencedor) se adjudicó el bien o bienes objeto de la subasta judicial. En el supuesto de que éste último no abonase íntegramente la cantidad por la que se adjudicó el bien subastado, perderá el depósito que previamente realizó para obtener la acreditación necesaria con la que poder participar en el desarrollo de la subasta judicial mediante la realización de pujas. Pese a ello, autores como ANCHÓN BRUÑÉN[453] defienden la idea de eliminar todo tipo de consignación a fin de conseguir la participación en el desarrollo de la subasta judicial del mayor número de licitadores posible (al no existir una "barrera económica" que impida a los diferentes licitadores el acceso y participación en la subasta judicial) y, con ello, el objetivo de enajenar el bien mueble o inmueble objeto de la subasta judicial al mayor y mejor precio posible.

---

momento: una crisis económica mundial. Al ser los porcentajes de consignación tan elevados, se reducía el número de licitadores que participaban en el desarrollo de la subasta judicial y, como resultado, en multitud de ocasiones, la subasta judicial (bienes muebles e inmuebles), ante la ausencia de licitadores y pujas, quedaban desiertas.

[450] Ley 1/2013, de 14 de Mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, restructuración de deuda y alquiler social.

[451] Real Decreto-Ley, de 1 de Julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

[452] Real Decreto-Ley 7/2013, de 28 de Junio, de medidas urgentes de naturaleza tributaria, presupuestaria y de fomento de la investigación, el desarrollo y la innovación.

[453] *Vid*. ANCHÓN BRUÑEN, Mª. J. "La reforma de las subastas judiciales por la Ley 19/2015, de 13 de Julio y 42/2015, de 5 de Octubre: problemas que se solventan y que se generan". *Óp., Cit.*, p.5.

Una cuestión de suma importancia relacionada con ese tercer requisito, es la forma en que se realiza la consignación del valor de los bienes (muebles e inmuebles) subastados que son necesarias para poder participar en el desarrollo de la subasta judicial mediante la realización de pujas. Esta cuestión se regulada a través del Real Decreto-Ley 1011/2015, de 6 de Noviembre por el que se regula el procedimiento para formalizar el sistema de consignaciones en sede electrónica de las cantidades necesarias para tomar parte en las subastas judiciales y notariales, conforme al cual se establece que para realizar la consignación o el depósito telemático, el interesado debe estar dado de alta en el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE como usuario del mismo (art.648.4º, más adelante veremos). En concreto el art.2 del Real Decreto-Ley 1011/2015 señala que "*hecho esto, el usuario se conectará a través de sus credenciales con los servicios electrónicos de la Agencia Estatal Administración Tributaria (AEAT), y por medio de estos, con los de la entidad colaboradora en la gestión recaudatoria encomendada a la Agencia Tributaria en la que tenga cuenta. Si la constitución del depósito es aceptada por la entidad colaboradora, está efectuará el traspaso de su importe desde la cuenta del depositante a la cuenta de depósitos por participación en subastas de la Agencia Tributaria, comunicando este hecho (o la imposibilidad de efectuarlo por inexistencia de saldo en la cuenta o por cualquier otra causa), así como los datos identificadores del depositante y la subasta, a la Agencia Tributaria y al Portal de Subastas. El Portal enviará al interesado, como acreditación del depósito constituido, un número de referencia completo que previamente le habrá comunicado la AEAT tras ser remitido por la entidad colaboradora correspondiente*".

Como afirma SÁNCHEZ RIVERA[454] "esta explicación de cómo se llevan a cabo las consignaciones necesarias para participar en la subasta judicial de acuerdo al contenido del Real Decreto-Ley 1011/2015 no se ajusta a la realidad práctica. Pues los depósitos para participar en las subastas electrónicas del Portal de Subasta judiciales y administrativas de la AEBOE no se realizan en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones Judiciales (CDCJ), sino que se llevan a cabo mediante un bloqueo de la cantidad correspondiente en una cuenta corriente del postor. La constitución del depósito se hará por el eventual postor en el Portal de Subastas judiciaes y administrativas de la AEBOE que lo comunicará a la AEAT para que, a su vez, lo

[454]*Vid.* SÁNCHEZ RIVERA, P. "La subasta electrónica en la Ley de Enjuiciamiento Civil". *Actualidad Administrativa*. Nº 4.Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2016, pp.4 y 5.

transmita a la entidad bancaria correspondiente, todo ello a través del desarrollo de un proceso online. Sólo llegarán a la CDCJ los depósitos constituidos por los postores que hubieren ofrecido la mayor puja en la subasta judicial, en el momento preciso de conclusión y cierre de la misma. El Portal del BOE transmitirá a la oficina judicial, a través del aplicativo de la CDCJ, la certificación comprensiva de todos los datos necesarios del mejor postor, así como de la cantidad alcanzada en la puja. Simultáneamente, el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE también comunicará a la AEAT la orden de transferir a la CDCJ la cantidad que hasta ese momento permaneció bloqueada en la cuenta corriente del postor".

4.2. La participación del ejecutante en el desarrollo de la subasta judicial

Al establecerse por el art.647.2 LEC que "*el ejecutante sólo podrá tomar parte en la subasta cuando existan licitadores, pudiendo mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar cantidad alguna*", se da pie a la posibilidad de que el propio ejecutante pueda participar en el desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles (supletoriamente. Art.650 LEC). Pero teniendo presente la existencia de dos particularidades.

La primera particularidad a tener en cuenta, es la relativa al empleo del término "*sólo"* en la redacción del contenido de este artículo que hace que el ejecutante únicamente pueda participar en el desarrollo de la subasta judicial cuando en ella existan otros postores. De manera que, si en la subasta judicial en la que el ejecutante desea participar no existiesen otros licitadores diferentes a su persona, éste no podría participar en su desarrollo y mucho menos realizar pujas[455].

En relación con esta particularidad, podemos plantearnos la forma en la que quedarían regulados aquellos supuestos en los que en la subasta judicial únicamente concurriesen el ejecutante y un licitador, siendo éste último una entidad con

[455] En aquellos supuestos en los que no concurriese ningún licitador, el ejecutante puede participar en la subasta judicial si "acude y participa en la misma como licitador externo a ella mediante la consignación del correspondiente 5% del valor del bien o del valor de tasación del bien, dependiendo si se trata de una subasta judicial de bienes muebles o inmuebles.*Vid*. SOLÁ TEJADA, C. "El nuevo sistema de las subastas electrónicas". *Óp., Cit.,* p.7.

personalidad jurídica propiedad del grupo empresarial liderado por el ejecutante[456] o incluso que fuese propiedad del mismo[457]. Es por medio de estos supuestos, por los que el ejecutante que desea participar en el desarrollo de la subasta judicial, pero que le es imposible hacerlo por la ausencia de licitadores en la misma, consigue burlar la norma y, como resultado, participar en su desarrollo sin que existan otros auténticos licitadores. Al tratarse de licitadores personas jurídicas diferentes al ejecutante, no existe ningún argumento que permita negar la existencia de otros licitadores (aunque éstos posean una personalidad jurídica) y, por tanto, que impida al ejecutante participar en el desarrollo de la subasta judicial y realizar pujas por los bienes (muebles e inmuebles) en ella subastados.

Esta problemática se agrava aún más en aquellos supuestos en los que el propio ejecutante decide participar en la celebración de determinados acuerdos de carácter fraudulento "camuflados" bajo la denominación de *subastas per saltum*. Se trata de subastas en las que un postor realiza una puja muy baja y seguidamente otro, de común acuerdo con el anterior, realiza una puja muy alta, dificultando con ello que el resto de los licitadores puedan realizar pujas intermedias. Tras la finalización de la subasta judicial, el remate se aprueba en favor del segundo postor (aquel que hizo una puja muy alta), pero con la reserva del depósito a petición del primer postor (aquel que hizo una puja muy baja) para que en el caso de que el licitador vencedor de la subasta judicial no hiciese frente a su obligación principal del pago del precio por el que se adjudicó el bien subastado poder adjudicárselo él, cosa que, finalmente, acaba sucediendo. Estas operaciones suelen tener lugar en los últimos minutos del desarrollo de la subasta judicial con la intención de que concurran el menor número de licitadores posibles y evitar de ese modo que el resto de postores tengan cierta capacidad o margen de maniobra[458].

La segunda peculiaridad a tener en cuenta consiste en que pese a la existencia de otros licitadores, el ejecutante sólo podrá participar en el desarrollo de la subasta judicial mediante la realización de pujas cuando éstas mejoren a las realizadas hasta el

[456] AAP de Tenerife, Sección 3ª, de 16 de Octubre de 2013.

[457] AAP de Cádiz, Sección 7ª, de 6 Marzo de 2012.

[458] *Vid*. REYES MONTERREAL, J.M. *El llamado juicio ejecutivo en la Ley de Enjuiciamiento Civil española*. Ed. Bosch, Barcelona, 1960, p.950.

momento por el resto de los licitadores que también participan en el desarrollo de la misma. Aclaración de enorme importancia teniendo presente que como resultado de los diferentes cambios legislativos, la nueva forma establecida para el desarrollo de las subastas judiciales electrónicas permite que los licitadores puedan no solo realizar pujas por una cuantía superior, sino también inferior e idéntica a la de las realizadas hasta el momento. El interés y la seriedad que se presupone a la participación del propio ejecutante en el desarrollo de la subasta judicial constituyen la causa de innecesariedad de que éste para poder participar en el desarrollo de la subasta judicial mediante la realización de pujas necesite prestar consignación previa.

Esta segunda peculiaridad o más bien privilegio del ejecutante, le permite participar en el desarrollo de la subasta judicial y, por consiguiente, realizar pujas sin necesidad de prestar consignación. Esta decisión, encuentra su fundamento en la seriedad y el interés que le son atribuidas al ejecutante por que la subasta judicial (bienes muebles e inmuebles) funcione de forma adecuada, para de ese modo obtener así el cobro de sus créditos[459]. La problemática de este privilegio concedido al ejecutante la encontramos cuando resultando éste el adjudicatario del bien o bienes subastaodos incumple su obligación principal de pago, pudiéndonos plantear como resultado algunas cuestiones: ¿quién y cómo responderá de los efectos derivados de dicho incumplimiento?, ¿basta la seriedad y el interés de los ejecutantes en el correcto funcionamiento de la subasta judicial para garantizar el cumplimiento absoluto de su obligación de pago?, ¿qué tipo de motivación encuentra el ejecutante para cumplir con su obligación de pago sabiendo que en ningún caso experimentará sanción, castigo o merma económica alguna por dicho incumplimiento, debido a la ausencia de consignación previa? o ¿quién asumirá los gastos derivados de la convocatoria y publicidad de una nueva subasta judicial, derivada del incumplimiento del ejecutante y caracterizada por la falta de medios económicos con los que hacer frente a la misma?

4.3. La cesión del remate. La lucha contra los subasteros

Por último, para finalizar el análisis de la participación en el desarrollo de la subasta judicial, debemos abordar la cuestión relativa a la figura jurídica de la cesión del

[459] *Vid*. MANZANA LAGUARDA, R. "La ejecución procesal y su adecuación institucional". *Revista General de Derecho*. Nº 544-545, pp.1-21. Ed. Augusto Vicente y Almela, Madrid, 1990, p.17.

remate[460]. Su origen, tal y como señala BALLESTER GINER[461], lo encontramos en las leyes desamortizadoras, concretamente en la instrucción de 31 de Mayo de 1855 que "contenía un conjunto de reglas a través de las cuales se facultaba a los Jueces de Primera Instancia y a los Escribanos para ceder el remate a los compradores en el acto de la firma, siempre que lo hiciesen en los dos días siguientes a la notificación de haber sido adjudicada la finca". Posteriormente, introducida la figura jurídica de la cesión del remate en el Derecho Procesal moderno a través del art.1499 de la LEC de 1881: "*en los remate de bienes muebles e inmuebles no se admitirán posturas que no cubran las dos terceras partes del avalúo. Podrán hacerse a calidad de ceder el remate a un tercero*". Se implanta de este modo la fórmula de la Legislación francesa de 1803, complementaria del Código Napoleónico[462].

Como afirma CIMA GARCÍA[463], a través de esta figura jurídica (la cesión del reamte), "el verdadero comprador que no asistía personalmente a la subasta judicial, bien porque no quería o porque le era imposible asistir, podía permanecer en el anonimato, mientras otra persona concurría a ella en su lugar". Esta realidad desembocó en la proliferación de los subasteros y el dominio de las subasta judiciales por éstos, al utilizar la cesión del remate como un medio de reventa de los bienes objeto de la subasta judicial en el ámbito extrajudicial de los compradores que no asistían al desarrollo de la misma. Obteniendo, así, importantes beneficios sin correr grandes riesgos económicos.

El legislador de 1984, consciente de esta situación, intentó remediarla añadiendo un tercer párrafo a la redacción original del art.1499 LEC 1881: "*las posturas podrán hacerse a calidad de ceder el remate a un tercero. El rematante que ejercitare esta*

---

[460] Cesión que hace el ejecutante en un procedimiento de apremio a una persona ajena al proceso de ejecución forzosa, de los bienes que haya adquitido por medio del desarrollo de la subasta judicial o por adjudicación de los bienes embargads. La cesión se verifica mediante comparecencia ante el tribunal competente que esta conociendo del asunto, con asistencia del cesionario, que deberá aceptarla. Y todo ello de forma previa o simultánea al pago del precio del remate.

[461]*Vid*. BALLESTER GINER, E. "Cesión y remate". *Revista de Derecho Privado*. Ed. Reus, Madrid, 1998, pp.347-348.

[462]*Vid*. SCHETTINI, I. *Processo di esecuzione*. Ed. Editrice Internazionale Arti e Scienze, Roma, 1962, p.521.

[463]*Vid*. CIMA GARCÍA, C. "Algunas consideraciones en torno a la aliteración de la subasta". *Justicia*. Nº 2, pp. 365-374. Ed. Bosch, Barcelona, 1984, p.139.

facultad habrá de verificar dicha cesión mediante comparecencia ante el propio Juzgado que haya celebrado la subasta, con asistencia del cesionario, quién deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago del resto del precio de remate".

Con el propósito de acabar definitivamente con las ventajas que los subasteros obtenían a través de la posibilidad de ceder el remate a un tercero con fines especulativos, el legislador de 1992 volvió a modificar la redacción original del art.1499 LEC: "*sólo el ejecutante podrá hacer posturas a calidad de ceder el remate a un tercero*". De este modo, la LEC excluye a todas las demás personas e incluso a los acreedores posteriores de la posibilidad de ceder el remate a un tercero, quedando atribuida esta facultad de manera exclusiva al ejecutante.

Frente a la situación descrita, en el proceso de ejecución de bienes muebles e inmuebles hipotecados, la cesión del remate puede ser ejercida por todos los postores que participan en ella y no sólo por el acreedor (idéntica situación al actual proceso de ejecución ordinario de bienes muebles e inmuebles). Situación que resulta de la falta de adaptación de la Ley Hipotecaria de 1986, que se ocupa de la figura jurídica relativa a la cesión del remate a través de la regla 13 del art.131 (inicialmente regulada por el art.228 del Reglamento Hipotecario de 1947), a la reforma procesal operada por el legislador en el año 1992. Adaptándose la Ley Hipotecaria de 1986 únicamente a la reforma de la LEC efectuada por el legislador en 1984[464].

Mientras PUYOL MONTERO[465] y FÉRNANDEZ LÓPEZ[466], entre otros muchos, consideran la restricción de la cesión del remate al ejecutado como positiva, una parte importante de la doctrina, representada por DAMÍAN MORENO, CORTÉS

[464] *Vid*. ÁLVAREZ CAPIROCHIPI, J.A. "Comentarios a la sentencia de 30 de abril de 1987". *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*. Ed. Civitas, Madrid, 1987, p.4609. *Vid.* GAYA SICILIA, R. "Comentario a la sentencia de 26 de mayo de 1992". *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*. Nº 29, pp. 595-610. Ed. Civitas, Madrid, 1992, p.595 y ss.

[465] *Vid*. PUYOL MONTERO, F.J. "La ejecución de sentencias: Justificación de la necesidad de una reforma procesal. Criterios prácticos de aplicación", SERRANO BUTRAGUEÑO, I. (Dir.). *Ejecución de sentencias civiles y penales*. Ed. Instituto de Estudios Penales Marqués de Beccaria, Eurolex, Madrid, 1994, p.232.

[466] *Vid*. FERNÁNDEZ LÓPEZ, J.M. "La Reforma procesal en las ejecuciones", en FERNÁNDEZ LÓPEZ, J.M. y ILLESCAS RUS, A.V. -Dir-. *La Reforma Procesal Civil por la ley 10/1992. Criterios prácticos de interpretación*. Ed. Dykinson, Madrid, 1992, pp.318 y 319.

DOMÍNGUEZ y MARTÍN MARTÍN[467] entre otros muchos, no lo hace en el mismo sentido. Al considerar que pese a que la restricción de la cesión del remate al ejecutado ha conseguido acabar con el problema de los subasteros, ésta va en contra de la agilidad de las subastas judiciales al alejar a los postores que no son subasteros, sino verdaderos interesados en la adquisición de los bienes objeto de la subasta judicial. Conduciendo ello, como consecuencia, a que el remate no cumpla con su finalidad principal: obtener el mejor precio por los bienes subastados a fin de poder satisfacer el derecho de crédito del ejecutante.

En la actualidad, tras la aprobación y posterior entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil la cesión del remate queda regulada a través del contenido de su tercer apartado (art.647.3 LEC). Por medio de éste se establece la forma en que se realiza la cesión del remate, al determinar que "*la cesión se verificará mediante comparecencia ante el Secretario judicial, con asistencia del cesionario, quién deberá de aceptarla, y todo ello previa o simultáneo pago o consignación del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente*". La utilización de estos términos pone de manifiesto que para que tenga lugar la cesión del remate es necesario que el cedente y cesionario, en el caso de ser personas físicas, comparezcan personalmente ante el LAJ, y en el caso de ser personas jurídicas, comparezca su representante legal con capacidad para obrar y actuar en su nombre. Se trata de concentrar a las partes para proceder al perfeccionamiento del contrato[468].

Además de la comparecencia de las partes ante el LAJ a la que acabamos de hacer referencia, para que la cesión del remate tenga lugar, como resultado de la expresión "*deberá hacerse constar documentalmente*", es necesario recoger en un documento la acreditación de la identidad de las partes intervinientes, el acuerdo

---

[467] *Vid.* DAMIÁN MORENO, J. La Reforma Procesal Civil, Penal y Administrativa de 1992. Estudio sistemático de la Ley 10/1992 de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal. *Óp., Cit.,* p.72.

Vid. CORTES DOMÍNGUEZ, V. *Comentarios sobre la reforma procesal. Ley 10/92, de 30 de Abril. Óp., Cit.,* p.135.*Vid.*MARTÍN MARTÍN, J.A. "Anotaciones relativas a las reformas introducidas en los procesos civiles por la Ley 10/1992, de 30 de abril". *Actualidad Civil*. Nº 3, pp.555-573. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 1993, p.567.

[468] El cumplimiento de esta exigencia se ha dificultado en gran medida como resultado de la forma tecnológica de desarrollarse la subasta judicial tras la reforma efectuada por la Ley 42/2015. Pues como resultado de esta nueva situación, es posible que el cedente y el cesionario estén ubicados en lugares muy separados, siendo difícil la presencia de ambos ante el LAJ y por ende dificultando la cesión del remate.

alcanzado y el pago del precio por parte del cesionario. Pudiendo además quedar recogido en dicho documento todos los aspectos que se quieran, como por ejemplo el hecho de que la cesión del remate se hace de forma total o parcial, indicando para ello en el mismo documento todos los datos relativos a la cesión y las cuotas correspondientes para cada parte.

En cuanto al pago del precio por el cesionario a cambio del remate, el artículo literalmente establece "*previo o simultáneo pago o consignación del precio del remate*", no pudiéndose por tanto pagar un precio distinto o diferente a éste, ya sea superior o inferior. Si es inferior puede que quizás no sea suficiente para hacer frente a la cuantía de la deuda del ejecutado y por consiguiente se incumpla la finalidad esencial del proceso de subasta judicial: la enajenación del bien embargado al mejor precio para tratar de satisfacer plenamente la deuda del ejecutado existente. Y si es superior, se da la posibilidad de que esta opción se convierta y sea utilizada como un instrumento de especulación para obtener un beneficio derivado de su uso, similar a lo realizado anteriormente por los subasteros. Pudiéndose obstaculizar así el poder cumplir con otras de las finalidades esenciales del nuevo modelo de subastas judiciales electrónicas: acabar con la práctica de presiones y acuerdos colusorios mediante la eliminación de la figura del subastero[469].

Tras la modificación operada por la Ley 19/2015, el principal cambio que ha experimentado el contenido de este art. 647.3 LEC gira en torno a la posibilidad que poseen los acreedores (junto a los ejecutantes) de poder también ceder el remate a un tercero, abriendo así la posibilidad de ceder el remate a otras personas con intereses legítimos. Pero teniendo éstos, a diferencia de los ejecutantes, la obligación de realizar la oportuna consignación para poder participar en el desarrollo la subasta judicial.

Para el supuesto de la subasta judicial de bienes inmuebles, el legislador ha optado por mantener a los acreedores y al ejecutante el privilegio de poder ceder el remate a un tercero, tanto en aquellos casos en los que pretenda adjudicarse los bienes inmuebles objeto de la subasta judicial mediante postura judicial, como en aquellos

[469]*Vid*. PEREA GONZÁLEZ, A. "La puja criminalizada: el artículo 262 del código penal. Un análisis del delito de alteración de precios en concursos y subastas públicas". *Revista General de Derecho Penal*. Nº 28. Ed. Iustel, Madrid, 2017, pp.1-14.

otros en los que trate de alcanzar ese mismo objetivo a través de la autoadjudicación de los bienes que han sido embargados al ejecutado en pago de su deuda. En todo caso, se debe tener presente que dicha cesión exige, para la perfección de la venta, no solo la satisfacción del precio sino también la transmisión efectiva del dominio a través del otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

Como nota específica de la cesión del remate en el supuesto de la subasta judicial de bienes inmuebles, indicar que en este caso, la validez del proceso de la cesión del remate se ajustará a las siguientes circunstancias:

- El ejecutante debe reservarse la facultad de la cesión del remate de forma expresa en el acto de la subasta judicial.
- La Ley no obliga al ejecutante a identificar al cesionario en el momento en el que proceda a reservarse la facultad para ceder el remate.
- La facultad para ceder el remate se le reconoce al ejecutante tras la realización de alguna postura o tras la solicitud de la adjudicación de los bienes embargados en pago de la deuda (art.670.3 y 4. LEC).
- La cesión del remate se verifica mediante comparecencia ante el tribunal, con asistencia del cesionario quien deberá aceptarlo de forma previa o simultánea al pago del precio del remate.
- El pago del precio del remate puede ser extraprocesal y no tiene porque consignarse en la cuenta de consignaciones del Juzgado. Es suficiente con la identificación del cesionario, la aceptación de la cesión del remate y la manifestación por el ejecutante de haber recibido el precio de remate.
- La cesión del remate no precisa de una posterior aprobación judicial.

En otro orden de cosas, indicar como ROBLEDO VILLAR[470] afirma que "la figura jurídica relativa a la cesión del remate supone la aplicación concreta dentro de nuestro derecho positivo del doctrinalmente llamado contrato para persona que se designe, consistente en que uno de los contratantes, llamado estipulante, se reserva la facultad de designar, dentro de un plazo determinado, a una tercera persona para que

[470]*Vid.* ROBLEDO VILLAR, A. "Cesión del remate. *Actualidad Civil*. Nº 3, pp. 651-675. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 1994, pp.660-675.

ocupe su lugar en la relación contractual y que, para su plena efectividad, requiere ineludiblemente que la designación de dicha tercera persona se haga dentro del plazo estipulado para ello por las partes o del expresamente señalado por la Ley, de tal modo que, transcurrido el expresado plazo (convencional o legal) sin realizar la designación de dicha tercera persona, el estipulante queda como único contratante y como definitivo obligado". De este modo, vemos como la cesión del remate es una figura jurídica compleja que puede ser examinada desde distintas perspectivas civiles y procesales y que requiere una visión global que las conjugue. El mismo autor continúa afirmando que "esta doctrina, pese a las reformas legislativas que mínimamente han afectado a esta figura jurídica, continua teniendo vigencia. Llegando a ser entendida como el origen de una segunda subasta, realizada por el rematante, al margen de todo control procesal, una vez finalizada la licitación y entre personas verdaderamente interesas en la adquisición del bien previamente rematado. De su resultado se produce la cesión entre el rematante (subastador) cedente y el cesionario (el que ofrezca la mejor postura, siempre superior al precio de remate judicial)".

5. LA SUBASTA JUDICIAL ELECTRÓNICA

5.1. El nuevo modelo de subasta judicial: la subasta judicial electrónica

Como ya hemos señalado antes, fue la aprobación de la Ley 13/2009 de reforma de la legislación procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial la que permitió plantear por primera vez la posibilidad, siempre y cuando se diesen las condiciones exigidas para ello, de desarrollar las subastas judiciales de forma electrónica, telemáticamente, a través de Internet (apartado doscientos setenta y ocho del artículo primero de la Ley 13/2009).

Esta posibilidad, finalmente, se materializó mediante la aprobación de la Ley 19/2015, de 13 de Julio, de medidas de reformas administrativas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil modificadora de los artículos 648 y 649 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, sustituyendo el tradicional sistema de subastas judiciales de carácter presencial por un nuevo sistema de subastas judiciales de carácter electrónico. Cambios que, finamente, pese a entrar en vigor en la fecha prevista (15 de Octubre de 2015) por medio de la Ley 19/2015, quedaron eclipsados como

resultado de la aprobación y entrada en vigor ese mismo día (15 de Octubre de 2015) de la Ley 42/2015, de 5 de Octubre encargada de operar la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000.

Por lo tanto, desde la entrada en vigor de la Ley 42/2015 (15 de Octubre del año 2015) todas las subastas judiciales celebradas en nuestro territorio nacional y con independencia del tipo del que se traten (subastas judiciales voluntarias, subastas judiciales forzosas, subastas judiciales de bienes muebles, subastas judiciales de bienes inmuebles hipotecados y no hipotecados) se celebran de forma telemática, vía Internet. Dando lugar a lo que conocemos como el nuevo sistema de subastas judiciales electrónicas.

Estas subastas judiciales electrónicas son interpretadas por LIÉBANA ORTIZ y SANTOS DEL VALLE[471] como un instrumento de realización forzosa del patrimonio del deudor que, mediante el desarrollo de una serie de actuaciones u operaciones integradas dentro en un proceso electrónico, tiene como objetivo esencial el de satisfacer plenamente el derecho de crédito del ejecutante a través de la entrega de los bienes que conforman el patrimonio del ejecutado a la persona que más pague por ellos.

El nuevo sistema de subastas judiciales electrónicas queda regulado a través del contenido del art.648 de la LEC, en la versión dada de este mismo precepto por la Ley 42/2015. En él se contienen los elementos esenciales del nuevo sistema de subastas judiciales electrónicas:

- A partir de la nueva regulación cualquier tipo de subasta judicial que se celebre en territorio nacional lo hará de forma electrónica por medio del Portal de Subastas Electrónicas creado para tal fin y dependiente de la AEBOE. Toda subasta estará dotada de un número de identificación único (art.648.1ª LEC).
- La subasta judicial se iniciará transcurridas, al menos, veinticuatro horas desde la publicación del anuncio de su convocatoria en el BOE. Una vez haya sido remitido al Portal de Subastas Electrónicas de la

[471] *Vid*. LIÉBANA ORTIZ, J.R., y SANTOS DEL VALLE, L.F. *La subasta electrónica -judicial, notarial y administrativa-. Óp., Cit.*, 2016, p.26 y 27.

AEBOE toda la información circundante a la subasta judicial que corresponda, necesaria para dar comienzo a la misma (art.648.2ª LEC).

- Iniciada la subasta judicial sólo se admitirán las pujas que hayan sido realizadas de forma electrónica con sujeción a las normas establecidas por la Ley de Enjuiciamiento Civil (art.648.3ª LEC).
- Para poder participar en el desarrollo de la subasta judicial, los interesados en ello deben darse de alta como usuarios del sistema (Portal de Subastas Electrónicas de la AEBOE), accediendo al mismo mediante el empleo de mecanismos seguros de identificación y firma electrónica conforme a lo previsto en la Ley 59/2003[472](art.648.4ª).
- El ejecutante, ejecutado y terceros poseedores pueden, bajo su responsabilidad y a través de la Oficina Judicial ante la que se siga el procedimiento, enviar al Portal de Subastas Electrónico de la AEBOE toda la información de la que dispongan sobre el bien objeto de la subasta judicial. Esta misma labor también puede ser realizada por el LAJ a iniciativa propia, cuando así lo considere oportuno (art.648.5ª LEC).
- Las pujas electrónicas que se realicen por los distintos licitadores que participan en el desarrollo de la subasta judicial se envían telemáticamente, a través de sistemas seguros de comunicaciones, al Portal de Subastas Electrónico de la AEBOE. Recibida la puja electrónica, éste devuelve un acuse técnico con inclusión de un sello de tiempo del momento exacto de la recepción de la postura y de su cuantía. En todo caso, el postor debe indicar si consiente la reserva del art.652.1 LEC (que a continuación veremos) y si puja en nombre propio o en nombre de un tercero Son admisibles todas las pujas electrónicas por importe superior, igual o inferior al de la más alta ya realizada. En el caso de que haya dos posturas idénticas en lo que se refiere a su cuantía, se preferirá la anterior en el tiempo. El Portal de Subastas Electrónico de la AEBOE sólo publica la puja más alta entre las realizadas hasta ese momento (art.648.6ª LEC)

[472]Ley 59/2003, de 19 de Diciembre, de Firma Electrónica.

- **La subasta judicial electrónica como respuesta a las deficiencias del sistema**

La sustitución del sistema de subastas judiciales de carácter presencial (vigente hasta la aprobación de las Leyes 19/2015 y 42/2015) por el nuevo sistema de subastas judiciales de carácter electrónico, además de dotar a la Administración de Justicia de los instrumentos y las herramientas necesarias para dar respuesta a las demandas de los ciudadanos, busca también acabar con los aspectos más negativos del anterior sistema de subastas judiciales de carácter presencial

Entre los aspectos más negativos del anterior sistema de subastas judiciales de carácter presencial, destacamos la falta de publicidad que acababa derivando no sólo en la realización de prácticas colusorias por parte de los subasteros (quienes utilizando información de carácter privilegiada pactaban el precio final de adjudicación o adquisición de los bienes objeto de la subasta judicial, afectando, como resultado, a los intereses del ejecutado), sino también en una escasa participación de licitadores que, como resultado, provocaba que en multitud de ocasiones el bien o bienes embargados y subastados, finalmente, no fuesen enajenados al mejor precio posible, llegando incluso a transmitirse por un precio muy alejado a su valor real en el mercado. Situación, además, favorecida por el desconocimiento generalizado de la ciudadanía y la dificultad de ésta para de acceder a cualquier tipo de información existente sobre las subastas judiciales. Frente a la situación descrita, el nuevo sistema de subastas judiciales electrónicas al apuestar por la transparencia del proceso y la obtención del mayor rendimiento posible derivado de la enajenación forzosa de los bienes previamente embargados del patrimonio del ejecutado consigue alcanzar los objetivos antes señalados.

Para SÁNCHEZ RIVER[473] la celebración de las subastas judiciales, únicamente, de forma telemática garantiza una mayor difusión de toda la información disponible de

[473]*Vid*. SÁNCHEZ RIVERA, P. "La subasta electrónica en la Ley de Enjuiciamiento Civil". *Óp., Cit.*, pp.1-2. Argumento apoyado por el Consejo General de Procuradores. *Vid*. "Las claves de las subastas de procuradores". *Revista del Consejo General de Procuradores*. Nº 118, pp.33-36. Ed. Consejo General de Procuradores, Madrid, 2016, p.33-35.

las mismas, consiguiendo, de este modo, evitar la presión de los llamados subasteros[474] y el desarrollo de prácticas colusorias. Y todo ello, a través de un sólo Portal de Subastas Electrónicas creado dentro de la AEBOE que permite la simplificación administrativa, la ausencia de solapamientos de procedimientos y la reutilización de los medios disponibles. La existencia de un sólo portal a través del cual poder participar en el desarrollo de la subasta judicial, implica la existencia de una única base de datos y un único motor de búsqueda de subastas electrónicas que, como resultado, conlleva el ahorro de todos los costes relativos al alojamiento y mantenimiento de la base de datos, burocracia y desplazamientos innecesarios al permitir que cualquier usuario desde cualquier punto de España e incluso fuera sus fronteras pueda participar en el desarrollo de la subasta judicial mediante la realización de pujas.

Por otra parte, GIMÉNEZ BELÍO[475] señala como todos estos cambios han acabado, finalmente, por redundar en el incremento del precio de adjudicación o adquisición de los bienes embargados y subastados y, por consiguiente, en que el ejecutado experimente un incremento de las posibilidades de saldar definitivamente sus deudas y, por lo tanto, una mejora de su situación económica. Y sin tener que renunciar, en ningún momento a la seguridad jurídica, pues todo aquel que decide participar en el desarrollo de las subastas judiciales deberá identificarse previamente a través del correspondiente certificado de firma electrónica o mediante firmas con sistemas de claves antes concertadas. Además, el nuevo sistema de subastas judiciales electrónicas garantiza con certificado electrónico todas y cada una de las transacciones económicas realizadas por los diferentes licitadores que participan en el desarrollo de la subasta judicial (bienes muebles e inmuebles) e indicando, además, el momento concreto en el que éstas tuvieron lugar[476]. Se garantiza, de este modo, la plena transparencia de todo el procedimiento.

---

[474] Subastero, según el diccionario de la Real Academia Española, "persona que se dedica a pujar con algunas ventajas en las subastas". Diccionario de la Real Academia Española, Vigesimotercera Edición, 2014.

[475] *Vid*. GIMÉNEZ BELÍO, D. "Revolución tecnológica en la Justicia: la nueva subasta electrónica". *Actualidad Jurídica Aranzadi*. Ed. Thomson-Reuters Aranzadi, Pamplona, 2015, p.1.

[476] *Vid*. TRIGO SIERRA, E y PÉREZ-PUJAZÓN, M.E. "Reformas de la Ley de Enjuiciamiento Civil en el año 2015". *Óp., Cit.,* p.36.

Sin embargo, frente a estos argumentos, parte de la abogacía y la procura como operadores jurídicas, critican duramente la reforma procesal del sistema de subastas judiciales[477]. El argumento de estos últimos gira en torno a la afirmación de que la praxis jurídica pone de manifiesto como las pretendidas ventajas del nuevo sistema de subastas judiciales electrónicas no son tales, con una falta de previsión y medios que ha provocado la paralización temporal de cientos de procesos de ejecución, dilatando en el tiempo la conclusión de un acto judicial que hace pocos meses apenas duraba unos minutos, sin que por otra parte se haya conseguido una mayor eficiencia y muchos menos una mayor participación ciudadana. La crítica realizada, por estos colectivos, al nuevo sistema de subastas judiciales electrónicas no es obstáculo para reconocer la voluntad del legislador en avanzar en el uso de las nuevas tecnologías en la justicia por medio de la aprobación de las Leyes 19/2015 y 42/2015, pero considerando la necesidad de revisar la regulación de la nueva subasta judicial electrónica a fin de garantizar una mayor accesibilidad, agilidad, seguridad[478].

5.2. La experiencia piloto de las subastas judiciales electrónicas: Unidad de Subastas Judiciales Electrónicas de Murcia

La exposición de motivos de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 declara que la finalidad esencial de la fase de realización forzosa de los bienes que han sido embargado del patrimonio del ejecutado consiste en la transformación de éstos últimos en dinero para obtener de ellos los recursos económicos que permitan satisfacer el derecho de crédito del ejecutante.

En el ámbito de las subastas judiciales (bienes muebles e inmuebles) no cabe duda alguna de que para poder alcanzar este objetivo es necesario que éstas se desarrollen con el mayor grado de publicidad y transparencia posible. Pues, únicamente, de ésta forma se consigue garantizar la plena seguridad y libertad de sus participantes, evitando presiones y pactos colusorios entre los subasteros profesionales que participan

[477] *Vid*. LÓPEZ CHOCARRO, I. y DAVÍ NAVARRO, R. "La nueva subasta electrónica: crónica de un vía crucis inexplicable. Reflexiones de cara a una posible reforma de los artículos 645 y sigs. LEC". *Diario La Ley*. Nº 8710. Ed. WoltersKluwer, Madrid, 2016, pp.1, 4 y 5.

[478] *Vid*. MARTÍN DE CIRIA, L. "Un año de subastas electrónicas, ¿se han extinguido los subasteros?". *EL MUNDO*, 2016. -http://www.elmundo.es/economia/2016/10/14/57ffcb55e2704ecd308b46b5.html-. (15 de Octubre de 2016).

en las mismas, quiénes sirviéndose de información privilegiada persiguen la obtención de un beneficio propio en aras de un perjuicio para los ejecutados.

Como ya hemos señalado antes, esta realidad se ha conseguido alcanzar como resultado de la puesta en marcha de un conjunto de modificaciones legislativas orientadas al establecimiento de una Administración de Justicia dotada de un mayor nivel de racionalización y optimización y, como resultado, de una mayor agilidad y eficacia en la tramitación de los procesos; así como por la sustitución del tradicional sistema de subastas judiciales presenciales por el nuevo sistema de subastas judiciales electrónicas.

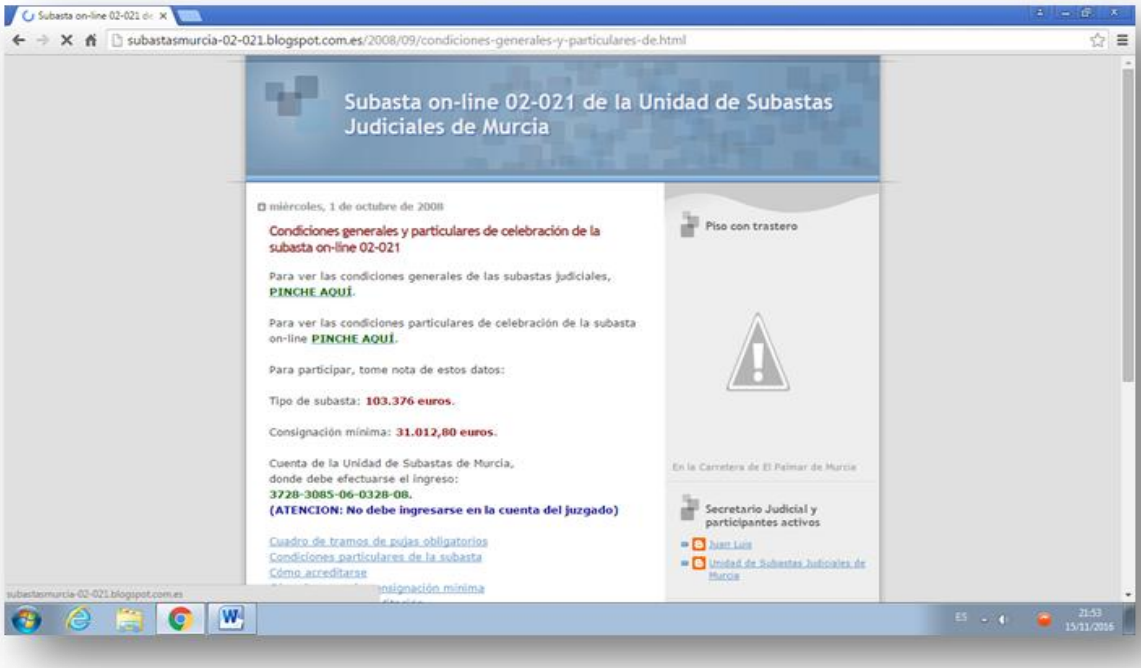
Sin embargo, el éxito de este nuevo modelo de subastas judiciales electrónicas no sólo es fruto del conjunto de cambios legislativos que, finalmente, han permitido su implantación y su puesta en práctica, sino también y en gran medida de la experiencia piloto desarrollada de forma previa por el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Murcia.

Téngamos en cuenta que ya la LEC 1/2000 por medio de su art.673 (en la redacción origial antes de su modificación) recogía la posibilidad de que los diferentes licitadores que participaban en el desarrollo de la subasta judicial pudiesen realizar pujas a través de cualquier medio de comunicación que permitiese al LAJ cerciorarse de la identidad de su autor, sin que fuese necesario efectuar dicha identificación de forma presencial en la oficina judicial. El Juzgado de Primera Instancia número 11 de Murcia interpretó que, conforme a los dispuesto legalmente por el contenido del art.673 LEC 1/2000, las pujas, además de presencialmente, podían también realizarse tanto de forma telefónica como telemática, por Internet. Pues para este Juzgado de Primera Instancia número 11 de Murcia ambos mecanismos permitían cumplir las condiciones legalmente establecidas para la celebración de la subasta judicial, al ser medios de comunicación a través de los cuales los interesados podían no sólo conocer al instante el estado en el que se encontraba el desarrollo de la subasta judicial, sino también manifestar su voluntad al LAJ[479].

[479] *Vid*. BAÑON GONZÁLEZ, J.L. "Las subastas judiciales electrónicas". *Scire*. Nº1, pp.95-105. Ed. Universidad de Zaragoza, Zaragoza, 2012, p. 98.

Como resultado de esta situación y por iniciativa del Ministerio de Justicia, se puso en marcha (como experiencia piloto) la Unidad de Subastas Judiciales Electrónicas de Murcia[480] encargada de la celebración de todas las subastas judiciales señaladas en la ciudad de Murcia con la peculiaridad de poder participar en ellas presencialmente, de forma física, pero también telemáticamente, a través de Internet.

Basándose en la interpretación del art.673 LEC 1/2000, el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Murcia por iniciativa del Ministerio de Justicia comenzó en el mes de marzo del año 2006 a celebrar todas las subastas judiciales en las que se permitía la participación de licitadores no solo presencialmente, sino también de forma telemática (vía internet), a través de un servicio de edición y publicación de Weblogs creado de forma exclusiva para la ocasión (http://www.blogger.com[481]).



Nota: Imagen de una de las primeras subastas judiciales electrónicas realizadas por el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Murcia a través de los "Weblogs". https://subastas.administraciondejusticia.gob.es. Obtenida el 15 de Noviembre de 2016.

[480] Esta unidad se insertó dentro del Servicio Común de Actos de Comunicación para la celebración de las subastas señaladas por los juzgados del orden jurisdiccional civil de la ciudad de Murcia.

[481] Este servicio permite al LAJ crear Weblogs específicos para cada subasta, permitiendo que sólo él y aquellos usuarios que él admita puedan participar en la subasta, insertando sus propias pujas y comentarios. Adjuntamos el enlace de uno de los Weblogs creado para la realización de una subasta judicial electrónica -http://subastasmurcia-02-021.blogspot.com-.

En Diciembre de 2007, el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Murcia recibió su protocolo de actuación y gestión, pasando a estar integrado por un LAJ, un gestor procesal y un auxiliar de justicia; y teniendo como prioridad esencial la máxima difusión y transparencia de las subastas judiciales con el fin de obtener de ellas el mejor resultado posible para el ejecutante y el ejecutado, procediendo para ello a la publicación de[482]:

- Toda la información y documentación.
- Todas las circunstancias sobrevenidas tras el señalamiento de la subasta.
- La situación posesoria o estado del bien.

A partir del año 2008, este innovador sistema de celebración de subastas judiciales de carácter electrónico continúo desarrollando sus actividades a través del Portal Oficial de Subastas Judiciales del Ministerio de Justicia (https://subastas.administraciondejusticia.gob.es[483]). Este nuevo instrumento se diseñó para poder continuar con el desarrollo de las subastas judiciales de forma electrónica, sustituyendo al anterior instrumento que también fue creado para la celebración de las subastas judiciales bajo un formato electrónico: los Weblogs.

Esta experiencia piloto de subasta judicial electrónica se iniciaba con los diferentes licitadores que habían acudido al Juzgado de manera presencial, estando una vez allí, la mejor puja efectuada por todos ellos quedaba a la espera para, una vez abierto el plazo para poder participar en el desarrollo de la subasta judicial mediante la realización de pujas telemáticas, competir con las pujas de aquellos licitadores que habían optado por participar en el desarrollo de la subasta judicial a través de Internet. Como los distintos licitadores que decidían participar en el desarrollo de la subasta judicial vía Internet lo hacían una vez que éstas se habían iniciado "presencialmente" en el Juzgado, al realizarse todas las pujas de forma pública e instantánea, cualquier

[482] *Vid*. BAÑON GONZÁLEZ, J.L. "Las subastas judiciales electrónicas". *Óp., Cit.*, p. 99.

[483] Este portal estuvo operativo hasta Junio de 2016 con el fin de poder celebrar todas las subastas judiciales acordadas antes de la entrada en vigor de la reforma de las subastas judiciales en la LEC. A través del mismo se han publicado aproximadamente 34.912 subastas judiciales, siendo la Unidad de Subastas Judiciales de Murcia la única que lo ha utilizado. Actualmente, los usuarios externos al sistema no pueden acceder al mismo.

interesado en la adquisición de los bienes objeto de la subasta judicial podía ver la cuantía de las pujas y como resultado mejorarlo, evitándose, de ese modo, la posibilidad de realizar pactos colusorios entre los distintos postores que participan en el desarrollo de la subasta judicial.

La aprobación un año más tarde de la Ley 13/2009, de 3 de Noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial, permitió dotar a este proyecto innovador de una mejor y necesaria cobertura legal para poder seguir desarrollando sus actividades. Al modificarse el contenido del art. 649.2 LEC 1/2000, se permitió la posibilidad de que las pujas se realizasen de forma electrónicas siempre y cuando existiesen los medios técnicos adecuados y éstas se realizasen bajo la dirección y supervisión del LAJ.

Tras la implantación de la Nueva Oficina Judicial de Murcia en el año 2010[484] y la ampliación de su ámbito de actuación[485], la Unidad de Subastas Judiciales Electrónicas de Murcia fue sustituida por la Sección de Subastas Electrónicas Provinciales de Murcia, integrada esta última dentro del Servicio Común Procesal de Ejecución de esta ciudad.

En noviembre de ese mismo año, tras la aprobación de su protocolo de actuación y gestión, esta nueva unidad comenzó a operar de manera formal. Como resultado del cambio, la nueva unidad experimentó alguna que otra modificación en lo relativo a su plantilla (incrementándose hasta en cinco personas: un LAJ, jefe de sección, un tramitador procesal, un auxiliar judicial y dos gestores procesales), pero no en lo relacionado a su finalidad esencial, pues continúo siendo la misma: la celebración y publicitación de las subastas judiciales que tuviesen lugar no sólo en la ciudad de Murcia sino en todas las oficinas judiciales ubicadas en su región, procurando la

[484] Orden JUS/1741/2010, de 22 de Junio, por la que se determina la estructura y se aprueban las relaciones de puesto de trabajo de las oficinas judiciales y de las secretarias de gobierno incluidas en la primera fase del Plan del Ministerio de Justicia para la implantación de la Nueva Oficina Judicial.

[485] Su ámbito de actuación experimentó una extensión al prestar servicios no sólo a los juzgados civiles de la ciudad de Murcia, sino a todos los órganos jurisdiccionales de la Región de Murcia.

máxima difusión y transparencia de las mismas por medio de la utilización del Portal Oficial de Subastas Judiciales del Ministerio de Justicia, antes mencionado[486].

Por último, es de justicia reconocer que esta experiencia piloto en materia de subastas judiciales electrónicas, ha permitido que hoy día contemos con un Portal de Subastas Electrónicas dentro de la AEBOE encargado de celebrar todo tipo de subastas, y que encuentra su fundamento en la modificación del artículo 649 y 649 de la LEC operada por las leyes 19/2015 y 42/2015.

Nota: Imagen del Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE. https://subastas.administraciondejusticia.gob.es. Obtenida el día 15 de Noviembre de 2016. La imagen nos presenta el mapa territorial de España, el archipiélago balear y canario así como las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla. Los territorios que aparecen cubiertos de un color rojo, son las zonas geográficas de España, en las cuales, existe convocada una subasta judicial.

5.3. El procedimiento de la subasta judicial electrónica

Llegados a este punto, es cuando de forma efectiva se procede al inicio del desarrollo de la subasta judicial que, conforme al contenido de los arts.648 y 649 LEC, tendrá lugar de forma electrónica. Tanto en el supuesto de las subastas judiciales de bienes muebles como en las de bienes inmuebles.

[486] *Vid*. BAÑON GONZÁLEZ, J.L. "Las subastas judiciales electrónicas". *Óp., Cit.*, pp.100-101.

El contenido del art.648 LEC, anterior a su reforma, que llevaba por título "*Posturas por escritos*" establecía que las posturas (pujas) debían realizarse por escrito y en sobre cerrado que eran guardados por el LAJ hasta el inicio del acto de la subasta judicial, momento en el que eran abiertos y leídos en voz alta. Tras la reforma de la LEC 1/2000 operada, en primer lugar, por la Ley 19/2015 y, posteriormente, por la Ley 42/2015, este artículo fue objeto de una completa remodelación, sustituyéndose el tradicional sistema de subastas judiciales presenciales por el nuevo sistema de subastas judiciales electrónicas. Así, el actual art.648 LEC que lleva por rúbrica "*Subasta electrónica*" es el encargado de fijar las reglas, concretamente seis, conforme a las cuales tiene lugar el desarrollo de la subasta judicial electrónica.

Esas seis reglas, de acuerdo al articulado de la LEC serían las relativas: al Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE, la apertura de la subasta judicial, la realización de las pujas electrónicamente, el alta en el sistema, la aportación de información adicional sobre el bien objeto de licitación y el trámite telemático para el envío de las pujas electrónicas realizadas previamente. A nuestro parecer, esta realidad refleja una clara falta de técnica legislativa al considerar que el orden establecido por el legislador en relación a esas seis reglas bajo las cuales queda sujeto el desarrollo de la subasta judicial electrónica no es el correcto. Pues tras la regla relativa al Portal de Subasta judiciales y administrativas de la AEBOE debería ir la de la apertura de la subasta judicial, la aportación de información adicional sobre el bien objeto de licitación, el alta en el sistema, la realización de las pujas electrónicamente, y, finalmente, el trámite telemático para el envío de las pujas electrónicas realizadas previamente. Es por ello que a la hora de abordar el estudio de estas reglas, no seguiremos el orden (bajo nuestra consideración érroneo) establecido por el legislador, acutando, en consecuencia, conforme al que nosotros consideramos que debería de ser el correcto.

a) Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE

En primer lugar hemos de ocuparnos del Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE, pues la existencia del mismo ha de facilitar la búsqueda y localización de las susbastas judiciales existentes en nuestro país para cualquier interesado. La primera regla del art. 648 LEC establece que "*la subasta tendrá lugar en*

el Portal de Subastas dependiente de la AEBOE para la celebración electrónica de subastas a cuyo sistema de gestión tendrán acceso todas las Oficinas judiciales. Todos los intercambios de información que deban realizarse entre las Oficinas judiciales y el Portal de Subastas se realizarán de manera telemática. Cada subasta estará dotada con un número de identificación único".

Por lo tanto todas las subastas judiciales habrán de celebrarse a través del Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE, teniendo también todas las Oficinas judiciales acceso al sistema de gestión de portal, pues son dichas oficinas las encargadas de introducir en el sistema los datos relativos al bien o bienes embargados objeto de licitación y los datos necesarios para que la subasta judicial pueda desarrollarse con total y absoluta normalidad. Todas estas operaciones tienen lugar de forma telemática.

Según DE LA SERNA BOSCH[487], esta primera regla del art.648 LEC omite un aspecto importantísimo para el correcto y normal desarrollo de la subasta judicial: el alta de la propia subasta judicial dentro del Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE. Para proceder a dar de alta, dentro del Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE, una subasta judicial hay que acceder al aplicativo de la CDCJ. Una vez dentro de ésta, desde el menú "*Operaciones"*, se entra en el apartado relativo a "*Subastas Judiciales Electrónicas*" y, desde allí, se marca la opción "*Alta"*. La capacidad para realizar esta tarea sólo la tienen los LAJ responsables del desarrollo de la subasta judicial, en el caso de que dicha actuación sea llevada a cabo por el funcionario de la Administración de Justicia, éste tendrá la obligación de comunicárselo, posteriormente, al LAJ. Una vez dentro de la opción "*Alta Subastas"* se presenta ante el usuario un formulario en el que se distinguen por un lado, los datos relativos a la subasta judicial y, por otro, los datos referentes a los bienes que han sido embargados del patrimonio del ejecutado y que constituyen el objeto de la subasta judicial.

[487]*Vid.*DE LA SERNA BOSCH, J. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3ª Edición. Óp., Cit.,* pp.96 y 97.

Con relación a la subasta judicial, los datos a destacar son[488]:

- Número de la cuenta o expediente de la subasta judicial.
- Tipo de subasta judicial: apremio o voluntaria. Por defecto, el sistema señalará la opción de apremio.
- Anuncio gratuito, si o no. Por defecto, el sistema señalará la opción no, lo que indicará que el anuncio de la subasta judicial llevará aparejado algún tipo de coste.
- Acreedor, debiéndose aportar todos los datos identificativos del mismo.
- Representante del acreedor, indicándose su nombre y su número de documento significativo. Podrá participar en la subasta judicial como licitador y sin necesidad de consignar.
- Forma de adjudicación de la subasta, admite dos valores: conjunta y separada, pero apareciendo por defecto el valor conjunta. En el caso de existir más de un lote, se indicará si éstos se subastan judicialmente de forma conjunta o separada. En el caso de existir un solo lote se asignará el valor conjunta.
- Anexos, entre los que se incluyen el edicto de la subasta judicial (que es obligatorio adjuntarlo en formato PDF), la descripción del edicto de la subasta judicial (la descripción que se mostrará en el Portal BOE) y otros documentos como por ejemplo el avalúo o certificación de cargas (se pueden adjuntar en formato pdf, si se considera necesario).

Por otra parte, en cuanto a los datos relacionados con el bien o bienes objeto de la subasta judicial, hay que consignar[489]:

- Descripción breve de bien objeto de la subasta judicial.
- Información adicional.

[488] *Vid.*REDONDO GARCÍA, F. "El funcionamiento de la nueva subasta judicial electrónica de inmuebles". *Inmueble: Revista del Sector Inmobiliario*. Nº 159, pp. 26-31. Ed. Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, Madrid, 2016, p.28.

[489]*Ibídem*, p.28.

- Valor de la subasta judicial.
- Importe reclamado al ejecutado, cantidad reclamada por cada uno de los conceptos.
- Valor de tasación del bien objeto de la subasta judicial.
- Consignación, mostrando por defecto el valor del 5% del valor de los bienes que constituyen el objeto de la subasta judicial.
- Postura mínima, que por defecto tomará el valor cero.
- Incremento entre posturas, que por defecto también tomará el valor cero.
- El tipo de bien (mueble o inmueble) que se va a subastar judicialmente pulsando el botón añadir bien. Dependiendo del tipo de bien que se añada, la aplicación abre otros campos a cumplimentar para detallar determinadas especialidades del mismo.

Para finalizar la operación de alta de una subasta judicial en el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE es necesario utilizar un certificado digital o introducir una clave de confirmación y marcar después el botón "*Enviar Subasta".* Si se examina detenidamente, en el operativo de la CDCJ, la situación de la subasta judicial (que pretendemos inscribir dentro del Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE) aparece como *"Enviada"* que es una especie de estado de tránsito desde que la subasta judicial inicialmente se genera en la aplicación y hasta que definitivamente se crea dentro del Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE. En caso de que surja algún problema de comunicación o de rechazo porque alguno de los campos es incorrecto, la subasta judicial no será dada de alta en el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE y aparecerá como *"Enviada"* con error, siendo necesario su "*Reenvío"*.

Tras dar de alta la subasta judicial, hasta que no se pague la tasa relativa a la publicación del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial en el BOE, el estado de ésta última será el de "*Pendiente de pago*". Una vez efectuado el pago, la subasta judicial pasará al estado de "*Pendiente de publicación"*. Finalmente, cuando la subasta judicial ya aparezca dentro del Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE con el estado de "*Publicado"* significará que reúne todas las condiciones para

poder iniciarse, comenzando ésta en el plazo temporal de las veinticuatro horas siguientes a este momento.

b) Aportación de información adicional sobre el bien objeto de licitación

La quinta regla del art.648 LEC, relativo a las subastas judiciales electrónicas, determina que "*el ejecutante, el ejecutado o el tercer poseedor, si lo hubiere, podrán bajo su responsabilidad y, en todo caso, a través de la Oficina Judicial ante la que se siga el procedimiento, enviar al Portal de Subastas toda la información de la que dispongan sobre el bien objeto de licitación, procedente de informes de tasación y otra documentación oficial, obtenida directamente por los órganos judiciales o mediante Notario y que a juicio de aquellos pueda considerarse de interés para los posibles licitadores. También podrá hacerlo El Secretario judicial por su propia iniciativa, si lo considera conveniente*".

Esta regla, permite que junto a la información y los datos de los que se disponen del bien o bienes objeto de la subasta judicial (aportados de forma previa su inicio, en el momento de darla de alta dentro del Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE -ya antes referidos-), se puedan aportar otros datos relativos a esos mismos bienes que constituyen el objeto de la subasta judicial, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos por el contenido de este precepto:

- La información, habitualmente, será aportada por el ejecutante, ejecutado o tercer poseedor, cabiendo también la iniciativa propia del LAJ.
- La información aportada versará sobre el bien objeto de licitación.
- La información aportada sobre el objeto de licitación deberá proceder de informes de tasación o documentación oficial obtenidos directamente por los órganos judiciales o mediante notario.
- La información aportada debe ser considerada de interés para los posibles licitadores.
- La información aportada sobre el bien objeto de licitación será enviada al Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE por la Oficina judicial ante la que se sigue el procedimiento.

c) Alta en el sistema

El alta, en el nuevo sistema de subastas judiciales electrónicas, de los diferentes usuarios interesados en participar en el desarrollo de las mismas queda regulada por la cuarta regla del art.648 LEC al determinar ésta que "*para poder participar en la subasta electrónica, los interesados deberán estar dados de alta como usuarios del sistema, accediendo al mismo mediante mecanismos seguros de identificación y firma electrónica*[490] *de acuerdo con la Ley 59/2003*[491] *de firma electrónica, de forma que en todo caso exista una plena identificación de los licitadores. El alta se realizará a través del Portal de Subastas mediante mecanismo seguros de identificación y firma electrónica e incluirá necesariamente todos los datos identificativos del interesado. A los ejecutantes se les identificará de forma que les permita comparecer como postores en las subastas dimanantes del proceso de ejecución por ellos iniciado sin necesidad de realizar consignación alguna*".

Como vemos, para poder participar en el desarrollo de las subastas judiciales electrónicas es necesario que los interesados se den previamente de alta en el sistema, es decir, se registren en el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE. Siendo imprescindible para ello, disponer de un certificado electrónico reconocido[492] de personas física. Este registro puede hacerse por el interesado en cualquier momento: antes del inicio del desarrollo de la subasta judicial o después de éste, una vez ya iniciado su desarrollo.

---

[490] Conforme al art.3.1 Ley 59/2003, de 19 de Diciembre, de Firma electrónica,"*la firma electrónica es el conjunto de datos en forma electrónica, consignados junto a otros o asociados con ellos, que pueden ser utilizados como medio de identificación del firmante*".

[491] Ley 59/2003, de 19 de Diciembre, de Firma Electrónica.

[492] "*Un certificado electrónico es un documento firmado electrónicamente por un prestador de servicios de certificación que vincula unos datos de verificación de firma a un firmante para confirmar su identidad. Siendo el firmante la persona que utiliza un dispositivo de creación de firma y que actúa en nombre propio o en nombre de una persona física o jurídica a la que representa*" (art.6 Ley 59/2003, de 19 de Diciembre, de Firma electrónica). "*Serían los certificados electrónicos expedidos por un prestador de servicios de certificación que cumpla los requisitos establecidos en esta ley en cuanto a la comprobación de la identidad y demás circunstancias de los solicitantes y a la fiabilidad y las garantías de los servicios de certificación que se presten*" (art.11.1 Ley 59/2003,de 19 d Diciembre, de Firma electrónica). *Vid*. RODRÍGUEZ AYUSO, J.F. *Ámbito contractual de la firma electrónica*. Ed. Bosch, Barcelona, 2018, pp.385.

Por otro lado, en el momento del registro, el usuario además de proporcionar un correo electrónico y una contraseña, que podrá utilizar como credenciales para conectarse al Portal de Subastas de la AEBOE, deberá proporcionar una dirección de correo electrónico única. DE LA SERNA BOSCH señala "que de forma opcional, el usuario puede proporcionar un teléfono móvil para recibir un SMS que le informará del estado de la subasta judicial en la que está participando. Para poder finalizar el registro es obligatorio la aceptación de todas y cada una de las condiciones de uso del sistema" [493]. El registro inicial del postor en el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE requiere la utilización de un equipo informático dotado de lector de tarjeta electrónica reconocida. Una vez cumplimentado el formulario de ingreso, las futuras visitas que el usuario realice al Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE podrán realizarse a través del uso de cualquier dispositivo informático (sin necesidad de tarjeta electrónica), al permitir la aplicación informática el inicio de la sesión mediante el empleo del correo electrónico y la contraseña que se hubiese designado en el momento de efectuar el alta/registro.

Los usuarios no registrados (visitantes) pueden acceder al Portal de Subastas de subastas judiciales y administrativas de la AEBOE y realizar búsquedas de subastas judiciales, pero al ser considerados meros observadores no puden acceder al contenido del edicto de la subasta judicial y al de la certificación de cargas de los bienes subastados ni tampoco efectuar un seguimiento de las subastas judiciales y mucho menos participar en su desarrollo mediante la realización de pujas. Frente a éstos, los usuarios que sí están registrados en el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE, una vez conectados a éste a través de la utilización de su certificado electrónico o de su identificador (correo electrónico y contraseña) y previa consignación, además de poder realizar todas y cada una de las operaciones antes descritas, también podrán participar en el desarrollo de las subastas judiciales como licitadores y, por consiguiente, efectuar pujas. Entendemos que las limitaciones establecidas para el usuario no registrado en el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE constituyen un elemento disuasorio para la participación en el desarrollo de la subasta judicial de postores y, como resultado, un aspecto negativo del nuevo sistema de subastas judiciales electrónicas objeto de una necesaria revisión.

[493] *Vid.*DE LA SERNA BOSCH, J. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3ª Edición. Óp., Cit.,* p.100.

d) Apertura de la subasta judicial

La segunda regla prevista en el art.648 LEC se ocupa de regular la apertura de la subasta judicial. En concreto el precepto señala que "*la subasta se abrirá trascurridas, al menos, veinticuatro horas desde la publicación del anuncio de la subasta judicial en el BOE, cuando haya sido remitida al Portal de Subastas la información necesaria para el comienzo de la misma*".

De este modo, para que la subasta judicial pueda dar comienzo es necesario el cumplimiento de tres requisitos:

- El transcurso de veinticuatro horas desde la publicación del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial en el BOE.
- La publicación en el BOE del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial, una vez cumplidos todos los requisitos exigidos por la Ley, y con el contenido establecido por la misma (antes referidos).
- La remisión al Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE de toda la información necesaria para poder dar comienzo al inicio de la subasta judicial[494].

e) Realización de pujas electrónicas

Iniciada la subasta judicial, las pujas electrónicas se realizarán conforme a las normas preestablecidas en función del tipo de subasta, consignacines y demás reglas que le fuesen aplicables. En todo caso, el Portal de Subastas judiciales y administrativas

[494]La información que debemos remitir al Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE para poder dar comienzo al inicio de la subasta judicial, será el edicto que, de manera separada e independiente para cada una de las subastas judiciales, se incorpora a este mismo portal (subastas judiciales de bienes muebles e inmuebles); y al que ya hicimos referencia anteriormente cuando abordamos el análisis del contenido del art.646.2 LEC. Y, adicionalmente, la información registral electrónica (certificado de dominio y cargas) relativa a la finca o fincas objeto de la subasta judicial (subasta judicial de bienes inmuebles); también ya referida cuando abordamos el estudio del art.667.2 LEC. En éste último caso, debemos tener en cuenta la posibilidad en la que se prevé que *"en el caso de que la información necesaria para iniciar la subasta judicial no pudiera ser emitida por cualquier causa, transcurridas cuarenta y ocho horas desde la publicación del anuncio, se expresará así y se comenzará la subasta, sin perjuicio de su posterior incorporación al Portal de Subastas antes de la finalización de la subasta*".

de la AEBOE informará durante el desarrollo de la subasta judicial de las pujas realizadas y de la cuantía de las mismas (3º regla del art.648 LEC).

La reforma del sistema de subastas judiciales se ha traducido en la implementación de un nuevo sistema donde obligatoriamente la forma en que se desarrollan y realizan (respectivamente) las subastas judiciales y las pujas es electrónica, no siendo posible su desarrollo y realización (también respectiva) de forma presencial en la Oficina judicial a través de sobre cerrado como se venía haciendo con anterioridad a la reforma procesal (art.648 LEC 1/2000). Es aquí donde se sitúa el debate en torno a la posible discriminación sufrida por aquellas personas que, por diferentes motivos, no han sido capaces de adquirir los conocimientos informáticos necesarios para conseguir superar la denominada "brecha tecnología" derivada del nuevo sistema de subastas judiciales electrónicas y, como resultado, poder participar en el desarrollo de las subastas judiciales mediante la realización de pujas. Quedando, como resultado de esta situación, fuera o al margen de este nuevo sistema y, por ende, sin posibilidad alguna de participación en él.

Como solución al problema planteado, se podría haber "barajado" la posibilidad de implementar este nuevo sistema de subastas judiciales electrónicas de una forma progresiva o de financiar programas educativos orientados a la enseñanza de las nuevas tecnologías para que los interesados en participar en el desarrollo de las subastas judiciales pero con dificultades de adaptación a su nuevo sistema y/o carentes de los conocimientos informáticos necesarios para poder hacerlo pudiesen adquirirlos y, como resultado, no quedar excluidos o al margen de él.

Pese a ello, la obligatoriedad de que todos los licitadores que participan en el desarrollo de la subasta judicial deban realizar sus pujas telemáticamente a través del Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE permite que los bienes subastados sean adquiridos sin coste adicional alguno, al evitarse (ahora) la necesidad de desplazarse hasta los diferentes órganos judiciales de nuestro territorio nacional para proceder a efectuar las pujas. Al mismo tiempo, esta obligatoriedad permite que los distintos licitadores puedan realizar sus pujas con total privacidad y sin ningún tipo de enfrentamiento personal con el resto de postores que también participan en el desarrollo de la misma subasta judicial. Pues al publicarse, únicamente, la cuantía máxima

ofertada por cada lote de bienes subastados y sin ninguna referencia a los datos personales del postor que la ha realizado, se consigue garantizar su anonimato y, por consiguiente, liberarlo de cualquier tipo de presión externa. El anonimato del postor alcanza tal punto que, incluso una vez finalizado el desarrollo de la subasta judicial, el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE sólo publica el precio máximo ofertado por los bienes objeto de la subasta judicial, pero nunca los datos del postor que ha realizado la puja. El juzgado convocante es el único que tiene acceso a los datos concretos del postor y, por ende, el encargado de notificarle personalmente la resolución judicial de aprobación o denegación (en función del caso) de la puja realizada[495].

f) Trámite para el envío de las pujas electrónicas

Por último, en relación al contenido de este art.648 LEC, su sexta regla determina que en el momento en que se realiza la puja, el licitador debe manifestar si es consciente o no respecto de la reserva referida por el art.652.1 LEC (destino de los depósitos constituidos para pujar) y si la puja la realiza en nombre propio o en nombre de una tercera persona. Inmediatamente realizada la puja y enviada (de manera electrónica, a través de seguros sistemas de comunicación) al Portal de Subastas judiciaes y administrativas de la AEBOE, éste remitirá el acuse técnico de la puja que se ha realizado, indicando el momento exacto de su recepción y de su cuantía. Además, como medida complementaria de seguridad, el licitador recibe un correo electrónico que, de forma adjunta, incorpora un documento acreditativo de su postura, garantizándose de este modo que la postura se ha realizado en tiempo y forma.

Serán admisibles todas las posturas que se hagan por un importe superior, igual o inferior al de la postura más alta que se hubiese realizado hasta el momento. En los dos últimos supuestos, es decir, cuando la puja que se realice tenga una cuantía igual o inferior a la de la mejor postura realizada hasta el momento, se entenderá que la persona que la haya realizado consiente automáticamente, y sin necesidad de consentimiento premio, la reserva de consginación del art.652.1 LEC al que antes hicimos referencia.De exisitir varias pujas con el mismo importe, se optará por la anterior en el tiempo.

[495]*Vid*. HUERTA GARCÍA, R. *Nuevo método de inversión. La subasta concursal electrónico (Código 52).* Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2017, p.24 y 41.

A diferencia de lo que antes ocurría (donde sólo se admitían las pujas cuya cuantía fuese superior a la de la mejor de las pujas realizadas hasta el momento), el nuevo sistema de subastas judiciales electrónicas permite realizar pujas no sólo por una cuantía superior a la de la mejor de las pujas realizadas hasta el momento, sino también por una cuantía igual o inferior a la de las mismas, siempre que el postor, en estos dos casos concretos, acepte la reserva de consignación del art.652.1 LEC (destino de los depósitos constituidos para pujar). Se consigue evitar así la quiebra de la subasta judicial ante aquellos supuestos en los que el licitador vencedor de la subasta judicial optase por no consignar el resto del precio por el que consiguió adjudicarse el bien subastado (art.652.1 LEC).

Tras la modificación operada por las Leyes 19/2015 y 42/2015, se elimina la mención de que "*el Portal de Subastas publicará electrónicamente la puja en el mismo instante en que ésta tenga lugar"*, para añadir a cambio que, "*el Portal de Subastas sólo publicará la puja más alta entre las realizadas hasta ese momento*". Esta nueva redacción del precepto constituye el resutado de la introducción de una enmienda del Senado, relativa a esta misma cuestión, a través del sistema de mensaje motivado (al que antes ya hicimos referencia). Se persigue mantener sin publicidad la identidad de los postores que participan en la subasta judicial, lo que resulta esencial para preservar una de las virtudes del nuevo sistema de subastas judiciales: evitar la identificación de los postores que participan en la subasta judicial y con ello entorpecer el desarrollo de presiones que tienen como objetivo esencial el lograr la quiebra de éstas y la adjudicación del bien o bienes que constituyen el objeto de la misma por cantidades inferiores a su precio real en el mercado. Como resultado del cambio, hay que esperar a que se cierre la subasta para que el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE certifique la identidad del licitador vencedor y el importe de su puja.

5.4. El desarrollo y la terminación de la subasta judicial electrónica

El desarrollo y la terminación de la subasta judicial electrónica quedan regulados a través del contenido del art. 649 LEC, que también se ocupa de regular la posible Suspensión, la Certificación de la postura telemática vencedora, y la Terminación de la subasta judicial. Sin embargo, al igual que lo sucedido en el anterior precepto (art.648 LEC), en este caso, apreciamos, nuevamente, una deficiente técnica legislativa al

considerar que el orden establecido por el legislador en relación a las reglas bajo las cuales queda sujeto el desarrollo y la terminación de la subasta judicial electrónica no es el correcto. En nuestra opinión tras la disposición relativa a la Suspensión de la subasta judicial, debería ir la encargada de tratar la cuestión relativa a la Terminación de la subasta judicial y, finalmente, la relacionada con la de la Certificación de la postura telemática vencedora, y no al contrario. Así, tal y como ya hicimos antes, a la hora de abordar las reglas bajo las cuales queda sujeto el desarrollo y la terminación de la subasta judicial electrónica, seguiremos el orden que en nuestra opinión debería ser el correcto y no el establecido por el legislador, al considerarlo erróneo.

a) Plazo para plantear posturas en la subasta judicial

La primera regla del art.649 LEC se encarga de regular el plazo durante el cual tiene lugar el desarrollo de la subasta judicial electrónica. "*La subasta admitirá posturas durante un plazo de veinte días naturales desde su apertura. La subasta no se cerrará hasta transcurrida una hora desde la realización de la última postura, siempre que ésta fuera superior a la mejor realizada hasta el momento, aunque ello conlleve la ampliación del plazo inicial de veinte días a que se refiere este artículo por un máximo de veinticuatro horas. En el caso de que el secretario judicial tenga conocimiento de la declaración de concurso del deudor, suspenderá mediante decreto la ejecución y procederá a dejas sin efecto la subasta aunque ya se hubiera iniciado, comunicando esta situación de forma inmediata al Portal de Subastas*".

El nuevo modelo de subasta judicial, caracterizado por su celebración de forma electrónica y no presencial, permite que la subasta judicial no tenga por qué celebrarse en un día concreto y durante una hora determinada (tal y como prescribían los arts.644 y 646de la LEC 1/2000, con anterioridad a su reforma). La regulación actual, prevé un periodo de tiempo de al menos veinte días naturales (a contar desde el momento de su apertura), con la posibilidad de ampliarse posteriormente hasta en un máximo de veinticuatro horas. Este nuevo sistema permite que los diferentes licitadores que participan en su desarrollo puedan realizar sus posturas en cualquier momento (a lo largo de esos veinte días) y desde cualquier lugar (tanto dentro como fuera de nuestras fronteras nacionales) sin necesidad de acudir a la Oficina judicial para proceder a efectuar su realización de manera presencial. Se persigue con ello que el plazo para

poder participar en el desarrollo de la subasta judicial mediante la realización de pujas sea mayor que el que hasta ahora existía, que el número de licitadores también lo sea y que, como resultado, se incrementen las posibilidades de que el precio por el que se enajenan los bienes embargados y subastado sea el mejor de los posibles.

La duración de la subasta judicial durante un periodo temporal de veinte días naturales evita el desarrollo de ciertas situaciones problemáticas relacionadas con la excesiva dilatación temporal de su desarrollo, derivadas de la coincidencia temporal entre el desarrollo de la subasta judicial y la celebración de ciertas festividades de carácter local, autonómico y estatal. Pese a ello, el desarrollo, ahora electrónico, de la subasta judicial no consigue acabar con esas mismas situaciones de conflicto que derivan de la coincidencia temporal del desarrollo de la subasta judicial con los meses de verano (julio y agosto). En estos meses la mayoría de los profesionales del derecho y licitadores que suelen participar en el desarrollo de las subastas judiciales se encuentran de vacaciones, por lo que en multitud de ocasiones, las subastas judiciales (bienes muebles e inmuebles) cuyo desarrollo está previsto para estas fechas, se celebran con una escasa participación de licitadores y de pujas. Acabando el bien o bienes objeto de la subasta judicial, fruto de la escasa participación, enajenados por un precio muy inferior al que en condiciones normales podría ser enajenado.

El contenido de este novedoso artículo, introducido a través de las reformas operadas por las leyes 19/2015 y 42/2015, ha conseguido mejorar la cuestión relativa a la concreción del momento en el que el cierre de la subasta judicial tiene lugar[496]. Esta mejora consiste en que una vez alcanzado el momento del cierre de la subasta judicial (coincidente con los veinte días naturales desde el momento de su apertura), éste (el momento del cierre de la subasta judicial) pueda ser pospuesto en una hora más cuando algunos de los licitadores que participan en su desarrollo realice una puja que mejore a la más alta de las realizadas hasta ese momento. Si durante la prorrogada del momento del cierre de la subasta judicial (una hora) algún licitador realizase una nueva puja que pudiese superar a la mejor de las pujas realizadas hasta ese momento, el cierre de la

[496] El contenido del anterior art.649.3 de la LEC 1/2000, relativo al "*desarrollo y terminación de la subasta*", lo único que disponía sobre el momento del cierre de la subasta judicial era que "*ésta finaliza con el anuncio de la mejor postura y el nombre de quien la ha formulado*".

subasta judicial se prorroga una hora más, y así sucesivamente hasta alcanzar el límite temporal previsto por la Ley: veinticuatro horas.

La prórroga del momento del cierre de la subasta judicial solo tiene lugar cuando la cuantía de las pujas efectuadas por alguno de los licitadores que participan en su desarrollo es superior a la cuantía de la mejor de las pujas realizadas hasta el momento por el resto de licitadores. La prórroga del cierre de la subasta judicial, en ningún caso, tiene lugar cuando la cuantía de las pujas son iguales o inferiores a la de las pujas realizadas de forma previa por el resto de licitadores que también han participado en el desarrollo de la subasta judicial. En estos dos últimos supuestos, la prórroga del momento del cierre de la subasta judicial carece de sentido al tener ésta como objetivo esencial el de permitir a un nuevo postor participar en el desarrollo de la subasta judicial mediante la realización de una puja que mejore a las realizadas hasta ese momento y, como resultado, enajenar el bien embargado y subastado al mejor precio posible.

b) Suspensión de la subasta judicial

Cabe también la suspensión de la subasta judicial, que si es por un plazo superior a los quice días conllevará la devolución de las consignaciones efectuadas y retrotraerá la situación existente al momento inmediatamente anterior al de la publicación del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial. En estos casos, para volver a reanundar el desarrollo de la subasta judicial se operará como si de una nueva subasta judicial se tratase, siendo preciso por ende, una nueva publicación del anuncio de su convocatoria (art. 649. Regla 2ª LEC). Esta situación es idéntica para el supuesto de la subasta judicial de bienes inmuebles al señalarse expresamente que "*la reanudación de la subasta suspendida por un periodo superior a quince días se realizará mediante una nueva publicación del anuncio y una nueva petición de información registral, en su caso, como si de una nueva subasta se tratase*" (art.669.4 LEC).

A la vista del contenido de este artículo cabe la opción de proceder a suspender el desarrollo de la subasta judicial, que si es por un tiempo inferior a los quince días, se reanudará, sin más condiciones, y en idénticos términos a los que existían en el momento en que se produjo su suspensión. Sin embargo, superados esos quince días

previstos por la Ley, la reanudación de la subasta judicial implicará poner en marcha una nueva subasta judicial y, por tanto, partir de cero. Haciéndose necesario, entre otras muchas operaciones, la publicación de un nuevo el anuncio de la convocatoria de la subasta judicial en el BOE y que los diferentes licitadores o postores interesados en participar en el desarrollo de la subasta judicial vuelvan a efectuar la correspondiente consignación del 5% del valor del bien o bienes (muebles e inmuebles) objeto de la subasta judicial. Adicionalmente, debemos tener presente que para el caso concreto de las subastas judiciales de bienes inmuebles, la reanudación de la subasta judicial (transcurridos esos quince días) exige, además de la realización de las diferentes operaciones antes mencionadas para poner en marcha una nueva subasta judicial, una nueva petición de información registral conforme al contenido del art.667.1 LEC.

El LAJ al frente del proceso de ejecución es la única persona capacitada para poder suspender el desarrollo de la subasta judicial en cualquier momento y por cualquiera de los motivos contemplados en los arts.650.6 y 670.7 LEC. En ambos casos, el motivo principal para que el LAJ acuerde la suspensión del desarrollo de la subasta judicial, en cualquier momento previo a la aprobación del remate o a la adjudicación de los bienes que constituyen el objeto de la subasta, será que "*el ejecutado pague íntegramente lo que deba al ejecutante por principal, intereses y costas*". Efectuado el pago íntegro de lo debido por el ejecutado, el LAJ acuerda (mediante decreto) bien la suspensión del desarrollo de la subasta judicial o bien dejarla sin efecto (cuando ésta se hubiese desarrollado y finalizado conforme a lo previsto en la Ley, pero aún no se hubiese aprobado el remate o la adjudicación del bien o bienes subastados), haciendo a continuación la oportuna comunicación al Portal de Subastas judiciaes y administrativas de la AEBOE

DE LA SERNA BOSCH[497] pone de manifiesto que "para poder dar por "*suspendida"* la subasta judicial es necesario que ésta de forma previa se encuentre en estado de "*en ejecución"*, celebrándose por medio del Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE y pudiéndose pujar en la misma. Si finalmente se decide su suspensión, en el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE, el estado de la subasta judicial pasará de *"en ejecución*" a "e*n suspensión"*. Siendo el LAJ

[497]*Vid.*DE LA SERNA BOSCH, J. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3ª Edición. Óp., Cit.,* p.110.

responsable del proceso de ejecución el único capacitado para adoptar esta decisión mediante la introducción de su clave personal de confirmación".

La fecha de reanudación de la subasta judicial coincide con los quince días siguientes a su suspensión. El cómputo de los días será de días hábiles, excluyendo, por tanto fines, de semana y festivos. Aunque el plazo máximo para la reanudación de la subasta judicial es de quince días hábiles (a contar desde su suspensión), ésta puede ser reanudada de forma previa de la finalización del plazo máximo (quince días a contar desde el momento de la suspensión de la subasta judicial) fijado por la Ley, mediante el ejercicio de la oportuna acción por el LAJ.

Transcurrido diez días desde el inicio de la suspensión de la subasta judicial, y teniendo en cuenta que la duración máxima de ésta es de quince días hábiles, "se envía al LAJ que hubiese ordenado su suspensión un mensaje recordándole su estado, pues el único capaz de reanudarla en plazo es él. Para poder reanudarla, éste último deberá seleccionar la subasta *"suspendida*" del listado general de subastas judiciales que aparece en el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE y pulsar el botón *"reanudar"* mediante la introducción de su clave personal. Una vez reanudada, la subasta judicial volverá a pasar de nuevo al estado de *"en ejecución*" dentro del Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE"[498].

Por último, podemos plantearnos aquellos supuestos en los que el LAJ decide suspender el desarrollo de la subasta judicial, y una vez suspendida ésta, olvidase levantar a tiempo la suspensión de la misma. En estos casos ¿quién debería sufragar los gastos necesarios para poner en marcha una nueva subasta judicial, el ejecutante o la Administración de Justicia representada por el LAJ teniendo presente que esta situación derivaría de una negligencia profesional *in vigilando* de dicho LAJ?, o incluso, ir un poco más allá y plantearnos si el ejecutante, ante este tipo de situaciones, podría exigir a la Administración de Justicia la reparación del daño causado como resultado de su negligencia profesional *in vigilando* o de su anormal funcionamiento.

[498]*Ibídem*, p.111.

c) Terminación de la subasta judicial. Certificación de la postura telemática vencedora

La terminación de la subasta judicial y la certificación de la postura telemática vencedora de la misma quedan reguladas por las reglas cuatro y tres del art.649 LEC (respectivamente).

Tras la terminación del desarrollo de la subasta judicial, el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE remite de forma certificada al LAJ toda la información de la que dispone de la postura telemátca que hubiese resultado vencedora (incluyendo el nombre, los apellidos y la dirección electrónica del licitador). Recibida esta información, el LAJ (por medio de diligencia de constatación) dejará constancia de ello y dará a conocer el nombre del mejor postor (rematante) y la cuantía de la puja realizada por éste. A continuación, el LAJ notificará este hecho al licitador venceder de la subasta judicial a través de decreto.

La remisión por el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE al LAJ de toda la información (nombre, apellidos y dirección electrónica) de la que dispone relativa al licitador vencedor de la subasta judicial (una vez ésta haya terminado), permite que durante su desarrollo se desconozcan las identidades de los distintos postores que participan en el desarrollo de la subasta judicial y, como resultado, se evite el ejercicio de presiones por parte de los "subasteros" y la realización de acuerdos colusorios entre los mismos. Cada postor gestiona su propio "perfil" y sus propias pujas, sin poder llegar a conocer, en ningún momento (o al menos en la teoría), la identidad del resto de licitadores que participan en el desarrollo de esa misma subasta judicial, ni tampoco las pujas realizadas por ellos, salvo la puja más alta que se hubiese realizado hasta el momento.

Finalizada la subasta judicial y remitida por el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE toda la información relativa al licitador vencedor de la misma al LAJ encargado de ella, este último dará traslado de tal situación al mencionado licitador vencedor, para que en el plazo de diez días (art.650.1 LEC) proceda a realizar la consignación de la cantidad total por la que se adjudicó el bien o bienes subastados. Si transcurrido este plazo de tiempo, el licitador vencedor de la

subasta judicial no procede a consignar el total del importe por el que se adjudicó el bien o bines subastados, será entonces cuando el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE remitirá al LAJ toda la información relativa al importe de la siguiente puja en orden decreciente y la identidad del postor que la realizó, siempre que éste hubiese aceptado la reserva de su postura del art.652.1 LEC.En los supuestos de las subastas judiciales de bienes inmuebles, el plazo temporal fijado por la Ley para que el licitador vencedor de la subasta judicial efectúe al pago del precio total por el que se adjudicó el bien o bienes objeto de la misma es de cuarenta días (art.670.1 LEC).

6. ACTUACIONES POSTERIORES A LA TERMINACIÓN DE LA SUBASTA JUDICIAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES

6.1. La aprobación del remate, el pago y la adjudicación de bienes

Una vez finalizado el desarrollo de la subasta judicial y anunciado el nombre del mejor postor así como la cuantía de su puja, este hecho es notificado al licitador vencedor de la subasta judicial a través del decreto dictado por el LAJ. La emisión del decreto de aprobación del remate, tanto para el caso de las subastas judiciales de bienes muebles como inmuebles, tiene lugar en el mismo o al siguiente día al del cierre de la subasta judicial en atención al importe de la puja más alta que se haya realizado.

Las distintas cuestiones relativas a la aprobación del remate, el pago y la adjudicación de los bienes objeto de la subasta judicial quedan reguladas en los artículos 650 (bienes muebles) y 670 LEC (bienes inmuebles). El contenido de ambos artículos es prácticamente idéntico, las diferencias que entre ambos se constatan son las siguientes:

- Los porcentajes de puja. En el caso de la subasta judicial de bienes muebles los porcentajes de puja establecidos son del 50 y 30%. Mientras que los que se aplican en la subasta judicial de bienes inmuebles son, un poco más altos, del 50 y 70%.
- En el caso de la subasta judicial de bienes muebles los porcentajes establecidos se calculan sobre el avalúo o valor de tasación. Mientras que en el caso de la subasta judicial de bienes inmuebles los porcentajes se

calculan con respecto al valor por el que el bien inmueble hubiese salido a subasta judicial.

- El plazo previsto para que el licitador vencedor de la subasta judicial proceda a efectuar la consignación del precio total por el que se adjudicó el bien subastado es de diez días para el caso de la subasta judicial de bienes muebles y de cuarenta días para el de la subasta judicial de bienes inmuebles (art.650.1 y 670.1 LEC, respectivamente).
- El rematante o adjudicatario de los bienes subastados acepta la subsistencia de las cargas y gravámenes anteriores que consten en la certificación registral, debiendo (si los hubiese) subrogarse en la responsabilidad derivada de tales créditos (art.670.5 LEC).
- Cuando el rematante haya solicitado conforme al art.107.12 LH la constitución de una hipoteca sobre los bienes inmuebles objeto de la subasta judicial, éste último podrá solicitar la suspensión del cómputo del plazo temporal dispuesto por la Ley para hacer frente a su obligación principal de pago[499]. Satisfecho el precio de remate e inscrito el dominio a favor del rematante, la hipoteca subsistirá, recayendo directamente sobre los bienes inmuebles que se hubiesen adjudicados (art.670.6 LEC).

La posibilidad de hipotecar el derecho del rematante sobre los bienes adjudicados en la subasta judicial permite constituir una garantía inmobiliaria sobre las cantidades obtenidas por el licitador con el fin de tomar parte en ella. De modo que una vez adjudicados los bienes y antes de efectuar el pago del precio de adjudicación, se reclamará al adjudicatario para que constituya la hipoteca como garantía del pago del precio de adjudicación, a cuyo efecto expedirá inmediatamente el LAJ testimonio del auto de aprobación del remate antes de haberse pagado el precio, haciendo constar la

[499] "Se trata de un derecho que con carácter general suele venir reflejado en los edictos de las subastas judiciales (bienes muebles e inmuebles). De noser así, recordamos que se trata de una norma de aplicación general, y que por lo tanto, puede ser invocada ante el Tribunal. Para ello, el interesado -en este caso el rematante-deberá presentar un escrito de solicitud ante el Juzgado que hubiese acordado la convocatoria de la subastas judicial, cuyos datos quedan reflejados en el decreto de aprobación del remate que recibirá en su domicilio. Recibida la solicitud, se expedirá testimonio del decreto de aprobación del remate, haciendo constarla finalidad para la que se expide. La solicitud suspenderá el plazo para pagar el precio del remate, que se reanudará una vez entregado el testimonio al solicitante". *Vid.* HUERTA GARCÍA, R. Nuevo método de inversión. La subasta concursal electrónica (Código 52). *Óp., Cit.*, pp.173-174.

finalidad para la que se expide. La solicitud suspenderá el plazo para pagar el precio del remate, que se reanudará después de entregar el testimonio al solicitante.

FLORES PRADA[500] afirma que "estamos ante un mecanismo que facilita la participación en las subastas judiciales de bienes inmuebles a través de precios elevados, pudiendo los licitadores solicitar a las entidades bancarias cantidades dinerarias con el fin de pujar durante el desarrollo de dichas subastas, para lo que la Ley crea la ficción jurídica de considerar propietario, a los solos efectos de constitución de la hipoteca, al adjudicatario del remate de los bienes subastados, incluso aún antes de que éste consigne la totalidad del precio de remate. Facilitando con ello la disposición de liquidez y de avales por los postores no habituales para la consignación, garantizándose, de paso, el pago de la cantidad del precio restante mediante la constitución de la hipoteca sobre los bienes adjudicados".

Tanto en la subasta judicial de bienes muebles como en la de bienes inmuebles encontramos tres posibles supuestos:

- La mejor postura es igual o superior al 50% del avalúo del bien mueble o al 70% del valor por el que el bien inmueble salió a subasta judicial.
- La mejor postura es inferior al 50% del avalúo del biene mueble o al 70% del valor por el que el bien inmueble salió a subasta judicial.
- La mejor postura es inferior al 30% del avalúo del bien mueble o al 50% del valor por el que el bien inmueble salió a subasta judicial. No siendo en ninguno de los dos supuestos suficiente para cubrir como mínimo la cuantía por la que se despachó la ejecución.

[500] *Vid.* FLORES PRADA, I. *El procedimiento de apremio en la ejecución civil. Óp., Cit.,* p.201.

6.1.1. La mejor postura es igual o superior al 50% del avalúo del bien mueble o al 70% del valor por el que el bien inmueble salió a subasta judicial

Dentro de este primer supuesto, encontramos, a su vez, un triple escenario posible:

a) Cuando la mejor de todas las posturas es la de un licitador tercero diferente al ejecutante

Cuando la mejor de todas las posturas sea igual o superior al 50% del avalúo del bien inmueble o al 70% del valor por el que el bien inmueble salió a subasta judicial, el LAJ (mediante decreto), en el mismo o en el siguiente día al del cierre de la subasta judicial, aprobará el remate en favor del mejor postor. El rematante habrá de consignar el importe total de su postura, una vez minorado en la cuantía del depósito previamente efectuado, en el plazo de diez días (a contar desde el momento de la notificación del decreto) para el caso de la subasta judicial de bienes muebles, y en el de cuarenta días para el caso de la subasta judicial de bienes inmuebles. La consignación del precio total por el que el licitador vencedor de la subasta judicial se adjudicó el bien subastado habrá de realizarse en la CDCJ. Una vez hecha ésta, se pondrá al rematante en posesión de los bienes (muebles e inmuebles) adquiridos en subasta judicial (arts. 650.1 y 670.1 LEC).

El decreto de aprobación del remate, que recogerá la identidad del rematante y el precio por el que éste último consiguió adjudicarse los bienes objeto de la subasta judicial, deberá dictarse antes de que el adjudicatario satisfaga la totalidad del mencionado precio. A partir de ese mismo instante, el ejecutado pierde automáticamente toda posibilidad de liberar sus bienes pagando íntegramente lo que debe al ejecutante en concepto de principal, intereses y costas (art.650.6 y 670.7 LEC). El decreto de aprobación del remate dictado por el LAJ supone la perfección de la enajenación forzosa de los bienes objeto de la subasta judicial en favor del adquirente de los mismos, pero no su consumación. Ésta no tiene lugar hasta que no se pague por el rematante el precio total por el que se adjudicó el bien o bienes subastados y, como

resultado, se le ponga en posesión de los mismos, dictándose entonces por el LAJ el correspondiente decreto de adjudicación[501].

Una cuestión de gran importancia es la determinación del momento desde el que se comienza a contar el cómputo del plazo temporal de los diez (bienes muebles) o cuarenta días (bienes inmuebles) para que el adjudicatario de los bienes subastados consigne el importe total del precio por el que se los adjudicó. Mientras que para el caso de los bienes muebles, el art.650.1 LEC establece que el cómputo de esos diez días comienza a contar a partir del momento de la notificación al adjudicatario del decreto de aprobación del remate; en el caso de los bienes inmuebles, el art.670.1 LEC no establece nada al respecto, de modo que supletoriamente, optamos por la aplicación del mismo criterio que el del caso anterior (a partir del momento de la notificación al adjudicatario del decreto de aprobación del remate). Como veremos más adelante, el incumplimiento de esta obligación por el adjudicatario se traduce en la pérdida de la cuantía que previamente hubiese consignado para poder participar en el desarrollo de la subasta judicial mediante la realización de pujas y, por consiguiente, en la posibilidad de que la subasta judicial derive desierta, con lo que ello significa (art.653 LEC).

b) Cuando la mejor de todas las posturas es la del propio ejecutante

Si el propio ejecutante fuese quien hiciese la mejor de todas las posturas y ésta fuese igual o superior al 50% del avalúo del biene mueble o al 70% del valor por el que el bien inmueble salió a subasta judicial, una vez aprobado el remate, el LAJ notificará la liquidación de lo debido en concepto de principal e intereses (bienes muebles) y también de costas (bienes inmuebles). En el supuesto de continuar existiendo diferencias, el ejecutante, dependiendo del supuesto, procederá a su consignación en el plazo de diez días (bienes muebles -art.650.2 LEC-) o una vez se le haya notificado la liquidación de costas (bienes inmuebles -art.670.2LEC-).

A diferencia del resto de licitadores que participan en el desarrollo de la subasta judicial mediante la realización de pujas, al ejecutante para poder participar en su desarrollo y realizar las oportunas pujas no le es exigido la realización de consignación

[501]*Vid*. GARBERI LLOBREGAT, J. *El proceso de ejecución forzosa en la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Thomson-Reuters Aranzadi, Pamplona, 2016, p.1108.

alguna. Un privilegio concedido exclusivamente al ejecutante, que descansa sobre la idea de que es más adecuado compensar entre la cantidad debida y el precio de venta y que, como resultado, el ejecutante consigne, únicamente, la diferencia (si la hubiera) entre ambas cantidades. Si la deuda del ejecutante es superior a la cuantía obtenida en el desarrollo de la subasta judicial (el precio por el que el rematante se adjudicó los bienes subastados), la ejecución contra el patrimonio del ejecutado podrá continuar por el resto de la deuda aún insatisfecha (art.1911 Código Civil).

En el supuesto de la subasta judicial de bienes muebles, el plazo temporal de los diez días fijados por la Ley para que el ejecutante proceda a efectuar la consignación de la diferencia existente entre el importe total de la deuda y el del precio de adjudicación de los bienes subastado (en el caso de haberla), comienza a contar desde el momento en el que el ejecutante recibe la notificación de la liquidación de costas y ésta es inferior al precio por el que se adjudicó los bienes objeto de la subasta judicial. Sin embargo, para el caso de la subasta judicial de bienes inmuebles, el legislador no ha previsto un límite temporal en el que el ejecutante deba proceder a realizar este tipo de consignación (cuando la hubiese). Por lo tanto el plazo temporal para proceder a su realización es fijado por el LAJ (mediante la oportuna resolución) una vez hecha la liquidación y descontado de su importe el precio total del remate. Entendemos que por aplicación analógica del apartado antes estudiado, el plazo temporal para efectuar este tipo de consignación debería ser de cuarenta días[502].

c) Pago del precio total de adjudicación a plazos con garantías

Cuando solo se hiciesen posturas superiores al 50% de avalúo del bien inmueble o al 70% del valor por el que el bien inmueble salió a subasta judicial, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias del precio alzado, se informará de ello al ejecutante. Quién en los cinco o veinte días siguientes (en función de si se trata de bienes muebles o inmuebles. El cómputo de éstos plazos temporales comienza a contar desde el momento en el que el ejecutante tiene conocimiento del contenido de las posturas realizadas por los diferentes licitadores que han participado en el desarrollo de la subasta judicial, o desde el momento del cierre de ésta si fue en ella

[502] *Ibídem*, p.1110.

cuando el ejecutante tuvo conocimiento de la existencia de pujas con pago aplazado[503]) podrá solicitar la adjudicación del bien subastado por el 50% del avalúo o por el 70% del valor de salida (bienes muebles e inmuebles, respectivamente). Al encontramos ante un derecho de preferencia concedido al ejecutante (otro privilegio más), si el ejecutante no hiciese uso del mismo, el remate se aprobará en favor de la mejor de las posturas realizadas con las características antes descritas, es decir, con las condiciones de pago y garantías ofrecidas en la misma (art.650.3 y art.670.3 LEC).

En ambas modalidades de subasta judicial, ya sea de bienes muebles e inmuebles, para que el pago del importe total de adjudicación de los bienes subastados se efectúe a través de diversos plazos y con garantías, es necesario, tal y como señala ESCRIBANO MORA[504] que las posturas realizadas cumplan tres requisitos esenciales:

- El ofrecimiento de la adquisición de los bienes (muebles e inmuebles) subastados bajo condiciones de pago a plazos y con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias debe tener lugar en el momento en el que se realiza la puja. La calificación de esas garantías bancarias o hipotecarias como suficientes corresponde única y exclusivamente al LAJ.
- Las pujas realizadas por el resto de licitadores que participan en el desarrollo de la subasta judicial deben ser superiores al 50% del avalúo de los bienes muebles o al 70% del valor por el que los bienes inmuebles salieron a subasta judicial.
- Si la puja de algunos de los licitadores que participan en el desarrollo de la subasta judicial superase los porcentajes antes señalados y ofreciese pagar al contado el precio total de adquisición de los bienes objeto de la subasta judicial, ésta forma de pago será preferible a ladel pago del precio total de los bienes subastados en plazos y con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias. Aunque el importe o cuantía de las pujas sean más altas a través de esta segunda modalidad de pago, seguiría siendo preferible la anterior.

[503]*Vid.*CORDÓN MORENO, F., ARMENTA DEU, T., MUERZA ESPARZA,J., TAPIA FERNÁNDEZ, I. (Coord.). *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil. Óp., Cit.*, p.438.

[504]*Vid.* ESCRIBANO MORA, F (Coord.). *El proceso civil. Óp., Cit.*, p.5461.

6.1.2. La mejor postura es inferior al 50% del avalúo del bien mueble o al 70% del valor por el que el bien inmueble salió a subasta judicial

El conseguir el mejor precio posible en la enajenación de los bienes objeto de la subasta judicial es una de las finalidades esenciales del nuevo sistema de subastas judiciales electrónicas, por esta razón, el legislador, ha pretendido que los bienes subastados sean enajenados como mínimo por el 50% del avalúo (bienes muebles) y por el 70% del valor por el que el bien salió a subasta judicial (bienes inmuebles). Por lo tanto, si la mejor de las posturas realizadas por alguno de los licitadores que participan en el desarrollo de la subasta judicial supera esos porcentajes, el remate por el que el licitador vencedor de la subasta judicial se adjudica los bienes subastados, se aprueba automáticamente, sin objeción alguna. Pero si la mejor de las posturas realizadas por los diferentes licitadores que participan en el desarrollo de la subasta judicial no consigue superar esos mismos porcentajes, entonces, se ponen en marcha un conjunto de mecanismos de seguridad orientados a la búsqueda de un mejor licitador que esté dispuesto a adquirir el bien o bienes subastados a un precio mayor al ofrecido hasta el momento, y que no ha superado el 50% del avalúo en el caso de bienes muebles o el 70% del valor de su salida en subasta judicial en el caso de bienes inmuebles. En esta fase del desarrollo de la subasta judicial, el ejecutado aún dispone de la posibilidad de liberar sus bienes mediante el pago al ejecutante de la cantidad debida en concepto de principal, intereses y costas, pues hasta su adquisición por un tercero, la enajenación de los bienes subastados aún no se ha consumado (tal y como antes señalamos). Esos mecanismos de seguridad son los siguientes:

a) Presentación de un tercero por el ejecutado

Con independencia de que la mejor de las posturas fuese realizada por un tercer licitador o por el propio ejecutante, cuando ésta sea inferior al 50% del avalúo del bien mueble o al 70% del valor por el que el bien inmueble salió a subasta judicial, "*el ejecutado podrá, en el plazo de diez días presentar tercero para que la mejore, ofreciendo una cantidad superior al 50% del avalúo* (bienes muebles) *o al 70% del valor de tasación* (bienes inmuebles), *o que, aún inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante*" (art.650.4 y art.670.4 LEC).

En estos supuestos, el ejecutado cuenta con la posibilidad de poder presentar un tercer postor interesado en la adquisición de los bienes subastados, acompañado de una puja que supere a la mejor de las posturas realizadas hasta el momento por los diferentes licitadores que han participado en el desarrollo de la subasta judicial. Sin embargo, no se trata de presentar un tercero cualquiera, sino un tercero con la suficiente capacidad económica como para poder superar a la mejor de las posturas realizadas hasta el momento, al ofrecer por los bienes objeto de la subasta judicial una cantidad superior al 50% de su avalúo (bienes muebles) o al 70% del valor por el que salió a subasta judicial (bienes inmuebles). Con la intención, precisamente, de conceder seriedad al tercer adquirente presentado por el ejecutado, algunos autores como ACHÓN BRUÑEN[505] defienden la idea de que éste sea obligado por la LEC a prestar caución, garantizando así su oferta.

La Ley no contempla que el tercer postor presentado por el ejecutado ofrezca por el bien o bienes subastados una cantidad idéntica a la de los porcentajes antes señalados, como sí sucede en los diferentes casos hasta ahora señalados. Así, la única opción alternativa a la situación antes descrita, sería que el tercer postor presentado por el ejecutado ofreciese por los bienes subastados una cantidad inferior a esos mismos porcentajes, pero suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho de crédito del ejecutante. Siendo necesario en este caso concreto la realización de dos operaciones con carácter previo: la liquidación de intereses y la tasación de costas para poder conocer con exactitud el importe que constituye el derecho de crédito impagado del ejecutado[506]. A excepción del supuesto en el que la subasta judicial recaiga sobre bienes muebles e inmuebles hipotecados, dónde la LEC no prevé la práctica de la liquidación de cargas. El precio del bien mueble o inmueble hipotecado objeto de la subasta judicial se fija en la propia escritura de constitución de la hipoteca, que conforme a la Ley 2/1981, de 25 de Marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario no podrá ser inferior al 75% de su valor de tasación.

[505] *Vid.* ACHON BRUÑÉN, M. J. "Defectos legales que permiten adquirir bienes embargados o hipotecados en las subastas judiciales muy por debajo del tipo mínimo". *Diario La Ley*. Nº 8361. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2014, p.3.

[506] *Ibídem*, p.3.

El plazo de tiempo del que dispone el ejecutado para presentar al tercer postor es de diez días, tanto en el caso de la subasta judicial de bienes muebles como en la de bienes inmuebles. El cómputo de esos diez días se inicia a partir del día siguiente al del cierre de la subasta judicial, siendo necesario así, dar traslado al ejecutado de la mejor de las posturas realizadas por los diferentes licitadores que han participado en el desarrollo de la subasta judicial, para que conociendo la situación existente pueda decidir si presenta, o no, tercer postor, y lo más importante de ello, pueda hacerlo en el plazo fijado para ello. Ese plazo temporal de diez días en la praxis se manifiesta insuficiente, ya que resulta casi imposible que el ejecutado pueda encontrar en ese espacio de tiempo un tercero interesado en adquirir los bienes que constituyen el objeto de la subasta judicial, sobre todo cuando se tratan de bienes inmuebles y de bienes inmuebles gravados con hipoteca o prenda. En esta misma línea argumental, ante la falta de regulación por la LEC, si el ejecutado consiguiese en el plazo temporal de los diez días antes señalados presentar un tercero: ¿cuál es el plazo del que éste último dispone para proceder a realizar la consignación del precio de los bienes (muebles e inmuebles) que constituyen el objeto de la subasta judicial? Díez días en el caso de la subasta judicial de bienes muebles y cuarenta en el de bienes inmuebles, conforme al plazo general previsto por la LEC para la consignación del precio[507].

Pero, ¿realmente se debe notificar personalmente al ejecutado esa postura para que pueda mejorarla? Las razones que aconsejarían una respuesta positiva a esta pregunta giran en torno al hecho de que la finalidad de la norma es la de procurar obtener por los bienes que constituyen el objeto de la subasta judicial el precio más elevado posible, tanto en interés del ejecutante como del ejecutado que va a verse privado de ellos, por lo que ambos deben conocer cuál ha sido el resultado del desarrollo de la subasta judicial y, como resultado, actuar en consecuencia. Además, el silencio de la Ley con respecto a esta cuestión no supone que dicho acto venga prohibido por la norma, pues con arreglo a lo establecido en el art.270 LOPJ, "*deben practicarse también todos aquellos actos de comunicación que vengan implícitos en el*

[507] *Vid*. RIVES SEVA, J. M. "Mejora de postura por tercero presentado por el ejecutado: plazo de ejercicio". *Práctica de Tribunales.* Nº 38, pp.57. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2007, pág. 57.

propio contenido del derecho o de la facultad que se reconoce a los litigantes y a los interesados directos en el litigio"[508].

¿Incluso en el supuesto de que el ejecutado no se hubiese personado en algún momento a lo largo del desarrollo del proceso judicial? Frente a este supuesto, GARBERÍ LLOBREGAT[509], BOLÓS FARIÑAS e IGLESIAS MEJUTO[510] entienden que "si el anuncio de la convocatoria de la subasta judicial en el BOE resulta suficiente como notificación al ejecutado no personado en el proceso judicial, podríamos afirmar, que este mismo anuncio de la convocatoria de la subasta judicial en el BOE, podría bastar para dar comienzo al cómputo del plazo temporal de los diez días, no siendo obligatoriamente necesaria la realización de ningún tipo de comunicación al ejecutado. Es su responsabilidad y, por tanto su deber, conocer cuál es el estado del procedimiento de apremio relativo a sus bienes".

No obstante, MARTÍNEZ DE SANTOS[511] se manifiesta a favor de la práctica de la notificación referida al entender que "no ha de privarse al ejecutado de ejercitar un derecho de tanta relevancia por el mero hecho de no tener conocimiento de la situación que lo motiva".

A este tercer postor presentado por el ejecutado, al igual que al ejecutante (art.647.2 LEC), tampoco se le exige la realización de depósito o consignación previa para poder participar en el desarrollo de la subasta judicial y, como resultado, presentar posturas por los bienes que están siendo subastados. Este hecho ha originado que algunos autores como FRANCO ARIAS[512] defiendan que el bien o bienes objeto de la subasta judicial no deba ser entregado sin más al tercer postor presentado por el ejecutado una vez que éste haya efectuado la postura mejorada con respecto a las

---

[508]*Vid*. MARTÍNEZ DE SANTOS, A. *Cuestiones prácticas sobre la vía de apremio en el proceso de ejecución civil. Óp., Cit.,* p.368.

[509]*Vid*. GARBERI LLOBREGAT, J. *El proceso de ejecución forzosa en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Óp., Cit.,* p.1112.

[510]*Vid*. BOLÓS FARIÑAS, C. e IGLESIAS MEJUTO, J. *Practicum de la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Cedecs, Barcelona, 2002, p.1056.

[511]*Vid.* MARTÍNEZ DE SANTOS, A. "Casuística de la subasta de bienes inmuebles". *Práctica de Tribunales*. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2011, p.17.

[512]*Vid*. FRANCO ARIAS, J. *El procedimiento de aprem*io. *Óp., Cit.,* p.53.

realizadas hasta el momento, sino que debería de establecerse algún sistema alternativo como por ejemplo el de "la subastilla" regulada a través del art.1507 de la anterior legislación (LEC de 1881)[513].

Por último, señalar que pese a que esta medida teóricamente parece proteger los intereses del ejecutado, lo cierto, es que la praxis evidencia que se trata de un mero formalismo, que una vez cumplido, permite aprobar el remate, y por tanto adjudicarse los bienes objeto de la subasta judicial por un precio muy inferior al de su valor en el mercado.

b) Adjudicación de los bienes subastados por el ejecutante

Transcurrido el plazo temporal previsto por la LEC (diez días) sin que el ejecutado haya presentado tercer postor, el ejecutante podrá pedir en el plazo de cinco días la adjudicación de los bienes subastados por el 50% de su avalúo (bienes muebles -art.650.4.2º LEC-) o por el 70% del valor de salida a subasta judicial (bienes inmuebles -art.670.4.2º LEC-), o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos (principal, intereses y costas); siempre que ésta última sea superior a la cuantía de la mejor postura (bienes muebles) y, adicionalmente, también sea superior al 60% de su valor de tasación (bienes inmuebles).

Como vemos, en ambas modalidades de subasta judicial, ya sea de bienes muebles o de bienes inmuebles, el ejecutante cuenta con la posibilidad de adjudicarse los bienes que constituyen el objeto de la misma por la mitad de su valor de tasación o por la cantidad total que el ejecutado le deba en concepto de principal, intereses y costas, siempre y cuando, ésta sea superior a la mejor de las posturas realizadas por los diferentes licitadores en el caso de bienes muebles y, además, al 60% del valor de tasación en el caso de bienes inmuebles[514].

---

[513]Art. 1.507LEC. "*Cuando dentro del plazo expresado en el ámbito anterior, el deudor haya presentado una persona que mejore la postura, el Juez mandará abrir una nueva licitación entre los dos postores* (subastilla), *señalando el día y hora en que hayan de comparecer con este objeto, y aprobará el remate a favor del que hiciere la proposición más ventajosa. Se prescindirá de esa licitación si el primer postor, en vista de la mejora hecha por el segundo, manifestare que renuncia a la adquisición de lo que sea objeto de la subasta*". *Vid.* VICENTE ROJO, J. *Subastas Judiciales. Óp., Cit.,* p.42.

[514]Esta exigencia fue introducida por el Real Decreto-Ley 8/2011 (de 1 de Julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y

La forma por la que el ejecutante finalmente se decante para conseguir adjudicarse los bienes objeto de la subasta judicial (reducción del valor de tasación o compensación por la cantidad total debida) dependerá exclusivamente de sus propios intereses. Pero debiendo tener presente que mientras la elección de la primera opción (reducción del valor de tasación) implica la posibilidad de poder dictar inmediatamente el decreto de adjudicación y, como resultado, dar por terminada y consumada la enajenación forzosa que ha tenido lugar través del desarrollo de la subasta judicial de todos los bienes que fueron embargados del patrimonio del ejecutado; la elección de la segunda opción (compensación por la cantidad total debida) lleva aparejada la obligación de esperar a la firmeza de la liquidación de intereses y la tasación de costas para poder acordar el decreto de adjudicación y, por ende, que el ejecutado aún disponga de una última oportunidad de liberar sus bienes por medio del pago de la cantidad debida al ejecutante en concepto de principal, intereses y costas. Pues la enajenación forzosa, a través de subasta judicial, de los bienes embargados del patrimonio de ejecutado, en este momento, está finalizada pero aún no consumada (tal y como ya vimos).

c) No adjudicación de los bienes subastados por el ejecutante

Pese a todo lo expuesto con anterioridad, el ejecutante puede decidir no adjudicarse los bienes objeto de la subasta judicial, en cuyo caso, y como medida de carácter excepcional, el remate será aprobado en favor del mejor postor. Par ello, será necesario que la cuantía de la puja realizada por éste (el mejor postor), supere el 30% del avalúo (bienes muebles -art.650.4.3ºLEC-) o el 50% de su valor en el momento de su salida a subasta judicial (bienes inmuebles -art.670.4.3º LEC-); o cuando siendo inferior a esos mismos porcentajes, consiga cubrir al menos la cuantía por la que se hubiese despachado la ejecución (incluyendo la oportuna previsión para los intereses y las costas). No se establece una cantidad mínima por la que en estos casos se puedan adquirir los bienes subastados, basta que ésta sea suficiente para cubrir la cantidad por la que se *haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas*.

autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y simplificación administrativa). Se aplica en todos los casos con independencia de si se trata o no de la vivienda habitual del deudor, pues la medida tiene como objetivo evitar la adjudicación del bien por una cuantía muy baja.

6.1.3. La mejor postura es inferior al 30% del avalúo del bien mueble o al 50% del valor por el que el bien inmueble salió a subasta judicial

Si ninguna de las posturas presentadas por los distintos licitadores que participan en el desarrollo de la subasta judicial supera el 30% del avalúo del bien mueble o el 50% del valor por el que el bien inmueble salió a subasta judicial, pero son suficientes para cubrir la cuantía por la que se despachó la ejecución (incluyendo la previsión de intereses y costas), el LAJ, una vez oídas las partes, resolverá (mediante decreto) sobre la aprobación, o no (en caso de que el decreto sea de no aprobación cabe recurso de reposición ante el LAJ que lo dictó), del remate de la subasta judicial a la vista de las circunstancias del caso concreto y teniendo en especial consideración la conducta del ejecutado en relación al cumplimiento de su obligación, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el ejecutante. Contra esta decisión existe la posibilidad de interponer recurso directo de revisión ante el tribunal que dictó la orden general de ejecución.

Una vez pagada la cantidad debida por el ejecutado en concepto de principal, intereses y costas, o consignado en la CDCJ (en el plazo establecido para ello) el precio total por el que el ejecutante consiguió adjudicarse los bienes subastados, se procede a dictar el decreto de adjudicación que, además de expresar este hecho y las circunstancias necesarias para su inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria (en el caso de bienes inmuebles), es necesario para poner de nuevo al ejecutado o al rematante (en función del caso concreto) en posesión de los bienes objeto de la subasta judicial (art.650.7 y art.670.8 LEC). En todo caso, se dará traslado al Portal de Subasta judiciales y administrativas de la AEBOE para que teniendo constancia de los nuevos acontecimientos señale dentro del aplicativo del CDCJ que la subasta judicial se encuentra en estado de *cancelada* (cuando el ejecutado ha hecho frente al pago de su deuda en concepto de principal, intereses y costas) o *finalizada* (cuando los bienes subastados hayan sido adjudicados licitador vencedero de la subasta judicial).

6.2. La adjudicación por el ejecutante. Subastas judiciales sin postores

Lo normal es que en el desarrollo de la subasta judicial participen varios licitadores a través de la realización de pujas, dando por terminada ésta con la asignación de los bienes subastados al licitador que hubiese realizado la puja u oferta económica más alta por ellos previo pago del precio ofrecido.

Sin embargo, puede suceder que una vez anunciada la convocatoria de la subasta judicial y abierta el plazo temporal previsto para la realización de las pujas (veinte días naturales) por parte de los diferentes licitadores que desean participan en su desarrollo, no concurriese ninguno. Ante la ausencia de licitadores y de sus pujas, pero sobre todo ante el temor de incurrir en un supuesto de desierto de la subasta judicial, la Ley permite al ejecutante (ahora no bajo la forma contemplada en el art.647.2 LEC)[515] participar en su desarrollo a través de la adquisición, si lo desea, de los bienes subastados por el 30% de su avalúo (bienes muebles -art.651 LEC-) y el 50% del valor por el que el hubiese salido a subasta judicial (bienes inmuebles -art.671 LEC-).“*Diferenciando a su vez en función de si el bien inmueble objeto de la subasta judicial es, o no, la vivienda habitual del ejecutado o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, pero si ésta es inferior al 70% de valor por el que el bien hubiera salido a subasta, por el 60%.*

En todo caso, el ejecutante dispondrá de un plazo temporal de veinte días (a contar desde el día siguiente al del cierre de la subasta judicial[516]) para el ejercicio de esta facultad concedida por la Ley. Si transcurrido dicho plazo, el ejecutado no hubiese

[515] El art.647.2 LEC establece que para que el propio ejecutante pueda participar en el desarrollo de la subasta judicial mediante la realización de pujas es necesario que existan otros licitadores y que éstos hubiesen efectuado sus pujas. Sin embargo, ante la posibilidad de que la subasta judicial acabase en desierto, es decir, que ningún licitador se interesase por los bienes que en ella se ofertan y, por ende, no se practicase ninguna puja; el legislador permite que el ejecutante pueda participar en el desarrollo de la subasta judicial y realizar pujas por los bienes que en ella se subatan sin necesidad de que se cumplan los dos requisitos establecidos por el art.647.2 LEC: la existencia de otros licitadores y la reaización de pujas por parte de éstos.

[516] En relación a los veinte días que el ejecutante posee para solicitar la adjudicación del bien o bienes subastados tras la falta de postores en la subasta judicial, se nos plantea la cuestión relativa al momento en el que tiene lugar el inicio del cómputo de estos veinte días. Habrá que esperar al cierre de la subasta judicial y a la remisión por el Portal de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE de la correspondiente información certificada al Secretario de justicia, para que este último tras dar constancia de la terminación de la subasta y notificar el estado de subasta desierta permita dar comienzo, al día siguiente de tal declaración, al cómputo de los veinte días que el ejecutante posee para poder solicitar la adjudicación de los bienes subastados. La comunicación de esta situación al ejecutante se hará por diligencia (art.133.1 LEC).

hecho uso de esta facultad, el LAJ procederá (mediante decreto y a instancias del ejecutado) al alzamiento del embargo. Pese a decretarse el alzamiento del embargo, el proceso de ejecución forzosa continuará estando abierto hasta que no se satisfaga plenamente del derecho de crédito del ejecutante. Permitiendo que éste último, si las circunstancias cambian y los bienes que inicialmente fueron embargados adquieren el valor suficiente para que con su enajenación o adquisición por el ejecutante poder satisfacer su derecho de crédito, pueda solicitar nuevamente su traba. También dispondría de la posibilidad de solicitar la traba de otros bienes del patrimonio del ejecutado, siempre que éstos posean un valor suficiente como para con su realización forzosa poder satisfacer plenamente la deuda del ejecutado.

- **Elección por el ejecutante de la cuantía de adjudicación de los bienes subastados judicialmente**

En ambos tipos de subastas judiciales, ya sea de bienes muebles o inmuebles, ante la falta de licitadores y de sus pujas, el ejecutado, con el fin de satisfacer de forma total o parcial el importe de su crédito, puede solicitar la adjudicación de los bienes subastados por un porcentaje del valor de los mismos (porcentaje variable en función del tipo de bien -mueble e inmueble- del que se trate) o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos ya liquidados los intereses y tasadas las costas. Decisión que será adoptada exclusivamente por el ejecutante en función de sus propios intereses económicos.

Se trata de una importante cuestión a esclarecer en el supuesto de la subasta judicial de bienes inmuebles. Pues a diferencia de lo que ocurre en el caso de la subasta judicial de bienes muebles, donde de manera expresa se establece que el ejecutante en ningún caso podrá adjudicarse los bienes subastados por una cuantía inferior al 30% de su avaluo; con respecto a la subasta judicial de bienes inmuebles no se establece expresamente ninguna norma por la que el ejecutante tenga prohibido adjudicarse los bienes inmuebles subastados (vivienda no habitual del ejecutado) por una cantidad inferior al 50% de su valor de salida a subasta judicial

En el supuesto de la subasta judicial de bienes muebles, que el ejecutante solicite la adjudicación de los bienes objeto de la subasta judicial por el 30% de su avalúo o por

la cantidad que se le deba por todos los conceptos (principal, intereses y costas) es irrelevante como resultado de la prohibición fijada por la Ley en la que de forma expresa se manifiesta que "*en ningún caso, el ejecutante podrá adjudicarse los bienes por cantidad inferior al 30% de su valor de tasación*", aunque se decante por la segunda opción y su cuantía sea inferior al 30% de su avalúo. De modo que la problemática respecto a esta misma cuestión aparece en el supuesto de la subasta judicial de bienes inmuebles, donde al no existir una norma que de forma expresa prohíba al ejecutante el poder adjudicarse el bien subastado (vivienda no habitual del deudor) por una cantidad inferior al 50% del valor de su salida a subasta judicial, si éste optase por adjudicarse el bien inmueble subastado por la cantidad que se le debe (principal, intereses y costas) y ésta fuese inferior al 50% del valor del bien inmueble en el momento de su salida a subasta judicial, podría perfectamente hacerlo como resultado de la ausencia de toda norma que de forma expresa prohíba hacerlo.

Con el fin de evitar el desarrollo de este tipo de operaciones y actuaciones de carácter fraudulento, algunas resoluciones judiciales[517] disponen que en el supuesto de la subasta judicial de bienes inmuebles, cuando el ejecutante se decante por la adjudicación de los bienes inmuebles que constituyen el objeto de la subasta judicial en compensación por las cantidades debidas por todos los conceptos (principal, intereses y costas), ésta última sólo podrá ser inferior al 50% de su valor de salida a subasta, cuando dicha cantidad cubra como mínimo la cantidad por la que se despachó la ejecución. Se trata de evitar que "el justiciable resulte, por diversos factores, ajusticiado por el sistema de tutela jurídica creada para protegerle"[518].

Esta problemática no existe en el supuesto de la subasta judicial de bienes inmuebles cuyo objeto recae sobre la vivienda habitual del ejecutado, al existir en ellos la prohibición antes abordada. En este tipo de subasta judicial, la Ley establece que si el ejecutante opta por adjudicarse la vivienda habitual del ejecutado por la cantidad que se le debe en concepto de principal, intereses y costas, podrá hacerlo, pero con el límite del

[517]AAP de Castellón, Sección 3º, de 5 de Julio de 2005.

[518]*Vid*. ORTEGA PÉREZ, F. "Reflexiones sobre la cuestionable eficacia de la ejecución dineraria (a propósito de la morosidad y el auge de ciertos métodos extrajudiciales". *Diario La Ley*. Nº6993-6995. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2008, p.12.

60% el valor por el que la vivienda habitual del ejecutado (embargada y objeto del procedimiento de realización forzosa) hubiese salido a subasta judicial.

6.3. El destino de los depósitos constituidos para pujar

El destino de los depósitos constituidos por los distitnos licitadores para poder participar en el desarrollo de la subasta judicial mediante la realización de pujas queda regulado través del contenido del art. 652 LEC, pero sólo para el caso de las subastas judiciales de bienes muebles, al noexistir un precepto equivalente para la subasta judicial de bienes inmuebles. Entendemos, que ante esta situación, el contenido del art.652 LEC se aplicaría también supletoriamente (art. 655 LEC) en este último supuesto, en el de las subastas judiciales de bienes inmuebles.

Finalizado el desarrollo de la subasta judicial, la siguiente actuación que procede llevar a cabo es el pago por el licitador vencedor de la misma del precio total por el que consiguió adjudicarse los bienes en subasta judicial, una vez descontada la cuantía de la consignación efectuada previamente al inicio del desarrollo de la subasta judicial[519]. Y junto a éste, la devolución de todas las cantidades consignadas por los diferentes licitadores no vencedores de la subasta judicial que también han participado en su desarrollo.

La consignación realizada por el rematante se reserva en depósito como garantía del cumplimiento de su obligación y como parte del precio del bien (art.652.1 LEC). Mientras que las cantidades consignadas por el resto de licitadores no vencedores que también han participado en el desarrollo de la subasta judicial, pueden mantenerse en reserva si así ellos lo solicitan, para que en el caso de que el rematante no cumpliese en plazo con su obligación del pago del precio por el que se adjudicó el bien subastado, pueda aprobarse el remate en favor del licitador que le siga, conforme al orden de sus

[519] El plazo de tiempo del que dispone el rematante para cumplir con su obligación de pago será de diez días en el caso de las subastas de bienes muebles (art.650.1 LEC) y de cuarenta en el de bienes inmuebles (art.670.1 LEC). Si el ejecutante cumple con su obligación en plazo, se dictará decreto de adjudicación conforme al contenido del art.650.7 LEC, para el caso de bienes muebles, y del art.670.8 LEC, para el caso de bienes inmuebles. Por el contrario, de no cumplir con su obligación en plazo, además de perder la consignación previamente realizada, se procederá a la celebración de una nueva subasta judicial (art.653 LEC). Salvo que a la convocatoria de la subasta judicial hubiesen concurrido más de un licitador y éstos, a la hora de realizar la correspondiente consignación, aceptasen la reserva recogida en este art.652.1 LEC.

respectivas posturas. En caso de empate de las cuantías de las posturas, se aplicará el criterio del orden cronológico[520].

Para que la situación descrita tenga lugar, es necesario, que tal y como establece la regla sexta del art.648 LEC (relativo a la forma de realizar las pujas), en el momento en el que se está realizando la puja, el postor indique que consiente la reserva de su postura referida en el art.652.1 LEC. Si la cuantía de la puja realizada por el licitador fuese igual o inferior a la cuantía de la mejor de las pujas realizadas hasta ese momento, entonces se entenderá que la reserva de la consignación efectuada por el licitador es consentida automáticamente por él. La finalidad de esta medida es la de evitar el tener que repetir el desarrollo de la subasta judicial ante el posible desierto de la misma, resultado del incumplimiento por el rematante de su obligación de pago y de la inexistencia de otros postores que hayan optado por realizar la reserva de su postura. Al tiempo que evitar el desarrollo de ciertas prácticas fraudulentas como la confabulación entre dos o más subasteros con la intención de alterar el resultado del desarrollo de la subasta judicial con la intención de obtener los bienes (muebles e inmuebles) objeto de la misma a un determinado precio (inferior al precio real de mercado de los bienes embargados), que tras su reventa, le permita obtener cierto beneficio económico[521].

- **Operaciones de reserva y devolución de las cantidades previamente consignadas**

Las operaciones de reserva y devolución de las cantidades que previamente han sido consignadas por los distintos licitadores (vencedores y vencidos) que participan en el desarrollo de la subasta judicial mediante la realización de pujas, quedan reguladas en el art.652 LEC. Sin embargo, la forma en la que éstas tienen lugar se ajusta al contenido del Real Decreto-Ley 1011/2015 (ya referido anteriormente cuando abordamos la cuestión relativa a la constitución de las consignaciones necesarias para poder participar en el desarrollo de la subasta judicial y, por consiguiente, para poder realizar pujas).

[520] *Vid*. MOLINER TAMBORERO, G. "La ejecución singular en la proyectada reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil". *Óp., Cit.*, pp.101.

[521] *Vid*. TOME PAULÉ, J. "Teoría de las cauciones procesales". *Revista de Derecho Procesal*. Ed. Revista Iberoamericana de Derecho Procesal, Madrid, 1962, pp.200.

El contenido de este Real Decreto-Ley, en relación con la cuestión que nos ocupa, se encuentra dividido en dos grandes apartados:

- El primero de ellos regula la regla general, es decir, la forma en la que se devuelven todas las consignaciones realizadas por los diferentes licitadores no vencedores de la subasta judicial que han participado en su desarrollo a través de la realización de pujas y que no han consentido la reserva de éstas últimas[522]. Y también la forma de devolución de las cantidades consignadas por los licitadores no vencedores de la subasta judicial ante determinados casos especiales, variantes de la regla general a la que acabamos de referirnos[523].

- El segundo, recoge la forma en que se desarrollan las dos excepciones a la regla general antes mencionada: la devolución de las consignaciones realizadas por los licitadores no rematantes que no han consentido la oportuna reserva de la misma. Esas dos excepciones serían:

a) La reserva de la cantidad consignada por el vencedor de la subasta judicial a fin de garantizar el cumplimiento de sus obligaciones y en su caso concreto como precio de compra del bien[524].

---

[522] Art.3.1. Real Decreto-Ley 1011/2015. "*En la misma fecha del cierre de la subasta, el Portal de Subastas transmitirá a la Agencia Tributaria la información necesaria para que traspase los depósitos constituidos por los postores que realizaron su puja sin reserva de postura desde la cuenta de depósitos por participación en subastas a la cuenta del depositante, conforme al art.652 LEC*".

[523] Arts. 3.3., 3.4. y 3.5. Real Decreto-Ley 1011/2015. "*Si, a pesar de haberse constituido el depósito para participar en una subasta determinada, finalmente ésta no tuviese ningún postor, el Portal de Subastas, tan pronto como se realice su cierre, transmitirá a la Agencia Tributaria la información necesaria para que traspase a las cuentas de los depositantes los depósitos constituidos para aquélla*" (art.3.3)."*Los depósitos constituidos por los postores que, una vez iniciada la subasta dejen de tener interés en la misma, no realicen ninguna puja o hayan visto su postura superada y no hayan hecho reserva de postura, serán traspasados en el momento de cierre de la subasta*" (art.3.4). "*En los casos de suspensión de la subasta por un periodo superior a quince días o cancelación directa de la misma por el Secretario judicial o notario responsable de la subasta, el Portal de Subastas, una vez transcurrido el citado plazo o recibida la comunicación expedida por aquél dejando sin efecto la subasta, transmitirá a la Agencia Tributaria la información necesaria para que traspase a las cuentas de los depositantes los depósitos constituidos para participar en la misma*" (art.3.5).

[524] El art.3.1. del Real Decreto-Ley 1011/2015 sería el encargado de establecer que "*en la fecha del cierre de la subasta y a continuación de la misma, el Portal de Subastas transmitirá a la Agencia Tributaria la información necesaria para que el importe correspondiente al depósito constituido por el postor adjudicatario se ingrese en la cuenta restringida de la entidad colaboradora en la que se hubiere efectuado, a los efectos de su posterior transferencia a la cuenta del Tesoro del Banco de España.*

b) La petición por parte de los licitadores no rematantes de la subasta judicial de mantener la reserva de las cantidades consignadas por ellos, para que, si el rematante no entrega en plazo el resto del precio, pueda aprobarse el remate a favor de los que le sigan, por el orden de sus respectivas posturas, y en el caso de que fuesen iguales, por el orden cronológico en el que hubieran sido realizadas[525].

Por otro lado, la nueva redacción del art.652.2 LEC determina que *"las devoluciones que procedan con arreglo a lo establecido en el apartado anterior se harán a quien efectuó el depósito con independencia de si hubiere actuado por sí como postor o en nombre de otro*". De este modo, y a diferencia de lo establecido por el art.652.1 LEC 1/2000[526], a la hora de realizar el ingreso en la CDCJ ya no es necesario que el licitador designe la persona que en caso de existir devolución de la puja realizada se encargará de recibirla cuando ésta hubiese sido efectuada en nombre de otra persona.

Seguidamente la Agencia Tributaria remitirá la propuesta de pago a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera para que le transfiera los fondos correspondientes a ese depósito y recibirá información del Portal de Subastas que contendrá los datos correspondientes al nombre y Número de identificación Fiscal del depositante, así como los identificadores de la subasta, lote y demás circunstancias que, en su caso, sean precisos para asegurar la correcta recepción e identificación de las cantidades que serán transferidas a la Cuenta de Depósitos y Consignaciones Judiciales, o a las cuentas correspondientes en caso de subastas notariales. Una vez disponga de los fondos y de acuerdo con la información recibida, la Agencia Tributaria acordará su remisión a la Cuenta de Depósitos y Consignaciones del órgano u Oficina judicial ante la que se siga el procedimiento o expediente en el que se acordó la celebración de la subasta judicial o a las cuentas correspondientes en caso de subastas notariales".

[525] Por su parte, el art.3.2. del Real Decreto-Ley 1011/2015 refiere que "*los depósitos constituidos por los postores que pujaron con reserva de postura, en virtud del mismo artículo, permanecerán en el mismo estado hasta que se comunique por el órgano subastador al Portal de Subastas que el postor adjudicatario completó la totalidad del precio ofrecido, que se ha aprobado el remate a favor de tercero o que se dictó decreto de adjudicación. Una vez recibida esta comunicación, el Portal de Subastas transmitirá a la Agencia Tributaria la información necesaria para que traspase a las cuentas de los depositantes los depósitos constituidos.En el caso de que existieran pujas efectuadas con reserva de postura y el mejor licitador no completara el precio ofrecido en el plazo señalado en la ley, por aplicación del art.653 LEC, el Secretario judicial o notario responsable de la subasta, además de dar el destino legal al depósito constituido por el postor que causó la quiebra de la subasta, comunicará esta circunstancia al Portal de Subastas interesando del mismo envío de la certificación con los datos del siguiente mejor postor que pujó con reserva de postura y que actué conforme a lo establecido en el párrafo del apartado anterior. Si este postor tampoco completará de la misma forma respecto a los sucesivos postores que hubieran pujado con reserva de su postura* ".

[526] Art.652.1 LEC 1/2000. "*Las devoluciones que procedan con arreglo a lo establecido en el apartado anterior se harán al postor que efectuó el depósito o a la persona que éste hubiera designado a tal efecto al realizar el ingreso en la Cuenta de Depósito y Consignaciones. Si se hubiera efectuado esta designación, la devolución sólo podrá hacerse a la persona designada*".

6.4. La quiebra de la subasta judicial

La quiebra de la subasta judicial se regula en el art. 653 LEC, ubicado dentro de la sección de la LEC relativa a la subasta judicial de bienes muebles del procedimiento de apremio que a su vez está inmerso dentro del proceso de ejecución de la sentencia judicial, no existiendo ningún artículo equivalente en el conjunto de preceptos relativos a la regulación de la subasta judicial de bienes inmuebles. Entendemos, nuevamente aquí, que este artículo deberá ser aplicado supletoriamente (art.655 LEC) para el supuesto de la subasta judicial de bienes inmuebles.

Cuando hablamos de la quiebra de la subasta judicial, nos referimos a aquellos supuestos en los que el precio total por el que se adjudican los bienes que constituyen el objeto de la subasta judicial (muebles e inmuebles) no ha sido abonado por quien debía hacerlo: el licitador vencedor o rematante de la misma. Ni en su defecto, por todos aquellos otros licitadores que han participado en el desarrollo de la subasta judicial y cuyas consignaciones se hubiesen depositado en reserva para hacer frente en este tipo de supuesto al pago del precio[527].

La quiebra de la subasta judicial además de suponer para todos los licitadores que han participado en su desarrollo (vencedores y vencidos) la pérdida de la cantidad consignada (5% del valor de los bienes objeto de subasta judicial) necesaria para poder participar en ella mediante la realización de pujas, supone iniciar (mediante decreto del LAJ) un nuevo proceso con el que finalmente se consiga poner en marcha una nueva subasta judicial. A excepción del supuesto en que con las cantidades obtenidas a través de las consignaciones realizadas por todos y cada uno de los rematantes incumplidores se consiga reunir la cantidad de dinero suficiente para satisfacer la deuda del ejecutado en concepto de principal, intereses y costas (art.653.1 LEC). Tras pagar plenamente la deuda del ejecutado, se dará por terminado el proceso de ejecución conforme a lo previsto por el art.570 LEC[528].

---

[527] *Vid*. GUTIÉRREZ BERLINCHES, A. *El proceso de ejecución forzosa. Problemas actuales y soluciones jurisprudenciales*. Ed. Ley, Madrid, 2015, p.811.

[528] Art.570 LEC. "*La ejecución forzosa sólo terminará con la completa satisfacción del acreedor ejecutante*".

Como acabamos de señalar, las consignas de los rematantes cuyo incumplimiento provoca la quiebra de la subasta judicial son destinadas a los fines de la ejecución (art.654 y art.672 LEC. Bienes muebles e inmuebles, respectivamente), siéndoles devuelto el sobrante que pudiese existir. Cuando la cuantía de esas mismas consignaciones no fuese suficiente para hacer frente a la deuda contraída por el ejecutado en concepto de principal, intereses y costas, éstas se destinarán a la satisfacción de los costes que derivan de la puesta en marcha de una nueva subasta judicial[529]. Si satisfechos éstos gastos continuase existiendo sobrante, éste se unirá al precio del remate obtenido tras el desarrollo de la nueva subasta judicial, siendo destinadas ambas cantidades a los fines de la ejecución, es decir, al pago de la deuda del ejecutado. Si pese ello, aún existiese excedente, éste se entregará al ejecutado en compensación por la posible disminución del precio de los bienes en el desarrollo de la nueva subasta judicial. El posible excedente que pudiese existir es devuelto a los licitadores/depositarios de la primera subasta judicial fallida (art.653.2 LEC).

6.5. El pago al ejecutante y el destino del remanente

Como hemos visto a lo largo de este apartado, la subasta judicial no tiene otra finalidad más que la de la enajenación de los bienes que previamente han sido embargados del patrimonio del ejecutado al mejor precio posible con el objetivo de que tanto el ejecutante como el ejecutado puedan ver satisfechos sus intereses. En ocasiones, puede llegar a suceder que con la práctica de la enajenación forzosa a través del desarrollo de la subasta judicial de los bienes que han sido embargados del patrimonio del ejecutado se obtenga una cantidad de dinero superior a la necesaria para satisfacer la deuda del ejecutado, o por el contrario inferior a ésta y, por consiguiente, insuficiente para hacer frente al pago de la misma. Ambas cuestiones son objeto de regulación en el contenido del art.654 LEC (bienes muebles) y el art.672 LEC (bienes inmuebles).

El art.654.1 LEC dispone que "*el precio del remate se entregará al ejecutante a cuenta de la cantidad por la que se hubiere despachado ejecución y, si sobrepasare dicha cantidad, se retendrá el remanente a disposición del tribunal, hasta que se*

[529] Si la responsabilidad de la quiebra de la subasta judicial recae sobre el ejecutante-postor, los gastos necesarios para poner en marcha el desarrollo de una nueva subasta judicial serán sufragados por él, sin posibilidad de ser repercutidos, posteriormente, al ejecutado a través de la tasación de costas.

efectúe la liquidación de lo que, finalmente, se deba al ejecutante y del importe de las costas de la ejecución". En este supuesto, es posible que una vez satisfecho el derecho de crédito del ejecutante y el importe de las costas[530] de la ejecución, continúe existiendo un remanente que será entregado al ejecutado (art.654.2 LEC).

En el supuesto en el que la cantidad de dinero obtenida con la práctica de la enajenación a través del desarrollo de la subasta judicial de los bienes que previamente fueron embargados del patrimonio del ejecutado sea insuficiente para poder hacer frente al pago de la cantidad debida por el ejecutado en concepto de principal, intereses y costas, dicha cantidad será destinada a los siguientes fines, y por este orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas (art.654.3 LEC).

Lo manifestado en relación al destino de las sumas obtenidas en la subasta judicial de bienes muebles es perfectamente aplicable al supuesto de la subasta judicial de bienes inmueble, pues tal y como señala el art.672.1 LEC "*por el Secretario Judicial se dará al precio del remate el destino previsto en el apartado 1 del art.654…Si satisfechos los acreedores, aún existiere sobrante se entregará al ejecutado o al tercer poseedor*". Como vemos, el art.672 LEC viene a recoger las particularidades que pudiesen existir en relación al destino de las sumas obtenidas en la subasta judicial de bienes inmuebles. Entre esas particularidades, podemos destacar el hecho de que a diferencia de lo que sucede en el supuesto de subasta judicial de bienes muebles, donde el remanente se retiene a disposición del tribunal hasta que se efectúe la liquidación de lo que, finalmente, se deba al ejecutante y del importe de las costas de la ejecución; aquí, en el supuesto de la subasta judicial de bienes inmuebles, el remanente se retiene para el pago de quienes tengan su derecho inscrito o anotado con posterioridad al del ejecutante.

Aunque los preceptos que se encargan de regular el destino de las sumas obtenidas en la subasta judicial de bienes inmuebles no disponen nada en cuanto a la forma en la que el posible remanente debe ser distribuido entre los acreedores que tengan un derecho, sobre el bien inmueble objeto de la subasta judicial, inscrito o

[530] De forma muy habitual se comete el error de separar las costas derivadas del proceso de ejecución de aquellas que derivan del importe de la deuda principal. Cuando, en realidad, estas junto con el principal y los intereses forman parte de la totalidad de la cantidad adeudada por el ejecutado.

anotado con posterioridad al del ejecutante, lo normal será que el criterio empleado por el LAJ a la hora de proceder a efectuar el reparto de dicho remanente sea el de la propiedad registral, es decir, conforme al contenido de la certificación de dominios y cargas y las liquidaciones y alegaciones presentadas por los distintos acreedores.

A pesar de ello, el contenido del art.672. 2 LEC si establece el procedimiento a seguir para que los acreedores poseedores de derechos inscritos o anotados con posterioridad a los del ejecutante puedan obtener el cobro de sus créditos, al establecer que el LAJ requerirá a los titulares de créditos posteriores para que en el plazo de treinta días acrediten la subsistencia y exigibilidad de sus créditos y presenten la oportuna liquidación de los mismos. Las liquidaciones efectuadas serán trasladadas por el LAJ a las partes para que aleguen por escrito (una vez finalizado el plazo temporal de los treinta días a los que antes hemos hecho referencia), si así lo considerasen oportuno, lo que a su derecho convenga junto a la prueba documental de que dispongan en el plazo de diez días. Transcurridos esos diez días, el LAJ resolverá (mediante decreto) en lo relativo a la distribución de las sumas recaudadas en la ejecución. La decisión del LAJ será recurrible en reposición por los terceros acreedores que hubiesen presentado liquidación, para el resto de los acreedores solo cabrá a posibilidad de acudir al juicio declarativo oportuno con el fin de hacer valer sus derechos como y contra quien corresponda. En caso de inciarse estos procesos, el ejecutnate también podrá intervenir como parte legitimada para ello al tener un claro interés legítmo, pues en última instancia el remate de la subasta judicial puede corresponderle a él.

A la vista de lo expuesto, para poner en marcha este procedimiento de cobro será necesario el cumplimiento de dos requisitos: el primer de ellos es que una vez satisfecho por todos los conceptos la deuda del ejecutado y todas las costas del proceso de ejecución, siga existiendo remanente, y e segundo que exista una pluralidad de acreedores con algún derecho sobre el bien inmueble objeto de la subasta judicial inscrito o anotado con posterioridad al del ejecutante.

En todo caso, tanto en el supuesto de la subasta judicial de bienes muebles como en la de bienes inmuebles, el tribunal expide un certificado en el que se acredita el precio del remate y la cuantía de la deuda pendiente de pago (si la hubiese) por todos los conceptos: principal, intereses remuneratorios y de mora, y costas. Si el precio del

remate, obtenido tras el desarrollo de la subasta judicial no fuese suficiente para logar la completa satisfacción del derecho de crédito del ejecutante, el proceso de ejecución continuará hasta alcanzar dicho objetivo, pues conforme al contenido del art.1911 del Código Civil "*el deudor responde de sus obligaciones con todos sus bienes presentes y futuros*".

Comparando el contenido actual de los arts.654 y 672 LEC con respecto al contenido de estos mismos artículos en su redacción original en la LEC 1/2000, podemos señalar que con respecto al supuesto de la subasta judicial de bienes muebles (art.654 LEC), la principal novedad radica en la creación del tercer apartado encargado de establecer el orden que se imputará a las cantidades obtenidas tras la finalización del proceso de enajenación forzosa acaecida a través del desarrollo de la subasta judicial de los bienes que previamente fueron embargados del patrimonio del ejecutado, cuando con éstas no se consiga satisfacer la cantidad debida por el ejecutado en concepto de principal, intereses y costas.

Por su parte, la comparación entre la actual redacción del art.672 LEC con respecto a su redacción original anterior a la reforma de la LEC operada por las Leyes 19/2015 y 42/2015, nos permite reseñar la evolución de un sistema en el que el reparto del sobrante entre los distintos ejecutantes se realizaba a instancia de parte hacia un sistema donde este mismo reparto tiene lugar a instancia de oficio, por el LAJ.

6.6. La inscripción de la adquisición: título

Para el caso de subasta judicial de bienes inmuebles, hemos de referirnos a la inscripción de la adquisición, pues una vez finalizada la subasta y tras el cumplimiento por el rematante de todas sus obligaciones, el siguiente acto a realizar consiste en la inscripción del bien inmueble objeto de la subasta judicial en el Registro de la Propiedad. Para ello es necesario estar en posesión de un título que así lo permita, bastando o siendo suficiente de conformidad con el art.673 LEC "*el testimonio*[531]*, expedido por el Secretario judicial, del decreto de adjudicación, compresivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación del acreedor o de la*

[531] El testimonio es una copia fiel y exacta del original autorizada bajo la fe pública registral del LAJ.

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 [532] *necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria*". Salvo el supuesto de constitución anticipada de hipoteca previsto en el art.670.6 LEC, en cuyo caso, el LAJ expedirá el testimonio (haciendo constar en él la finalidad para la que se expide) del decreto de aprobación del remate nada más aprobado éste, directamente, y sin necesidad de esperar a la consignación del resto del precio por el que se adjudicaron los bienes objeto de la subasta judicial.

Como hemos señalado, el testimonio del decreto de aprobación del remate expedido por el LAJ será suficiente para poder inscribir los bienes subastados en el Registro de la Propiedad, siempre y cuando, éste haya sido solicitado por su adjudicatario y esté acompañado del mandamiento de cancelación de cargas del art.674 LEC. El testimonio del decreto de aprobación del remate y el testimonio de cancelación de cargas podrán constar en un único documento, en el que en todo caso, se consignará el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por el contenido del art.132 LH, así como el resto de las circunstancias que sean necesarias para la práctica de la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores al gravamen que se ejecuta, incluyendo aquellas que se hubiesen verificado después de la certificación de dominio y cargas. Además, en él también se hará constar si el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del ejecutante y en el caso de haberlo superado, que el remanente se retuvo a disposición de los posibles interesados (art.133 LH).

Adicionalmente, el testimonio también expresará, cuando así corresponda, que el rematante ha constituido el depósito y en su caso, satisfecho el precio del bien subastado

[532] Entre esas circunstancias necesarias para la inscripción del bien subastado con arreglo a la legislación hipotecaria, encontramos las generales derivadas de los requisitos previstos por los arts.9 LH y 51 RH (la efectiva consignación del precio, el juzgado ejecutor, la localidad, la fecha de la resolución, el número de procedimiento, la identificación del ejecutante, del ejecutado y del adjudicatario del bien, el régimen económico-matrimonial, la nacionalidad, la identificación registral de la finca, el cumplimiento de las notificaciones y la declaración sobre el estado posesorio de la finca), así como las especiales que surgen como consecuencia de defectos en el tracto sucesivo. Entre éstas últimas, hay que incluir las formalidades que, a efectos de la nueva inscripción, deben cumplirse cuando el bien no figure inscrito en el registro (arts.665 LEC y 140.5 RH para la adquisición sin suplencia previa de la falta de títulos de propiedad, remitiendo la suplencia al procedimiento regulado en el art.199 LH) o cuando se encuentre inscrito a nombre del causante del deudor (no será necesaria la inscripción previa a nombre del deudor heredero sino que bastará el testimonio de la resolución en la que se adjudique el bien para que el adquirente pueda practicar la inscripción).

mediante financiación de un tercero, indicando además los importes financiados y la entidad que haya concedido el préstamos, a los efectos previstos en el art.134 LH.

El antiguo art.673 de la LEC 1/2000 que llevaba por título "*subastas simultáneas*" tras la reforma operada por las Leyes 19/2015 y 42/2015 incorpora ahora la regulación del título necesario para proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes inmuebles adquiridos en subasta judicial, por lo que el nuevo artículo 674 LEC se ocupa exclusivamente de la cancelación de cargas.

En la realización forzosa desarrollada a través de la práctica de la subasta judicial, el perfeccionamiento de la enajenación de los bienes que constituyen el objeto de la misma tiene lugar con la aprobación del remate, mientras que para su consumación es necesario satisfacer íntegramente el precio del remate y, por consiguiente, quedar en posesión de los bienes subastados una vez dictado el decreto de adjudicación. De este modo, para poder inscribir el bien inmueble que ha sido adquirido en la subasta judicial en el Registro de la Propiedad a nombre del adjudicatario es necesario que la enajenación se haya perfeccionado con la aprobación del remate y que se haya consumado mediante la aprobación del decreto de adjudicación. Recordemos que en la subasta judicial de bienes inmuebles para que se produzca el efecto traslativo de su dominio es necesaria la exigencia de título y modo.

En la subasta judicial de bienes inmuebles, la consumación de la enajenación forzosa del bien objeto de la misma ha ido variando con las distintas reformas legislativas. Actualmente, conforme al nuevo sistema de subastas judiciales electrónicas, se puede decir que el efecto traslativo de la propiedad tiene lugar con la emisión del decreto de adjudicación, por lo que estando en posesión del testimonio se cumple el requisito establecido por el art.673 LEC y, como resultado, se puede proceder a la inscripción del bien inmueble subastado en el Registro de la Propiedad. Este argumento se aplica en aquellos supuestos en los que el decreto de adjudicación se dicta tras la emisión del decreto de aprobación del remate, coincidiendo con el correcto y normal desarrollo de la subasta judicial; y por tanto, en la mayoría de los supuestos. Pero también es posible que en caso de subasta juicial desierta, el ejecutante solicite la adjudicación de los bienes subastados, en cuyo caso en el momento de expedir el testimonio para proceder a su inscripción registral habrá que indicar que el precio del

bien inmueble subastado ha sido consignado por el adjudicatario. Si el ejecutante se hubiese adjudicado el bien inmueble subastado reservándose la facultad para ceder el remate a un tercero, en el decreto de adjudicación debe indicarse el nombre del cesionario (art.670.8 LEC).

6.7. La cancelación de cargas

Finalizado el desarrollo de la subasta judicial e inscritos en el Registro de la Propiedad los bienes inmuebles que pudiesen haber sido adquiridos a través de ella, su adquirente podrá solicitar al LAJ que expida y remita electrónicamente al Registro de la Propiedad el correspondiente mandamiento en el que se haga constar la cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación, todas las inscripciones y todas las anotaciones posteriores al gravamen anterior (las cargas y gravámenes previas a él continuarán subsistiendo, adquiriéndose, así el bien con las mismas), incluyendo las que se hubiesen verificado después de la expedición del certificado de dominio del art.656 LEC. En dicho mandamiento, además de indicarse que el valor de lo enajenado fue igual o inferior al importe total del crédito del ejecutante, en el caso de haberlo superado, también deberá indicarse el remanente retenido a disposición de los interesados, así como las circurnstancias que la legislación hipotecaria exije para la inscripción de la cancelación de la hipoteca (art.103 LH) [533.] . (art.674 LEC).

El precepto distingue entre dos tipos de cancelación, indicando, además, a quien corresponde la promoción de cada una de ellas: en primer lugar se ocupa de la cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que originó el remate o la adjudicación, para lo que será necesario un mandamiento a instancia de parte. Y en segundo lugar la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores al gravamen que originó el remate o la adjudicación, incluidas aquellas que se hubiesen

[533]Esas circunstancias son: la clase y fecha del documento en cuya virtud se haga la cancelación y el nombre del Notario que lo haya autorizado o el Juez o Tribunal o Autoridad que lo hubiere expedido; el nombre y apellidos de la persona a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación; la parte del inmueble que haya desaparecido, o la parte del derecho que se extinga y la que subsista. En los casos de cancelación parcial, la a fecha de presentación en el Registro de la Propiedad del título en el que se haya convenido o mandado la cancelación. Ley 13/2015, de 24 de Junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de Febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo.

realizado de forma posterior a la expedición de la certificación del art.656 LEC, en este caso se procederá por mandamiento de oficio del LAJ.

6.8. La posesión judicial y los ocupantes del inmueble

Con la entrega y puesta en posesión al rematante de los bienes inmueble adquiridos a través de su participación en el desarrollo de la subasta judicial se pone fin al conjunto de actuaciones y operaciones que integran esta modalidad de subasta judicial. Finalizadas todas las operaciones y trámites, el adquirente del bien inmueble subastado judicialmente podrá solicitar al LAJ que sea puesto en posesión del mismo (art.675.1 LEC)[534]. Generándose una doble casuística atendiendo a si el bien inmueble está ocupado o no lo está

En primer lugar, en el caso que el bien inmueble no esté ocupado se pondrá a disposición del adquirente una vez haya sido solicitado por éste al LAJ, quién (mediante diligencia de ordenación) señalará el día y la hora previstos para la práctica de su entrega.

En segundo lugar, en el caso de que el bien inmueble esté ocupado, se da a su vez una doble posibilidad (art.675.2 LEC): que esté ocupado por el propio rematante o que esté ocupado por un tercero.

- En el caso de estar ocupado por el propio remantante, es decir, si el ocupante del bien inmueble subastado judicialmente es el propio licitador vencedor de la subasta judicial, éste podrá solicitar que se le ponga en posesión del mismo, procediéndose de forma inmediata a ello y sin necesidad de poner en marcha el correspondiente proceso de lanzamiento.

- En el caso de que esté ocupado por un tercero sin derecho a estar en posesión del mismo y diferente a la persona del rematante, cuando el adquirente del bien inmueble subastado judicialmente solicite ser puesto en posesión del mismo

[534] La puesta en posesión del bien inmueble constituye un acto solemne por el que la comisión judicial se persona físicamente en el lugar donde se ubica el bien adquirido y se hace entrega formal de la posesión de hecho al adjudicatario. Todo ello documentado en la correspondiente acta firmada por los diferentes intervinientes.

(habiendo sido previamente declarado de este modo por el tribunal con arreglo a lo previsto por el art.661.2 LEC), el LAJ acordará de manera inmediata el inicio del lanzamiento [535] sobre los ocupantes del mismo. Desalojados éstos, los ocupantes podrán ejercer sus derechos en el juicio que corresponda. Por el contrario, si el tribunal conforme al contenido del art.661.2 LEC entendiese que los ocupantes del bien inmueble subastado si tienen derecho a ocupar y permanecer en su interior [536], el adquirente del bien inmueble subastado judicialmente, únicamente, podrá solicitar al tribunal que acuerde el lanzamiento sobre quienes estén ocupando el bien inmueble sin el título o el derecho suficiente para ello. En cualquier caso, la petición de lanzamiento tiene que realizarse en el plazo temporal de un año[537] a contar desde el momento de la adquisición del bien inmueble por el rematante, pues transcurrido dicho plazo la petición de desalojo sólo se podrá presentar en el oportuno juicio ordinario. Si dentro del plazo antes señalado, el rematante solicita el lanzamiento, se abre entonces un incidente mixto (declarativo y de condena) en el que se convoca a los ocupantes a una vista (con posibilidades limitadas de alegaciones y pruebas) en la que el tribunal resolverá acerca del lanzamiento mediante auto no recurrible (art.675.3 LEC).

Aunque no sea necesario ni mucho menos obligatorio, se aconseja y recomienda que en caso de tener constancia de que el ejecutado continúa permaneciendo en el bien inmueble objeto de la subasta judicial y, por ende, sobre el que recae la orden de lanzamiento judicial, se le notifique la fecha de la práctica de ésta antes de proceder a su

[535] La petición de lanzamiento la realiza por escrito el adquirente del inmueble, señalando quienes son los ocupantes frente a los que esta se formula al considerar que son ocupantes de mero hecho o sin título suficiente para ello, argumentando además porque los considera así. El lanzamiento se les notificará para que acudan a la citación de una vista (acompañados de abogado si lo desean) que señalará el LAJ dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación, especialmente los títulos que justifiquen su posesión. El tribunal, mediante auto y sin posibilidad de recursos, resolverá sobre el lanzamiento, incluso en caso de incomparecencia sin causa justa por parte de los citados (art.675.3 LEC). Si la incomparecencia sin causa justa se produjese por parte del solicitante, éste perderá cualquier tipo de derecho, pudiendo acudir sólo al juicio declarativo para el ejercicio de los mismos. Finalizada la vista, el tribunal puede resolver: no dando lugar al alzamiento al considerar que los ocupantes tienen derecho a permanecer en el inmueble pese a que ha sido enajenado, o decretar el lanzamiento al entender que estos no tienen derecho a ocupar el bien inmueble.

[536] En este caso, el adquirente únicamente puede conseguir la puesta en posesión del bien subastado, mediante el desalojo de sus ocupantes, acudiendo al proceso declarativo.

[537] Este plazo comienza a correr desde la adquisición del bien inmueble, desde la consumación de la venta del mismo mediante el edicto del decreto de adjudicación, una vez consignado el precio.

ejecución. Si el bien inmueble objeto de la subasta judicial sobre el que recae la orden de lanzamiento es la vivienda habitual del ejecutado, no se aplicará de oficio el plazo de un mes para proceder al desalojo previsto por el art.704.1 LEC, practicándose éste de forma automática. Plazo que tiene su razón de ser en la sentencia condenatoria de desahucio.

La decisión adoptada en cualquiera de los incidentes promovidos para resolver la situación posesoria del bien inmueble objeto de la subasta judicial deja a salvo (cualquiera que fuese su contenido) los derechos de los interesados, que podrán ser ejercitados en el juicio ordinario que corresponda (art.675.4LEC).

CAPÍTULO V

PARTICULARIDADES DE LA SUBASTA JUDICIAL DE BIENES HIPOTECADOS

Llegado a este punto de trabajo es conveniente abordar el estudio de las particularidades de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles gravados con hipoteca, procesos especiales de ejecución forzosa que tienen singularidades de interés respecto del proceso de ejecución forzosa común. Comencemos señalando que el art.691.4 LEC pone de manifiesto que "*la subasta de bienes hipotecados, sean muebles o inmuebles, se realizará conforme a los dispuesto en la LEC para la subasta de inmuebles*". Ahora bien, en los últimos años, el procedimiento de ejecución hipotecaria se ha visto sometido a un especial control por parte del legislador, lo que ha derivado en el desarrollo de un conjunto de modificaciones con respecto a su regulación, de las que nos interesa destacar especialmente tres.

En primer lugar, la aprobación de la Ley 13/2009, de 3 de Noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial que supuso la modificación de siete (arts.686, 687, 688, 690, 691,693 y 695) de los dieciochos artículos que integran el Capítulo V del Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En segundo lugar, la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de Mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social que se tradujo en un cambio del contenido de los artículos 682, 691, 693 y 695 del Capítulo V, antes referido. La finalidad perseguida con estos cambios radicaba en poder garantizar que el desarrollo de la ejecución hipotecaria tuviese lugar conforme a la adecuada protección de los derechos e intereses de los deudores y al tiempo que conseguir una mayor agilización y flexibilización del procedimiento de ejecución. Y por último y en tercer lugar, la Ley 19/2015, de 13 de Julio, de medidas de reformas administrativas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil que retocó lo afirmado por los artículos 682, 683, 685, 686, 688, 691 y 693 de ese mismo Capítulo V, para poder integrarlos y adaptarlos a las nuevas exigencia tecnológicas introducidas en el procedimiento civil[538].

[538] *Vid.* LÓPEZ PICÓ, R. "Particularidades de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados como modalidad especial de la subasta judicial", en FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, M.,

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

Com ya hemos dejado dicho, con carácter general la institución procesal de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles se rige por el conjunto de normas contempladas en la Sección 5ª "*De la subasta de bienes muebles*" (arts.643 a 654) y 6ª "*De la subasta de bienes inmuebles*" (arts.655 a 675), respectivamente, del Capítulo IV "*Del procedimiento de apremio*" del Título IV "*De la ejecución dineraria*" del Libro III "*De la ejecución forzosa y de las medidas cautelares*" de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Frente a esa regulación general o común, encontramos la especialidad de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados o pignorados, regulada a través del conjunto de normas establecidas en el Capítulo V (arts.681 a 698 LEC) titulado "*De las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados*" del Título IV "*De la ejecución dineraria*" del Libro III "*De la ejecución forzosa y de las medidas cautelares*" de la LEC. Cuando hablamos de bienes hipotecados o pignorados, con carácter general, nos referimos a bienes de naturaleza inmueble, pero pudiéndonos también referir a bienes de naturaleza mueble cuando sobre ellos recayese una hipoteca o prenda (vehículos de motor, por ejemplo).

De conformidad con el art.681.1 LEC, la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados o pignorados se llevará a cabo conforme a lo dispuesto en el Título IV de la LEC, ya antes mencionado. Pero siendo conscientes que en la aplicación de las normas de ese mismo Título IV, deberemos tener presente las particularidades que existen con relación a esta modalidad de subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados o pignorados, contempladas en el Capítulo V del Título IV de la LEC y, como resultado, actuar en consecuencia mediante la aplicación de las normas en él recogidas[539].

MARTÍNEZ PEÑAS, L. y PRADO RUBIO, E (Coord.). *Especialidad y excepcionalidad como recursos jurídicos*. Ed. Asociación Veritas para el Estudio de la Historia, el Derecho y las Instituciones y Omnia Mutantur S.L., Valladolid, 2017, pp.17 y 18.

[539]*Vid*. LIÉBANA ORTIZ, J.A. y SANTOS DEL VALLE, L.F. *Las subastas electrónicas (judiciales, notariales y administrativas). Óp., Cit.*, pp.233 y 234.

De este modo, al disponer el art.681.1 LEC que "*la acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en este título, con las especialidades que se establecen en el presente capítulo*" reconoce, de manera automática, el carácter supletorio de las normas reguladoras de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles (art.655 LEC). Así, tal y como acabamos de señalar, el desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados, tendrá lugar, salvo en relación a las especialidades que a continuación expondremos, conforme al conjunto de normas dispuestas para la regulación del desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles (sección 5) y de bienes inmuebles (sección 6) del Capítulo IV, del Título IV, del Libro III de la LEC.

2. PARTICULARIDADES DE LA SUBASTA JUDICIAL DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES HIPOTECADOS

Las particularidades relativas a la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados, a las que antes hemos hecho referencia, quedan divididas en dos grandes grupos: de un lado, aquellas que están relacionadas con el propio desarrollo de esta modalidad de subasta judicial y, de otro, las referidas al bien mueble o inmueble sobre el que recae la hipoteca o prenda objeto de la subasta judicial.

2.1. Las particularidades relativas al desarrollo de la subasta judicial de bienes (muebles e inmuebles) hipotecados

Entre las particularidades relativas al desarrollo del proceso de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles gravados con hipoteca o prenda, destacamos de manera un tanto especial las referidas a la: valoración de los bienes que han sido embargados del patrimonio del ejecutado y que constituyen el objeto de la subasta judicial; domiciliación a efectos de notificaciones; competencia; certificación del dominio y cargas; comunicación y notificación al titular inscrito y a los acrededores posteriores; inicio de la subasta judicial; pago del crédito hipotecario; reclamación de las antidads impagadas; imposibilidad de hacer frente a la deuda por falta de liquidez; y a la oposición del procedimiento de ejecucón hipotecaria.

a) Avalúo o valoración de los bienes muebles e inmuebles hipotecados objeto de la subasta judicial

La aplicación del conjunto de normas contempladas en el CapítuloV del Título IV del Libro III de la LEC (arts.681 a 698 LEC) relativas a la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados o pignorados sólo serán de aplicación cuando la ejecución forzosa se "*dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de la deuda por la que se procede*" (art.682.1 LEC) y, además, se cumplan los siguientes requisitos:

El primer requisito se refiere a que en la propia escritura de constitución de la hipoteca debe quedar recogido el precio en el que los interesados tasan la finca o el bien hipotecado objeto de la subasta judicial. Esta valoración no podrá ser nunca inferior al 75% del valor de la finca o del bien fijado en la tasación previamente realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de Marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (art.682.2 LEC).

La Ley 1/2013, de 14 de Mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social estableció un límite al tipo de la subasta judicial que recayese sobre bienes inmuebles hipotecados o pignorados, no pudiendo ser éste inferior al 75% del valor de la tasación efectuada en el momento de la concesión del préstamos hipotecario. Con anterioridad a la aprobación de esta Ley, no existía ningún límite para el tipo de la subasta judicial, pudiéndose fijar, por lo tanto, el precio que tuvieran por conveniente los interesados (acreedor hipotecario y el titular del bien hipotecado, que podrá ser o no deudor) siempre que éste fuese claro y preciso.

Como señala DE LA SERNA BOSCH[540] esta medida se encuentra orientada a la protección del deudor hipotecario, al tratar que el tipo de la subasta judicial sea lo más parecido posible al valor real de mercado del bien inmueble objeto de la garantía hipotecaria. Pero, ¿qué ocurre con todas aquellas escrituras de constitución de hipoteca que, previas a la entrada en vigor de esta Ley, no cumplen con el límite establecido para

[540]*Vid.* DE LA SERNA BOSCH, J. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3ª Edición. Óp., Cit.,* pp.294 y 295.

la determinación del precio de salida? Actualmente, en relación a esta cuestión, los tribunales se encuentran divididos: por un lado, encontramos aquellos que son partidarios de admitir las demandas de ejecución hipotecaria en que se dé la circunstancia descrita, argumentando que "*en caso contrario se dejaría en situación de inejecutabilidad práctica a una gran cantidad de los préstamos hipotecarios que se encuentran vivos y que pudieran ser impagados por los deudores, siendo de aplicación pues las disposiciones contenidas en el art.682 LEC conforme a su redacción anterior, vigentes al momento en que se concertó el préstamos con garantía hipotecaria*"[541]. Y por otro lado, otras decisiones jursprudenciales se muestran contrarias a la posición referida, basándose en que "*el hecho de que en la fecha de la constitución de la hipoteca no existiera una norma que, con carácter general, determinara el modo de fijar el valor del bien hipotecado, no es excusa para que la entidad financiera pueda obrar arbitrariamente, sino que debe comportarse e acuerdo a las exigencias de la buena fe contractual y con la mira puesta en la protección a los consumidores a que la Ley le obliga*"[542]. Con independencia de la decisión adoptada por cada tribunal sobre la admisión a trámite, o no, de la demanda de ejecución hipotecaria es obvio que el deudor puede defenderse bien recurriendo en reposición al decreto del LAJ que acuerde convocar la celebración de la subasta judicial (por considerar que el tipo de salida es incorrecto), bien oponiéndose a la ejecución por considerar abusiva la cláusula contractual.

Como podemos observar, en la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados, el avalúo o la valoración de los bienes inmuebles que constituyen el objeto de ésta, queda establecido en la propia escritura de constitución de la hipoteca, no precisándose, por tanto, la realización del trámite previsto en los arts.637 a 639 LEC para la determinación de este mismo valor, tal y como vimos en el caso de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles no hipotecados. Y no siendo tampoco necesaria la aplicación de la normativa relativa a la designación de perito ante la falta de acuerdo entre las partes para la valoración del bien (mueble o inmueble) objeto de la subasta

[541] AAP de Cáceres, Sección 1ª, de 10 de Octubre de 2013 y AAP de Madrid, Sección 18ª, de 16 de Marzo de 2015, entre otros.

[542] AAP de Ciudad Real, Sección 1ª, de 21 de Marzo de 2013 y AAP de Barcelona, Sección 1ª, de 26 de Septiembre de 2014, entre otros.

judicial, ni la relativa a la liquidación de cargas[543]. De este modo, además de evitarse la compleja tarea de liquidar las cargas y derechos anteriores que pudiesen recaer sobre el bien inmueble objeto de la subasta judicial, se consigue simplificar la tramitación del proceso de ejecución y evitar parte de las costas que derivan de éste.

Con respecto al segundo de los requisitos, éste consiste en el hecho de que en la misma escritura de constitución de la hipoteca figure el domicilio fijado por el deudor para la práctica de los posibles requerimientos y notificaciones que pudiesen existir. Además de ésta última, también podrá fijarse una dirección electrónica a los efectos de recibir notificaciones de carácter electrónico, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto por el párrafo segundo del art.660.1 LEC. En el supuesto de la subasta judicial cuyo objeto recae sobre establecimientos mercantiles gravados con hipoteca (más adelante retomaremos la cuestión), se entenderá el local o el establecimiento mercantil sobre el que recae la hipoteca como el domicilio designado por el ejecutado para la practica de requerimientos y notificaciones (art.682.2 LEC).

El domicilio designado en la escritura de constitución de la hipoteca a efectos de requerimientos y notificaciones tiene la consideración de selectivo, en el sentido de que puede no coincidir con el domicilio efectivo o con el legal del ejecutado hipotecario. No guardando, además, relación con la determinación de la competencia territorial del art.684 LEC.

Y como tercer y último requisito, señalar que el registrador de la propiedad deberá hacer constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el requisito anterior, es decir, el domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones (art.682.3 LEC).

Entonces, conforme a la regulación de la LEC, ¿la hipoteca puede ejecutarse en dos procedimientos ejecutivos distintos: uno ordinario y otro sumario? RAMÓN

[543] *Vid*. MARTÍN LÓPEZ, Mª DE LAS MERCEDES. *Subastas judiciales. Paso a paso*. Ed. Colex, Madrid, 2017, p.137.

CHORNET[544] entiende que aunque no se den los presupuestos establecido por el art.682 LEC, no existe obstáculo para aplicar las reglas particulares del Capítulo V ("*Particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados*") a toda ejecución hipotecaria. Opinión fundada en el art.579 LEC al autorizar éste al ejecutante a pedir el embargo por la cantidad necesaria para cubrir su crédito, en el caso de que fuese insuficiente el producto obtenido con la enajenación de los bienes hipotecados.

El mismo autor puntualiza que "el acreedor hipotecario puede ejercitar su acción contra los bienes hipotecados siguiendo los trámites de la ejecución especial (art.681 LEC), siempre y cuando se cumplan para ello con los presupuestos del art.682.2 LEC, que se regirá por las normas de la ejecución dineraria en aquellos extremos para los que el Capítulo V no prevea especialidad alguna. Pero si la hipoteca se ejecuta dentro del proceso de ejecución común no es posible acudir a las particularidades del Capítulo V, por no estar previsto legalmente y porque de ser así acabaría con las especialidades del mencionado capítulo, convirtiendo en especiales las normas de la ejecución forzosa común".

La labor unificadora de la Ley da lugar a un proceso ordinario de ejecución para el que están previstas determinadas especialidades por razón de la garantía hipotecaria. Pese a ello, no hablamos de un proceso ordinario y de un proceso especial, sino de un proceso ordinario con especialidades procesales**.** Por tanto, el proceso de ejecución de bienes hipotecados no regula un juicio declarativo ni ejecutivo, sino que constituye una vía de apremio dirigida directamente contra los bienes hipotecados[545].

b) Domicilio a efecto de comunicaciones

En el punto anterior hemos hecho referencia a la necesidad de señalar el domicilio a los efectos oportunos de comunicación y notificación, nos interésa, ahora,

[544] *Vid*. RAMÓN CHORNET, J.C. "La oposición a la ejecución hipotecaria en la nueva LEC 2000". *Estudio de Derecho Judicial*. Nº31, pp.397-505. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2000, pp.401, 402 y 440.

[545] *Vid*. GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. "Le ejecución hipotecaria en el proyecto de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil". *Estudios de Derecho Judicial*. Nº23, pp. 215-272. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 1999, pp.215-272.

ocuparnos de los efectos que conlleva esta obligación legal. MONTERO AROCA[546] afirma que, pese a que a simple vista, la exigencia de la determinación del domicilio del ejecutado hipotecario a efectos de comunicación y notificación puede ser entendida como una garantía a favor de los derechos de éste último, en realidad supone un privilegio para el ejecutante hipotecario, al quedar éste exento de la obligación de búsqueda del domicilio real del ejecutado hipotecario.

Es el ejecutado y no el ejecutante hipotecario quien ha de disponer lo necesario para el éxito de las comunicaciones y notificaciones que deban hacérseles en el domicilio designado para ello y quien, por tanto, debe asumir las consecuencias de que dicha comunicación o notificación no se practique por causa no imputable a su persona y no a la del ejecutante. En consecuencia, el intento de comunicación o notificación en el domicilio señalado en la escritura de constitución de la hipoteca bastaría para que dicha comunicación o notificación se pudiese entender por practicada a los efectos de continuar con el desarrollo de la ejecución hipotecaria.

"*El deudor y el hipotecante no deudor podrán cambiar el domicilio que hubiesen designado para la práctica de los requerimientos y notificaciones*" en función de lo dispuesto a través de las diferentes reglas contenidas en el art.683.1 LEC. Cuando el objeto de la subasta judicial estuviese constituido por bienes inmuebles hipotecados (supuesto mayoritario) para poder efectuar el cambio de domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones "*no será necesario el consentimiento del acreedor, siempre que el cambio tenga lugar dentro de la misma población que se hubiere designado en la escritura, o de cualquier otra que esté enclavada en el término en que radiquen las fincas y que sirva para determinar la competencia del Juzgado*" (art.683.1.1º LEC).

JIMÉNEZ CONDE, GARCÍA-ROSTÁN CALVÍN y TOMÁS TOMÁS[547] señalan, conforme al contenido del art.683.2 LEC, que en el caso de producirse algún cambio respecto del domicilio del deudor o del hipotecante no deudor, éstos deben ser inscritos en la escritura de constitución de la hipoteca a través de nota marginal, bien

[546]*Vid*. MONTERO AROCA, I. *Tratado de ejecución hipotecaria. Óp., Cit.*, pp.

[547]*Vid.* JIMÉNEZ CONDE, F., GARCÍA-ROSTÁN CALVÍN, G., y TOMÁS TOMÁS, S. *Manual de Derecho Procesal Civil*. Ed. Diego Marín, Murcia, 2015, pp.402 y 403.

mediante instancia con firma legitimada o ratificada ante el Registrador de la Propiedad, bien mediante instancia presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad garantizada con certificado reconocido de firma electrónica, o bien mediante acta notarial.

En el caso de los terceros adquirentes de bienes hipotecados, el domicilio designado para la realización de requerimientos y notificaciones será el que éste hubiese designado en el momento de la adquisición. En todo caso, los requerimientos y notificaciones se practicarán conforme a lo previsto en el contenido del art.660.1 LEC[548], relativo a la forma de practicarse las comunicaciones (art.683.3 LEC).

c) Competencia

Salvo en aquellos supuestos en los que el objeto de la subasta judicial de bienes hipotecados recaiga sobre determinados bienes muebles e inmuebles (a los que a continuación nos referiremos), con carácter general y conforme al contenido del art.684.1.1º LEC, la competencia para conocer de estas cuestiones recae sobre *"el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca o si ésta radicase en más de un partido judicial, lo mismo que si fuesen varias y radicasen en diferentes partidos, el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del ejecutante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en la Ley*". En todo caso, el tribunal examinará *ex officio* su propia

[548] Art.660.1 LEC: "*Las comunicaciones se practicarán en el domicilio que conste en el Registro, por correo con acuse de recibo o por otro medio fehaciente. A efectos de lo dispuesto en el presente artículo, cualquier titular registral de un derecho real, carga o gravamen que recaiga sobre un bien podrá hacer constar en el Registro un domicilio en territorio nacional en el que desee ser notificado en caso de ejecución. Esta circunstancia se hará constar por nota al margen de la inscripción del derecho real, carga o gravamen del que sea titular. También podrá hacerse constar una dirección electrónica a efectos de notificaciones. Habiéndose señalado una dirección electrónica se entenderá que se consiente este procedimiento para recibir notificaciones, sin perjuicio de que estas puedan realizarse en forma acumulativa y no alternativa a las personales. En este caso, el cómputo de los plazos se realizará a partir del día siguiente de la primera de las notificaciones positivas que se hubiese realizado conforme a las normas procesales o a la Ley 18/2011, de 5 de Julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia. El establecimiento o cambio de domicilio o dirección electrónica podrá comunicase al Registro en cualquiera de las formas y con los efectos referidos en el art.683.2 LEC. La certificación de dominios y cargas, ya sea remitida directamente por el Registrador o aportada por el Procurador del ejecutante, deberá expresar la realización de dichas comunicaciones. En el caso de que el domicilio no constase en el Registro o que la comunicación fuese devuelta por cualquier motivo, el Registrador practicará nueva comunicación mediante edicto, que se insertará en el BOE*".

competencia territorial. La falta de competencia podrá ser denunciada a través del ejercicio de la correspondiente declinatoria (art.547 LEC)[549].

d) Certificación de dominio y cargas

La mayoría de los bienes hipotecados que constituyen el objeto de esta modalidad de subasta judicial se caracterizan por la posesión de una naturaleza inmueble. Es en estas subastas judiciales de bienes inmuebles hipotecados, donde de forma previa al inicio de su desarrollo, los interesados en ella pueden reclamar (siempre a instancia de parte y nunca de oficio) al Registrador de la Propiedad la expedición de la oportuna certificación en la que consten los extremos a que se refiere el art.656.1 LEC: los dominios y las cargas que existen sobre el bien inmueble hipotecado o pignorado objeto de la subasta judicial. El Registrador de la Propiedad encargado de la emisión de la certificación antes referida, hará constar a través de nota marginal en la inscripción de hipoteca que se ha expedido dicha certificación de dominio y cargas, expresando su fecha y la existencia del proceso de ejecución forzosa al que se refiere[550].

En esa misma certificación, también se tiene que hacer referencia a la inserción literal de la inscripción de hipoteca o prenda que haya de ejecutarse forzosamente, expresándose en todo caso que la hipoteca o prenda a favor del ejecutante se haya subsistente y sin cancelar, o por el contrario, la cancelación o modificación de los datos contenidos en el Registro de la Propiedad en el que el bien inmueble hipotecado o pignorado estuviese inscrito. Con independencia de lo descrito hasta el momento, será siempre de aplicación lo dispuesto por el art.656.3 LEC[551] (certificación de dominio y cargas).

---

[549] Art.547 LEC: "*El ejecutado podrá impugnar la competencia del tribunal proponiendo declinatoria dentro de los cinco días siguientes a aquel en que reciba la primera notificación del proceso de ejecución. La declinatoria se sustanciará y decidirá conforme a lo previsto en el art.65 LEC*". *Vid.* ARMENTA DEU, T. *Lecciones de Derecho Procesal Civil. 9ª Edición*. Ed. Marcial Pons, Barcelona, 2016, p.488.

[550]*Vid.* ASENCIO MELLADO, J.Mª. *Derecho Procesal Civil. 2ª Edición*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2012, p.339.

[551] El art.656.3 LEC relacionado con la quiebra de la subasta judicial señala que: "*Sin perjuicio de lo anterior, el Procurador de la parte ejecutante, debidamente facultado por el Letrado de la Administración de Justicia y una vez anotado el embargo, podrá solicitar la certificación a la que se refiere el apartado 1 de este precepto, cuya expedición será igualmente objeto de nota marginal. En todo caso, la certificación se expedirá en formato electrónico y con contenido estructurado*".

DE LA SERNA BOSCH[552] considera que la nota marginal en la inscripción de la hipoteca produce una especie de cierre registral en relación con el propio asiento objeto de la hipoteca que se está ejecutando forzosamente. Por tanto, mientras no se cancele por mandamiento del LAJ dicha nota marginal, el Registrador de la Propiedad no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas a la propia ejecución forzosa. Si de la certificación resultase que la hipoteca en la que el ejecutante funda su reclamación no existe o ha sido cancelada, el LAJ dictará decreto poniendo fin a la ejecución (art.688 LEC). Ello implica que desde el momento en que consta en el Registro de la Propiedad la correspondiente nota marginal, no puede tener lugar la cancelación de la hipoteca por carta de pago sin el control judicial previo.

e) Comunicación y notificación del proceso de ejecución

El acto relativo a la notificación del proceso de ejecución forzosa al titular inscrito así como a los acreedores posteriores es un requisito esencial cuya regulación a través del conjunto de normas que lo integran no obedece sólo a una mejor realización forzosa de los créditos hipotecarios, sino también, al propósito de conseguir la adecuada y efectiva protección de los intereses de los deudores. La ausencia de notificación del proceso de ejecución a los deudores es interpretado por MARTÍNEZ DE SANTOS[553] como "una grave anomalía procesal no salvable sin su rectificación, debido a que, al prescindirse de una norma esencial del proceso establecido por la Ley, se ha producido indefensión a los recurrentes, lo que, de acuerdo con el contenido de art.238 LOPJ provoca la nulidad de las actuaciones desde el momento inmediatamente anterior a la efectividad de la irregularidad de que se trata".

Las distintas cuestiones relacionadas con las notificaciones o comunicaciones del proceso de ejecución forzosa al titular inscrito así como a los acreedores posteriores quedan vinculadas a la cuestión de la certificación de dominios y cargas. Pues las comunicaciones y notificaciones que se efectúan tanto al titular registral como a los terceros titulares de derechos inscritos sobre el bien objeto del proceso de ejecución

[552]*Vid.* DE LA SERNA BOSCH, J. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3ª Edición. Óp., Cit.,* p.297.

[553]*Vid.* MARTÍNEZ DE SANTOS, A. *Cuestiones prácticas sobre la vía de apremio en el proceso de ejecución civil. Óp., Cit.,* pp.467 y 468.

forzosa (desarrollado en este caso a través del instrumento de realización forzosa de la subasta judicial) persiguen la transmisión de información.

Si emitida la certificación registral, la persona a cuyo favor se hubiese practicado la última inscripción de dominio no hubiese sido requerida de pago a través de ninguna de las formas notariales o judiciales previstas para ello, la existencia del proceso de ejecución forzosa se le notificará en el domicilio que de ella constase en el Registro de la Propiedad, con la intención de que si lo desee pueda intervenir en el proceso de ejecución forzosa conforme a los dispuesto en el art.662 LEC[554] o satisfacer antes de la aprobación del remate el importe del derecho de crédito impagado, los intereses y las costas hasta el límite de la hipoteca que recaiga sobre el bien objeto del proceso de ejecución forzosa y, por ende, del instrumento de realización forzosa de la subasta judicial (art.689.1 LEC).

Cuando existan cargas o derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca que garantiza el derecho de crédito del actor principal, se aplicará lo dispuesto en el art.659 LEC[555], referido a titulares de derechos posteriormente inscritos. Estos casos hacen referencia a los terceros poseedores, es decir, personas que adquirieron el

[554] El art.662 LEC referente al tercer poseedor determina que: "*1. Si antes de que se venda o adjudique en la ejecución un bien inmueble y después de haberse anotado su embargo o de consignado registralmente el comienzo del procedimiento de apremio, pasare aquel bien a poder de un tercer poseedor, éste, acreditando la inscripción de su título, podrá pedir que se le exhiban los autos en la Oficina judicial, lo que se acordará por el Secretario judicial sin paralizar el curso del procedimiento, entendiéndose también con él las actuaciones ulteriores. 2. Se considerará, asimismo, tercer poseedor a quien, en el tiempo a que se refiere el apartado anterior, hubiere adquirido solamente el usufructo o dominio útil de la finca hipotecada o embargada, o bien la nuda propiedad o dominio directo. 3. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o a la adjudicación al acreedor, el tercer poseedor podrá liberar el bien satisfaciendo lo que se deba al acreedor por principal, intereses y costas, dentro de los límites de la responsabilidad a que esté sujeto el bien, y siendo de aplicación, en su caso, lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 613 de esta Ley*" (Efectos del embargo. Anotaciones preventivas y terceros poseedores).

[555] El art.659 LEC viene a establecer en relación a los titulares de derechos posteriormente inscritos que: "*1. El registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, siempre que su domicilio conste en el Registro.2. A los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la expedición de la certificación de dominio y cargas no se les realizará comunicación alguna, pero, acreditando al Letrado de la Administración de Justicia responsable de la ejecución la inscripción de su derecho, se les dará intervención en el avalúo y en las demás actuaciones del procedimiento que les afecten.3. Cuando los titulares de derechos inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta satisfagan antes del remate el importe del crédito, intereses y costas, dentro del límite de responsabilidad que resulte del Registro, quedarán subrogados en los derechos del actor hasta donde alcance el importe satisfecho. Se harán constar el pago y la subrogación al margen de la inscripción o anotación del gravamen en que dichos acreedores se subrogan y las de sus créditos o derechos respectivos, mediante la presentación en el Registro del acta notarial de entrega de las cantidades indicadas o del oportuno mandamiento expedido por el Secretario judicial, en su caso*".

bien hipotecado con posterioridad a la constitución de la hipoteca y sin subrogarse en la deuda, y que, además, no han sido requeridas de pago, ni son parte del proceso de ejecución forzosa. Ante esta situación, la Oficina Judicial y no el Registro de la Propiedad es quien debe efectuar la correspondiente notificación, pues es la propia Oficina Judicial la que está capacitada para saber si ese tercer poseedor ha sido o no requerido de pago. De modo que la notificación a este tercer poseedor en el domicilio que conste registralmente corresponderá en todo momento a aquélla, a la Oficina Judicial[556].

El art.689.2 LEC hace mención al art.659 LEC al abordar las distintas cuestiones relativas a los supuestos en los que existen cargas o derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca que garantiza el derecho de crédito del actor. Ante estos supuestos, la Instrucción de la Dirección General del Registro y Notariado de 12 de Diciembre del año 2000 declara que las comunicaciones a titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la constitución de la hipoteca que se está ejecutando, referida por el art.689.2 LEC en relación con el art.659 LEC, debe de ser realizada por el Registrador de la Propiedad al tratarse de ejecuciones iniciadas con arreglo a la LEC (Disposición Transitoria 7ª de LEC 2000). Por su parte, en las ejecuciones hipotecarias, todavía vigentes, que se tramiten con arreglo al procedimiento judicial sumario del art.131 de la Ley Hipotecaria[557], esas mismas comunicaciones serán realizadas por el Juez competente para ello, aunque el mandamiento ordenándolas se presente una vez en vigor con aquélla[558].

De forma contraria a toda esta casuística, si de la certificación se desprende que la persona a cuyo favor se hubiese practicado la última inscripción ya ha sido requerida de pago podrá procederse a la convocatoria de la subasta una vez transcurridos los veinte días previstos por el art.691.1 LEC. Mientras que la convocatoria de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles de carácter ordinario, tras al fracaso del resto de

---

[556] *Vid*. MONTERO AROCA, J., GÓMEZ COLOMER, J.L., BARONA VILA, S., y CALDERON CUADRADO, M.P. *Derecho Jurisdiccional II. Proceso Civil. 24ª Edición*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2016, pp.870 y 871.

[557] Decreto de 8 de Febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

[558]*Vid.* DE LA SERNA BOSCH, J. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3ª Edición. Óp., Cit.*, p.298.

los medios de ejecución forzosa existentes, se convoca de oficio por el órgano jurisdiccional sin necesidad de que las partes lo soliciten expresamente; la convocatoria de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados se rige por el principio de impulso de parte[559]. Llegados hasta este punto, apreciamos que en sede de ejecución forzosa de bienes muebles e inmuebles hipotecados, no encontramos disposición específica para el trámite relativo a la situación posesoria del bien (mueble o inmueble) objeto de esta modalidad de subasta judicial. Razón que nos obliga a aplicar el contenido del art.661 LEC[560] (comunicación de la ejecución a arrendatarios y a ocupantes de hecho. Publicidad de la situación posesoria) de la subasta judicial de bienes inmuebles no hipotecados, relativos a la comunicación sobre la pendencia del procedimiento a arrendatarios y ocupantes de hecho.

f) Inicio de la subasta judicial

Fijado en la escritura de constitución de la hipoteca el valor del bien mueble o inmueble que se va a enajenar forzosamente a través del desarrollo de la subasta judicial, cumplido el trámite relativo al requerimiento de pago al ejecutado, efectuadas las notificaciones a los posibles interesados en los términos antes vistos y determinados los lotes de bienes que embargados previamente del patrimonio del ejecutado integrarán el contenido de la subasta judicial, se procede a su convocatoria y, como resultado, al anuncio y publicidad de la misma.

---

[559] *Vid.* MONTERO AROCA, J. *Las ejecuciones hipotecarias*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2000, p.768.

[560] Art. 661 LEC: "*1. Cuando por la manifestación de bienes del ejecutado, por indicación del ejecutante o de cualquier otro modo, conste en el procedimiento la existencia e identidad de personas, distintas del ejecutado, que ocupen el inmueble embargado, se les notificará la existencia de la ejecución, que ocupen el inmueble embargado, se les notificará la existencia de la ejecución, para que, en el plazo de diez días presenten ante el Tribunal los títulos que justifiquen su situación. Esta notificación podrá ser practicada por el procurador de la parte ejecutante que así lo solicite o cuando atendiendo a las circunstancias lo acuerde el Secretario Judicial. En la publicidad de la subastas que se realice en el Portal de Subastas, así como en los medios públicos o privados en su caso, se expresará, con el posible detalle, la situación posesoria del inmueble o que, por el contrario, se encuentra desocupado, si se acreditase cumplidamente esta circunstancia al Secretario Judicial responsable de la ejecución. 2. El ejecutante podrá pedir que, antes de anunciarse la subasta, el Tribunal declare que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución. La petición se tramitará con arreglo a lo establecido en el art.675.3 LEC y el Tribunal accederá a ella y hará, por medio de auto no recurrible, la declaración solicitada, cuando el ocupante u ocupantes puedan considerarse de mero hecho o sin título suficiente. En otro caso, declarará, también sin ulterior recurso, que el ocupante u ocupantes tienen derecho a permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquirente para desalojar a aquéllos. Las declaraciones a que se refiere el párrafo anterior se harán constar en la publicidad de la subasta*".

Conforme al contenido del art. 691.4 LEC "*la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados se realizará con arreglo a lo dispuesto en la LEC para la subasta judicial de bienes inmuebles no hipotecados*". Es por ello, y de acuerdo con lo expuesto por el art.691.2 LEC, que podemos afirmar que el anuncio y la publicidad de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados tendrán lugar conforme al contenido de los arts.667 y 668 LEC. Sin embargo, frente a lo que sucede en el supuesto de la subasta judicial de bienes muebles e inmueble de carácter ordinaria, la celebración de la subasta judicial que recae sobre bienes muebles e inmuebles gravados con hipoteca o prenda debe ser solicitada a instancia de la parte legitimada para ello (el actor, el deudor y el tecer poseedor), no cabiendo la posibilidad del impulso de oficio, es decir, el inicio de su desarrollo a iniciativa del propio LAJ situado al frente del proceso de ejecución forzosa.

Observamos como el hipotecante no deudor es excluido como parte legitimada para impulsar el inicio del desarrollo de la subasta judicial, exclusión que tanto DOMÍNGUEZ LUELMO[561] como CARBONELL LLORENS[562] atribuyen a un simple descuido u olvido del legislador, al afirmar que "no existe duda en cuanto a la legitimación de éste, pues de acuerdo al contenido del art.685.1 LEC frente a él se dirige también la demanda de ejecución y a él se le hace el requerimiento de pago del art.686 LEC". Por el contrario, el fiador al no ser parte del proceso hipotecario, en ningún caso estará legitimado para instar la convocatoria de la subasta judicial. Lo habitual será que el actor ejecutante sea quien solicite la celebración o el incio del desarrollo de la subasta judicial.

- **Requisitos para dar inicio al desarrollo de la subasta judicial de bienes hipotecados**

Para que el bien mueble o inmueble hipotecado o pignorado objeto de la subasta judicial pueda, precisamente, salir a subasta judicial, será necesario el cumplimiento de los requisitos establecidos por el art.691.1 LEC: en primer lugar, la presentación de la

[561] *Vid*. DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (VV.AA.). *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, Tomo III*. Ed. Lex Nova, Valladolid, 2000, pp. 3500.

[562] *Vid*. CARBONEL LLORENS, C. *La ejecución hipotecaria: presupuestos y desarrollo del procedimiento hasta la práctica de los correspondientes asientos registrales*. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2000, p.321.

correspondiente solicitud del inicio del desarrollo de la subasta judicial y, en segundo lugar, el transcurso del plazo de los veinte días legalmente previsto.

En lo que se refiere al primer de los requisitos, la presentación de la correspondiente solicitud del inicio del desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados por el actor, deudor o tercer poseedor legitimado para ello, señalar como ésta (la solicitud del inicio de la subasta judicial) tiene lugar por medio de la presentación de la demanda de ejecución "*dirigida contra el deudor, y en su caso, contra el hipotecante no deudor, o contra el tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que éste último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes*" (art.685.1 LEC). Con carácter general, el propio ejecutante será quién por medio de la presentación de la solicitud antes referida, solicite el inicio del desarrollo de esta particularidad modalidad de subasta judicial[563].

La demanda de ejecución se deberá acompañar de los distintos documentos exigidos por la Ley: el título ejecutivo[564] y el título o los títulos de crédito (art.549 LEC). Todos ellos revestidos de los requisitos que la LEC exige para el despacho de la ejecución y los diferentes documentos que deban acompañar a la demanda de ejecución (art.550 LEC). La presentación de los documentos comprendidos por el art.573[565] LEC, sólo se impondrá como parte de la demanda de ejecución en el supuesto de la ejecución

[563]*Vid*. DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (VV.AA.). *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, Tomo III.Óp., Cit.*, pp. 3440 y 3441.

[564] Con carácter general será la primera copia de la escritura pública de constitución de la hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad (art.517.2.4º). En el caso de las hipotecas unilaterales (art.141 LH y art.237 RH), además, de que dar éste (el título ejecutivo) comprendido por la escritura de constitución de la hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad, también lo hará por la escritura en la que se haya producido la aceptación y con la que se haya realizado la nota marginal a la que alude el art.141 LH.

[565]Art.573 LEC. Documentos que han de acompañarse a la demanda ejecutiva por saldo de cuenta: "*1. En los casos a que se refiere el apartado segundo del artículo anterior, a la demanda ejecutiva deberán acompañarse, además del título ejecutivo y de los documentos a que se refiere el artículo 550, los siguientes: 1.º El documento o documentos en que se exprese el saldo resultante de la liquidación efectuada por el acreedor, así como el extracto de las partidas de cargo y abono y las correspondientes a la aplicación de intereses que determinan el saldo concreto por el que se pide el despacho de la ejecución. 2. º El documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en el título ejecutivo. 3. º El documento que acredite haberse notificado al deudor y al fiador, si lo hubiere, la cantidad exigible. 2. También podrán acompañarse a la demanda, cuando el ejecutante lo considere conveniente, los justificantes de las diversas partidas de cargo y abono. 3. Si el acreedor tuviera duda sobre la realidad o exigibilidad de alguna partida o sobre su efectiva cuantía, podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que le resulta indubitada y reservar la reclamación del resto para el proceso declarativo que corresponda, que podrá ser simultáneo a la ejecución*".

por saldo de cuenta, pero no cuando se pretenda la ejecución de una deuda líquida como lo es el préstamo garantizado con hipoteca.

En el caso concreto de la hipoteca garantizada con títulos valores, tanto nominativos como al portador, la demanda de ejecución además de por el título u obligación estará compuesta por el certificado de la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad (no la primera copia de la escritura pública de constitución de la hipoteca inscrita en el Registro de la Propiedad) y el requerimiento de pago efectuado al deudor o al tercer poseedor.

Por otro lado, en las ejecuciones de intereses variables, la demanda de ejecución contendrá los cálculos del que resulta la cantidad determinada por la que se pide el despacho de la ejecución y los documentos que acreditan la práctica de la liquidación en la forma pactada por las partes en el título ejecutivo y el que acredite el haberse notificado al ejecutado la cantidad exigible (art.574 LEC)[566].

Los títulos que acompañan a la demanda de ejecución y que son exigidos por la Ley para poder dar inicio al desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados varían en función del tipo de bien mueble e inmueble hipotecado que constituye el objeto de la misma:

- Documentos de carácter privado que permitan acreditar la constitución de la Hipoteca Naval. Siendo necesaria su inscripción en el Registro de la Propiedad de bienes muebles conforme a lo dispouesto por el art.128 de la Ley 14/2014, de 24 de Julio de Navegación Marítima (art.685.3 LEC).

- Certificación del Registro de la Propiedad que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca. De forma posterior, ésta deberá ser

[566](Art.574 LEC). Ejecución en casos de intereses variables: "*1. El ejecutante expresará en la demanda ejecutiva las operaciones de cálculo que arrojan como saldo la cantidad determinada por la que pide el despacho de la ejecución en los siguientes casos: 1. º Cuando la cantidad que reclama provenga de un préstamo o crédito en el que se hubiera pactado un interés variable. 2. º Cuando la cantidad reclamada provenga de un préstamo o crédito en el que sea preciso ajustar las paridades de distintas monedas y sus respectivos tipos de interés. 2. En todos los casos anteriores será de aplicación lo dispuesto en los números segundo y tercero del apartado primero del artículo anterior y en los apartados segundo y tercero de dicho artículo*".

complementada con cualquier copia autorizada (de carácter parcial o que comprenda únicamente la finca o fincas objeto del proceso de ejecución forzosa) de la escritura de hipoteca (art.685.4 LEC).

De forma previa al despacho de la ejecución, además del cumplimiento de los requisitos señalados hasta el momento, para que pueda despacharse la ejecución por la cantidad que aún falte por pagar y contra quien proceda será necesario el haber dado trasladado al deudor de la demanda de ejecución inicial. "*Esta notificación puede tener lugar por el procurador de la parte ejecutante que así lo solicite o cuando atendiendo a las circunstancias lo acuerde el Secretario Judicial"* (art.685.5 LEC).

Los sujetos de la relación hipotecaria serán el acreedor hipotecario (titular de la garantía y poseedor de la legitimación activa) y el deudor o hipotecante (sujeto pasivo de la hipoteca y propietario de los bienes afectos a ella), el hipotecante no deudor (quien concurre al acto de la constitución de la hipoteca ofreciendo un bien propio en garantía de una deuda ajena, no queda obligado personalmente por ella) y el tercer poseedor (adquirente de todo o parte de la finca o derecho real hipotecado, no queda personalmente sujeto a cumplimiento de la obligación garantizada, ni participa en la constitución de la hipoteca). Con carácter general, el traslado de la demanda de ejecución se referirá al deudor o hipotecante (quien ostenta la legitimación pasiva de este proceso de ejecución de carácter especial), ocasionalmente, al hipotecante no deudor y, en todo caso, al tercer poseedor cuando éste hubiese acreditado al acreedor la adjudicación de los bienes. De este modo, se ratifica la naturaleza real de este proceso de ejecución forzosa, que sólo podrá seguirse frente a quien sea deudor en el título ejecutivo, por tener un evidente derecho o interés, o propietario de los bienes respecto a los que puede seguirse la ejecución forzosa[567].

El segundo de los requisitos establecidos para poder en marcha el desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados es el relativo a la

[567]*Vid*. BAENA RUIZ, E. "Las partes en el proceso del art.131 LH, especial referencia al ejecutado y a su régimen jurídico. Intervención de terceros". *Estudios de derecho judicial*. Ed. Conejo General del Poder Judicial, Madrid, 1999, pp.19-154.

exigencia del transcurso de al menos veinte días[568] desde que tuvieron lugar las distintas actuaciones exigidas por la LEC para poder dar inicio al desarrollo de esta particular modalidad de subasta judicial.

CARBONEL LLORENS[569] afirma que las actuaciones a las que acabamos de referirnos consisten esencialmente en: el requerimiento de pago (art.686 LEC), la expedición de la certificación de dominios y cargas (art.688 LEC) y la comunicación (si así fuese necesario) del inicio del desarrollo de la subasta judicial al tercer poseedor y a los acreedores posteriores (art.689 LEC). De entre todas esas actuaciones, sobresale de forma un tanto especial el requerimiento de pago, al ser una intimación al ejecutado hipotecario para que abone la cantidad dineraria que debe al ejecutante hipotecario. Se trata de un acto de comunicación que se diferencia respecto de la notificación del auto por el que se despacha la ejecución en el hecho de que éste último no persigue la obtención del pago, sino dar a conocer al ejecutado la existencia el procedimiento ejecutivo, para que, si así lo estima conveniente, pueda personarse en el procedimiento de ejecución forzosa a través del empleo de los distintos medios jurídicos que existen para la defensa de sus derechos. De este modo, existe un doble acto de comunicación: la notificación del auto despachando ejecución y el requerimiento para el pago[570].

Cuando no se haya practicado requerimiento extrajudicial (el cual deberá practicarse con una antelación de al menos diez días en el domicilio que figure vigente en el Registro de la Propiedad, de forma personal y acreditado notarialmente), éste se haya practicado incumpliendo los requisitos del propio requerimiento judicial establecidos por la Ley o no se haya acreditado el requerimiento judicial en la propia demanda de ejecución,*"en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se*

[568]Tras a modificación operada por la Ley 19/2015, de 13 de Julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil el plazo para la solicitar la convocatoria de la subasta judicial se reduce hasta los veinte días desde que tuvieron lugar el requerimiento de pago y las notificaciones exigidas por la Ley. El dies a quo del cómputo del plazo variará en función del caso concreto: si el requerimiento se hizo extrajudicialmente, el plazo se iniciará al notificare el auto por el que se autorice y despache la ejecución al deudor, al tercer poseedor o al hipotecante no deudor; si por el contrario, el requerimiento se realizó judicialmente, el plazo comenzará a computarse cuando dicho acto de comunicación se practique.

[569] *Vid*. CARBONEL LLORENS, C. *La ejecución hipotecaria: presupuestos y desarrollo del procedimiento hasta la práctica de los correspondientes asientos registrales. Óp., Cit.,* p.321.

[570]*Vid*. MONSERRAT VALERO, A. *Las novedades de la ejecución hipotecaria en la LEC 2000. 1ª Edición.* Ed. Civitas, Madrid, 2002, pp.70-73.

mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro" (art.686.1 LEC).

El requerimiento y las notificaciones que se realicen al deudor y al tercer poseedor hipotecante no deudor y a los titulares de derechos inscritos con posterioridad al derecho real de hipoteca que se ejerce, respectivamente, se efectuarán en el domicilio que hubiese sido designado por cada uno de ellos en el Registro de la Propiedad. Tanto el requerimiento como las notificaciones a las que acabamos de referirnos serán practicados por el notario conforme a la legislación notarial y personalmente sobre su destinatario cuando éste se encontrase en el domicilio designado por él mismo. En caso de no hallarse en el domicilio designado, el requerimiento o las notificaciones efectuadas serán plenamente válidos cuando éstas fuesen practicadas sobre una persona mayor de edad, que estuviese en el domicilio del requerido, que manifestase tener con él una relación personal o laboral y que, expresamente, hiciese constar su consentimiento para hacerse cargo del requirimiento o de la notificación efectuada y hacérsela llegar a su destinatario. En este mismo sentido, también será váido el requerimiento o la notificación realizada fuera del domicilio del ejecutado que constase en el Registro de la Propiedad cuando, además, de la identificación del notario, éste se hubiese practicado de manera directa y personal sobre la persona de su destinatario, manifestando su consentimiento (art.686.2 LEC).

Si todos los intentos antes descritos que persiguen la correcta práctica del requerimiento y de las notificaciones sobre la persona del deudor fracasasen, la Oficina Judicial procederá a realizar las averiguaciones pertinentes con la intención de determinar el domicilio del deudor para poder notificarle la existencia del proceso ejecutivo, informando mientras tanto de la situación jurídica existente a través de la publicación de edictos conforme a lo previsto por el contenido del art.164 LEC (art.686.3 LEC).

g) Pago del crédito hipotecario y destino del precio del remate

El precio del remate (recordemos, la cantidad pagada por el licitador o postor vencedor de la subasta judicial por el bien mueble o inmueble hipotecado o pignorado

objeto de la misma) se destinará a pagar el derecho de crédito impagado o insatisfecho del actor principial, los intereses devengados y las costas causadas fruto del desarrollo del procedimiento de realización forzosa, todo ello sin superar el límite de la cobertura hipotecaria. Realizados todos y cada uno de estos pagos, el excedente que pudiese existir se depositará a disposición de los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad sobre el bien hipotecado. Una vez éstos satisfechos, el posible sobrante se entregará al propietario del bien hipotecado (art.692.1 LEC). El art.692.1 LEC es, en la ejecución hipotecaria, el equivalente a los arts.654 y 672 LEC para la ejecución ordinaria de bienes muebles e inmuebles.

Quienes acreditasen estar en posesión de un derecho inscrito o anotado con carácter posterior al del ejecutante sobre el bien mueble o inmueble hipotecado o pignorado objeto de la subasta judicial, podrán, una vez satisfecho el derecho de crédito del ejecutante, reclamar el pago de sus créditos conforme a lo previsto en la Ley. La forma en la que la reclamación del pago de estos créditos se realiza variará dependiendo del tipo de bien hipotecado o pignorado del que se trate: muebles (art.654 LEC)[571] e inmuebles (art.672 LEC)[572]. Todo ello sin perjuicio del destino que deba darse al

[571] Art.654 LEC: "*1. El precio del remate se entregará al ejecutante a cuenta de la cantidad por la que se hubiere despachado ejecución y, si sobrepasare dicha cantidad, se retendrá el remanente a disposición del tribunal, hasta que se efectúe la liquidación de los que, finalmente, se deba al ejecutante y del importe de las costas de la ejecución. 2. Se entregará al ejecutado el remanente que pudiere existir una vez finalizada la realización forzosa de los bienes, satisfecho plenamente el ejecutante y pagadas las costas. 3. En el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas. Además el tribunal expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas*".

[572] Art.672 LEC: "*1. Por el Secretario Judicial se dará al precio del remate el destino previsto en el art.654.1 LEC, pero el remanente, si lo hubiere, se retendrá para el pago de quienes tengan su derecho inscrito o anotado con posterioridad al del ejecutante. Si satisfechos estos acreedores, aún existiese sobrante, se entregará al ejecutado o al tercer poseedor. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio del destino que deba darse al remanente cuando se hubiera ordenado su retención en alguna otra ejecución singular o en cualquier proceso concursal. 2. El Secretario Judicial encargado de la ejecución requerirá a los titulares de créditos posteriores para que, en el plazo de treinta días, acrediten la subsistencia y exigibilidad de sus créditos y presenten liquidación de los mismos. De las liquidaciones presentadas se dará traslado por el Secretario Judicial a las partes que aleguen lo que a su derecho convenga y aporten la prueba documental de que dispongan en el plazo de diez días. Transcurrido dicho plazo, el Secretario Judicial resolverá por medio de decreto recurrible lo que proceda, a los solos efectos de distribución de las sumas recaudadas en la ejecución y dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder a los acreedores posteriores para hacer valer sus derechos como y contra quien corresponda. El decreto será recurrible solo en reposición y estarán legitimados para su interposición y estarán legitimados para su interposición los terceros acreedores que hubieren presentado liquidación*".

remanente cuando se hubiese ordenado su retención en alguna otra ejecución singular o en cualquier proceso concursal (art.692.2 LEC)[573].

Carece de sentido que los propios acreedores en posesión de un derecho inscrito o anotado con posterioridad al del ejecutante sobre el bien mueble o inmueble hipotecado objeto de la subasta judicial sean quienes tengan que iniciar este trámite cuando, tras la modificación del art.672 LEC, en la subasta judicial ordinaria este mismo trámite se inicia de oficio por el LAJ. Se trata de otro error del legislador, al olvidarse de adecuar el contenido del art.692.2 LEC a la nueva regulación.

Efectuado el pago de todas las cantidades debidas por el ejecutado, se expedirá el mandamiento de cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del ejecutante, y en su caso, las inscripciones y anotaciones de carácter posterior, debiéndose indicar además que de forma previa a su expedición tuvieron lugar las diferentes actuaciones y notificaciones exigidas por la Ley (art.692.3 LEC)[574]. DOMÍNGUEZ LUELMO[575] considera que el mandamiento de cancelación de la hipoteca ha de ser expedido de oficio al no indicarse por medio del articulado de la LEC, dedicado a la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados o pignorados, que éste deba ser expedido a instancia del propio adquirente, como sí ocurre para el caso de la subasta judicial ordinaria de bienes muebles e inmuebles (art.674.2 LEC). Para la inscripción del dominio de la finca o derecho a favor del adjudicatario así como para la cancelación de la hipoteca y de las cargas posteriores a la misma es necesario que se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas junto con el testimonio del decreto de adjudicación, pudiendo constar ambos en un mismo documento (art.133 LH). Se deduce pues, la imposibilidad de practicar aisladamente alguna de estas dos operaciones.

Relacionado con esta misma cuestión, señalar la falta de mención expresa en la LEC a la cuestión relativa a la puesta en posesión de los bienes (mueble e inmueble) hipotecados que constituyen el objeto de la subasta judicial tras la terminación de ésta.

---

[573]*Vid*. RIFÁ SOLER, J.M., RICHARD GONZÁLEZ, M., y RIAÑO BRUN, I. *Derecho Procesal Civil. Volumen II*. Ed. Gobierno de Navarra, Pamplona, 2011, p.545.

[574]*Vid*. LIÉBANA ORTIZ, J.A., y SANTOS DEL VALLE, L.F. *Las subastas electrónicas (judiciales, notariales y administrativas). Óp., Cit.*, pp.236 y 237.

[575]*Vid*. DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (VV.AA.). *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, Tomo III. Óp., Cit.*, p.3524.

Debiendo actuar, por tanto, conforme a lo dispuesto por el contenido del art.675 LEC, antes abordado.

h) Reclamaciones de cantidades impagadas cuando el pago deba hacerse en diferentes plazos

Cuando una parte del capital del crédito o de los intereses del mismo debiese pagarse en plazos, transcurridos tres plazos mensuales o superado un número de cuotas equivalente al plazo temporal de esos tres meses sin que el deudor hubiese cumplido con su obligación de pago, el acreedor podrá acudir a esta modalidad de ejecución forzosa con la intención de reclamar el pago de la totalidad de la adeudado en concepto de capital, intereses, costas y gastos hasta los preceptivos límites garantizados, siempre que las partes (acreedor y deudor) así lo hubiesen acordado en la celebración del contrato de hipoteca y se hubiese hecho constar por el notario en la escritura de constitución de la misma y por el Registrador de la Propiedad en el asiento correspondiente[576]. En estos casos el acreedor hace valer la cláusula de vencimiento anticipado del préstamo por el impago de alguno de los plazos de capital o intereses que le faculta a reclamar lo ya vencido y todo lo adeudado (relativamente insignificante respecto del total del crédito concedido y pendiente de pago)[577] y que termina con la enajenación forzosa y adjudicación del bien inmueble hipotecado objeto de ella por la imposibilidad del deudor de hacer frente a lo exigido.

Si para hacer frente al pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses antes referidos fuese necesario acudir a la enajenación forzosa (a través de subasta judicial) del bien hipotecado y aún quedasen por vencer otros plazos de la obligación principal del deudor, se verificará la enajenación forzosa y transferirá el bien hipotecado que constituye el objeto de la misma al nuevo comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que aún no estuviese satisfecha (art.693.1 y 2 LEC). En todo caso, y antes de que el desarrollo de la enajenación forzosa a través de la práctica de la subasta judicial finalice, el ejecutado podrá liberar sus bienes mediante la

[576] *Vid*. GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. "Le ejecución hipotecaria en el proyecto de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil". *Óp., Cit.*, pp.215-272.

[577] *Vid*. MARTÍN DIZ, F. "Propuestas procesales ante la crisis hipotecaria inmobiliaria". *Diario La Ley*. Nº 7126. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2009, p.7126.

consignación de la cantidad exacta que deba en concepto de principal e intereses, incrementada en los vencimientos del préstamo y los intereses de demora, y que a la fecha de presentación de la demanda de ejecución estuviese ya vencida. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el art.578.2 LEC [578] (vencimiento de nuevos plazos o de la totalidad de la deuda) y se le conceda una ampliación del plazo de ejecución (art.693.3 LEC).

Si el ejecutado, o un tercero con el previo consentimiento del ejecutante, efectuase el pago de las cantidades antes señaladas bajo las condiciones antes descritas, las costas del proceso de ejecución forzosa se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas, con el límite del 5% previsto en el art.575.1 bis LEC. Satisfechas éstas, el LAJ (mediante decreto) liberará el bien y dará por terminado el proceso de ejecución forzosa.[579].

Como señala MENÉNDEZ HERNÁNDEZ[580] "el art.693 LEC recoje la cláusula del vencimiento anticipado por el impago, sin disipar las dudas sobre su legalidad (declarada contraria a la leyes y por tanto nula por múltiples sentencias como la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, de 27 de Marzo de 1999[581]) y deber de tener

---

[578] Art.578 LEC: "*1. Si, despachada ejecución por deuda de una cantidad líquida, vencerá algún plazo de la misma obligación en cuya virtud se procede, o la obligación en su totalidad, se entenderá ampliada la ejecución por el importe correspondiente a los nuevos vencimientos de principal e intereses, si lo pidiere así el actor y sin necesidades de retrotraer el procedimiento. 2. La ampliación de la ejecución podrá solicitarse en la demanda ejecutiva. En este caso, al notificarse el auto que despache la ejecución se advertirá al ejecutado que la ejecución se entenderá ampliada automáticamente si, en las fechas de vencimiento, no e hubieren consignado a disposición del Juzgado las cantidades correspondientes. Cuando el ejecutante solicite la ampliación automática de la ejecución, deberá presentar una liquidación final de la deuda incluyendo los vencimientos de principal e intereses producidos durante la ejecución. Si esta liquidación fuera conforme con el título ejecutivo y no se hubiera consignado el importe de los vencimientos incluidos en ella, el pago al ejecutante se realizará con arreglo a lo que resulte de la liquidación presentada. 3. La ampliación de la ejecución será razón suficiente para la mejora del embargo y podrá hacerse contar en la anotación preventiva de éste conforme a lo dispuesto por el art.613.4 LEC. En el caso del apartado anterior, la ampliación de la ejecución no comportará la adopción automática de estas medidas, que sólo se acordarán, si procede, cuando el ejecutante las solicite después de cada vencimiento que no hubiera sido atendido*".

[579] *Ibídem*, pp.235 y 236.

[580] *Vid*. MENÉNDEZ HERNÁNDEZ, J. "La reciente Ley de Enjuiciamiento Civil y los pactos de vencimiento anticipado en los contratos de préstamo hipotecario". *La Ley. La Ley.* Nº4, pp.1554-1559. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2000, pp.1554-1559.

[581] La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, de 27 de Marzo de 1999 declara la cláusula del vencimiento anticipado por el impago contrarios a las leyes y, por tanto, nulos sobre la base argumental de que "*no obsta que ante determinadas circunstancias, pueda proclamarse el ejercicio abusivo de tal tipo de cláusula, en supuestos en que se prevea la facultad de vencimiento anticipado para*

otra consideración más que la de ser un presupuesto procesal para el despacho de la ejecución. Pues la forzada introducción en la Ley de Enjuiciamiento Civil de normas de derecho sustantivo, extrayéndolas del Código Civil y la Ley Hipotecaria, no responde a otra finalidad más que a la de reforzar el carácter jurisdiccional de la ejecución hipotecaria y, como resultado, de regular unilateralmente la ejecución de créditos con garantía real. De ahí, que cuando la tutela del crédito que se pretende en la demanda ejecutiva se funde en el pacto de vencimiento por el impago, únicamente, deba verificarse su inscripción registral". Continuando con esta misma idea, CHAMORRO POSADA[582] señala que "el vencimiento anticipado del préstamo se refiere como contrato personal entre acreedor y deudor y, no al derecho real de hipoteca, es decir, se trata de una clausula pactada entre acreedor y deudor por la que se si concurren determinadas circunstancias se producirá el vencimiento anticipado del préstamos, lo que supone el incumplimiento por el prestatario de su obligación de dar, pudiendo la entidad prestamista resolver el contrato y tenerse por exonerada del deber de mantener la obligación de no pedir".

i) Imposibilidad de hacer frente a la deuda por falta de liquidez

Si tras la finalización del desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados, la cantidad dineraria obtenida de ella fuese insuficiente para cubrir el derecho de crédito del ejecutante hipotecario, éste quedará legitimado para solicitar que se despache ejecución por la cantidad que aún se le deba y contra quienes proceda de conformidad con el principio de responsabilidad patrimonial universal recogido a través del art.1911 del Código Civil; el ejecutado está obligado a hacer frente al pago de su obligación dineraria con todos sus bienes y derechos presentes y futuros (art.579.1 LEC).

Esta segunda ejecución forzosa contra los bienes del patrimonio del ejecutado hipotecario tendrá lugar con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.

---

incumplimientos irrelevantes, por concurrencia de circunstancias cuya apreciación se deja al puro arbitrio de a entidad bancaria o cuando se perjudica con su ejercicio de manera desproporcionada y no equitativa al prestatario".

[582]*Vid*. CHAMORRO POSADA, M. "Vencimiento anticipado por incumplimiento de las obligaciones financieras: los préstamos con garantía hipotecaria". *La Ley*. Nº7, pp.1544-1551. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2000, pp.1544-1551.

Para ello, deberá solicitar un nuevo despacho de ejecución por la cantidad de dinero que aún se le deba y contra quienes proceda. Y todo ello, mediante la presentación de una nueva demanda de ejecución, cuya tramitación será asumida por el mismo órgano judicial que previamente hubiese conocido del asunto, salvo que nos encontrásemos en un partido judicial donde exista un juzgado hipotecario especialista en esta materia[583].

Como supuesto especial, cuando el objeto de la subasta judicial de bienes muebles o inmuebles hipotecados recayese sobre la vivienda habitual del ejecutado, si terminado su desarrollo no se lograse obtener la cantidad dineraria suficiente para poder satisfacer el derecho de crédito del ejecutante, la ejecución forzosa (por las cantidades que aún resten impagadas con respecto a la deuda principal contraída por el ejecutado) no se suspenderá sino que se ajustará a las especialidades recogidas en el art.579.2 LEC:

- El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad quedase cubierta, es decir, si no habiendo podido satisfacer el 65% de la cantidad total del precio del remate o de adjudicación que hasta entonces aún quedase pendiente de pago (dentro del plazo de los cinco años siguientes a contar desde la fecha de emisión del decreto de aprobación del remate o adjudicación), satisfaciese el 80% de la misma en el plazo de diez años. Todo ello incrementado en el interés legal del dinero hasta el momento de efectuarse el pago.

- En el supuesto de que el bien objeto de la subasta judicial fuese una vivienda, si el remate o la adjudicación de la misma se hubiese aprobado a favor del propio ejecutante o de un tercero a quien éste le hubiese cedido su derecho y cualquiera de los dos hubiese decidido enajenarla en un plazo temporal de diez años desde la fecha de aprobación del remate o de la adjudicación, la deuda remanente que aún pudiese seguir teniendo el ejecutado se vería reducida en un 50% de la plusvaía obtenida con la enajenación de la vivienda antes subastada judicialmente.

[583]*Vid.* CORTÉS DOMÍNGUEZ, V. y MORENO CATENA.V. *Derecho Procesal Civil. Parte especial. 6ª Edición*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2012, p.290.

Si dentro de los plazos antes señalados se desarrollase un proceso de ejecución forzosa del que se obtuviese un importe igual o superior por el que se despachó ejecución dineraria, el ejecutado quedaría automáticamente liberado. En este supuesto, el LAJ haría constar dichas circunstancias en el decreto de adjudicación y ordenaría practicar el correspondiente asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad[584].

j) Oposición y suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria

Sin duda alguna, las especialidades más destacadas y significativas relacionadas con el desarrollo del proceso de ejecución forzosa de créditos garantizados con hipoteca o prenda afectan a su régimen de oposición y suspensión[585].

En cuanto a la oposición al desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados, el art.695.1 LEC establece una serie de causas tasadas que permitirían a los diferentes interesados ejercitarlas. Siendo esas causas:

- La extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro de la Propiedad en la que se expresa la cancelación de la hipoteca, o en su caso, de la prenda sin desplazamiento o de la escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía
- El error en la determinación de la cuantía exigible cuando la deuda garantizada con hipoteca sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado
- En la ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliario o inmobiliaria, o embargos inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento de ejecución forzosa, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral

[584]*Vid*. LIÉBANA ORTIZ, J.A., y SANTOS DEL VALLE, L.F. *Las subastas electrónicas (judiciales, notariales y administrativas). Óp., Cit.*, pp.237 y 238.

[585]*Vid*. DE LA OLIVA SANTOS, A., DIEZ-PICAZO GIMÉNEZ, I., y VEGAS TORRRES J. *Curso de Derecho Procesal Civil. Parte Especial*. Editorial Universitaria Ramón Areces, Madrid, 2012, pp.462 y 463.

- El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cuantía exigible.

El resto de los motivos que se pretendan alegar para oponerse al desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados únicamente se podrán alegar a través del proceso previsto para ello en el art.698 LEC[586].

Las causas de oposición a la ejecución forzosa de bienes muebles e inmuebles hipotecados a través del desarrollo de la subasta judicial se caracterizan por quedar encuadradas dentro de un sencillo proceso marcado por la suspensión de la ejecución forzosa (tras la formulación de alguna de éstas), la convocatoria de las partes a una comparecencia ante el tribunal que hubiese dictado la orden general de ejecución forzosa y la adopción del auto que resuelva la cuestión, el cual podrá ser objeto de recurso de apelación (art.695.2 y 4 LEC).

Frente a la oposición al desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados regulada a través del art.695 LEC, el art.697 LEC se encarga de recoger las casusas por las que se podría acordar la suspensión del desarrollo de esta misma modalidad de subasta judicial. Esas causas son:

- *a)"La existencia de prejudicialidad penal. Cuando se acredite, conforme a lo dispuesto en el art.569 LEC[587], la existencia de causa criminal sobre*

[586] Art.698 LEC: "*1. Cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado puedan formular y que no se halle comprendida en los artículos anteriores, incluso las que versen sobre nulidad del título o sobre el vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento que se establece en el Capítulo V de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La competencia para conocer de este proceso se determinará por las reglas ordinarias. 2. Al tiempo de formular la reclamación a que se refiere el apartado anterior o durante el curso de juicio a que diere lugar, podrá solicitarse que se asegure la efectividad de la sentencia que se dicte en el mismo, con retención del todo o de una parte de la cantidad que, por el procedimiento que se regula aquí, deba entregarse al acreedor. El Tribunal, mediante providencia, decretará esta retención en vista de los documentos que se presenten, si estima bastantes las razones que se aleguen. Si el que solicitase la retención no tuviera solvencia notoria y suficiente, el Tribunal deberá exigirle previa y bastante garantía para responder de los intereses de demora y del resarcimiento de cualesquiera otros daños y perjuicios que puedan ocasionarse al acreedor. 3. Cuando el acreedor afiance a satisfacción del Tribunal la cantidad que estuviere mandada retener a las resultas del juicio a que se refiere el apartado primero, se alzará la retención*". *Vid.* BANACLOCHE PALAO, J. CUBILLO LÓPEZ, I.J. *Aspectos fundamentales de Derecho Procesal Civil*. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2012, pp.435 y 436.

cualquier hecho de apariencia delictiva que determine la falsedad, invalidez o ilicitud del título de despacho de ejecución;

- *b)* La interposición (conforme al contenido del art.696 LEC) de una tercería de dominio. Es decir "*Para la admisión de la tercería de dominio, deberá acompañarse a la demanda título de propiedad de fecha fehaciente anterior a la de constitución de la garantía. Si se tratase de bienes cuyo dominio fuese susceptible de inscripción en algún Registro, dicho título habrá de estar inscrito a favor del tercerista o de su causante con fecha anterior a la de inscripción de la garantía, lo que se acreditará mediante certificación registral expresiva de la inscripción del título del tercerista o de su causante y certificación de no aparecer extinguido ni cancelado en el Registro de la Propiedad el asiento de dominio correspondiente*".

- **Particularidades de la subasta judicial de bienes mueble e inmuebles pignorados**

Aunque el desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles pignorados se rige por las mismas normas que las establecidas para la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados. Lo cierto es que existen dos particularidades que de manera exclusiva afectan a esta concreta modalidad de subasta judicial: una relativa a la competencia y otra a la realización de los bienes pignorados.

[587] Art.569 LEC: "*1. La presentación de denuncia o la interposición de querella en que se expongan hechos de apariencia delictiva relacionados con el título ejecutivo o con el despacho de la ejecución forzosa no determinarán, por sí solas, que se decrete la suspensión de ésta. Sin embargo, si se encontrase pendiente causa criminal en que se investiguen hechos de apariencia delictiva que, de ser ciertos, determinarían la falsedad o nulidad del título o la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución, el Tribunal que la autorizó, oídas las partes y el Ministerio Fiscal, acordará la suspensión de la ejecución. 2. Si la causa penal a la que se refiere el apartado anterior finalizare por resolución en que se declare la inexistencia del hecho o no ser éste delictivo, el ejecutante podrá pedir indemnización de daños y perjuicios, en los términos del art.40.7 LEC. 3. No obstante lo dispuesto en el apartado primero de este artículo, la ejecución podrá seguir adelante si el ejecutante presta, en cualquiera de las formas previstas en el art.529.3 LEC caución suficiente, a juicio del Tribunal que la despachó, para responder de lo que perciba y de los daños y perjuicios que la ejecución produzca al ejecutado*".

Competencia

La competencia para conocer de los procesos judiciales que afectan a los bienes muebles e inmuebles que previamente han sido embargados del patrimonio del ejecutado recae sobre "*el Juzgado de Primera Instancia al que las partes hubiesen sometido en la escritura o póliza de constitución de la garantía y, en su defecto, el del lugar en que los bienes se hallen, estén almacenados o se entiendan depositados*" (art.684.1.4º LEC).

Realización forzosa de los bienes pignorados

Constituido el depósito de los bienes (muebles o inmuebles) pignorados, se procederá a su realización conforme a lo dispuesto por las normas de la LEC para el procedimiento de apremio. El valor de los bienes muebles e inmuebles pignorados que han sido embargados del patrimonio del ejecutado y que constituyen el objeto de la subasta judicial será fijado en la escritura o póliza de constitución de la prenda y, si no se hubiese señalado, corresponderá al importe total de lo reclamado en concepto de principal, intereses y costas (art.694 LEC).

2.2. Las particularidades relativas a la condición del bien (mueble o inmueble) hipotecado sobre el que recae la subasta judicial

La subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados o pignorados, además de las particularidades que hemos visto en lo relativo a su desarrollo, también presenta otra serie de particularidades relacionadas con el bien mueble o inmueble sobre el que recae la hipoteca o prenda objeto de esta modalidad de subasta judicial. En concreto nos referiremos a la: hipoteca marítima; deuda garantizada con hipoteca sobre vehículos de motor; deuda garantizada con hipoteca sobre etablecimiento mercantil; y a la declaración de concurso del deudor.

a) Hipoteca marítima

Conforme al contenido del art.681.2 LEC, afirmamos que "*cuando se reclame el pago de deudas garantizadas por hipoteca naval, lo dispuesto en el art.681.1 LEC*

(relativo al procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca), solo podrá ejercitarse directamente *para los casos descritos en los apartados a) y e) del art.140 de la Ley de Navegación Marítima"*[588]. De este modo, el acreedor con hipoteca naval podrá ejercitar directamente su derecho de crédito contra el buque afecto a hipoteca o prenda, bien una vez vencido el plazo fijado para la devolución del capital o para el pago de los intereses (art.140.a). Ley de Navegación Marítima -LMN-), o bien cuando se cumplan las condiciones pactadas como resolutorias de la obligación garantizada que produzcan el efecto de exigibilidad sobre el capital y los intereses (art.140.e). LNM).

En el resto de los supuestos contemplados en ese mismo art.140 LNM, es decir, "*c) cuando el buque hipotecado sufriese algún deterioro que lo inutilizase definitivamente para navegar*" y "*d) cuando existiesen dos o más buques afectos al cumplimiento de una misma obligación, y tuviese lugar la pérdida o el deterioro de alguno de ellos, que supusiese su inutilización definitiva para poder navegar*", la acción del acreedor con hipoteca naval solo se podrá ejercitar contra el buque afecto a hipoteca previa constatación de la situación real del mismo a través de la oportuna certificación emitida por la administración competente. Si el deudor fuese declarado en concurso, para que el acreedor con hipoteca naval pueda ejercitar su derecho contra el buque afecto a la misma, será necesario que se presente testimonio de la ejecutoria en la que se haga constar la declaración de concurso (art.140.b). LNM)[589].

Todas las comunicaciones, requerimientos y notificaciones relacionadas con el proceso de ejecución forzosa se practicarán en el domicilio que el deudor o el hipotecante no deudor hubiesen establecido para tal fin en el momento de la constitución de la hipoteca. En caso de modificación "*bastará con poner este hecho en conocimiento del acreedor*" (art.683.1.3º LEC). La competencia para conocer de estos supuestos recae sobre "*el Juzgado de Primera Instancia al que se hubieran sometido las partes en el título constitutivo de la hipoteca, y en su defecto, el Juzgado del lugar en el que se hubiere constituido la hipoteca, el del puerto en que se encuentre el buque*

[588]Ley 14/2014, de 14 de Julio, de Navegación Marítima.

[589]*Vid.* CORTÉS DOMÍNGUEZ, V. y MORENO CATENA.V. *Derecho Procesal Civil. Parte especial. 6ª Edición. Óp., Cit.*, p.291.

hipotecado, el del domicilio del demandado o el del lugar en que radique el Registro en que fue inscrita la hipoteca, a elección del actor" (art.684.1.2º LEC).

b) Deuda garantizada con hipoteca sobre vehículos de motor

Si la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados tiene por objeto la enajenación forzosa de vehículos de motor con hipoteca, el LAJ ordenará que los vehículos de motor hipotecados objeto de la subasta judicial se depositen en poder del acreedor o de la persona que éste último hubiese designado (art.687.1 LEC).

Una vez éstos hayan sido entregados a quien corresponda, ya sea al acreedor o a la persona designada por él, los vehículos que constituyen el objeto del procedimiento de realización forzosa son precintados con el fin de no ser utilizados. Si no fuese posible garantizar este objetivo por la existencia de disposiciones especiales, el LAJ nombrará un interventor que tendrá como tarea fundamental la de garantizar la consecución de ese mismo objetivo[590].

En aquellos casos en los que el deudor fuese requerido extrajudicialmente para el pago de las cantidades debidas, el depósito, al que acabamos de hacer referencia, será acordado (mediante decreto) por el LAJ (art.687.2 LEC). De forma ya extrema, cuando los bienes hipotecados del deudor afectos a la subasta judicial no pudiesen ser aprehendidos y tampoco fuese posible la constitución de su depósito, se dará por terminado el desarrollo de la subasta judicial (art.687.3 LEC). Decisión del legislador plenamente coherente con la propia finalidad de la ejecución forzosa, es decir, con el pago de la deuda del ejecutado a través de la enajenación forzosa de sus bienes, para lo cual es necesario que se encuentren a disposición de la ejecución. Todo ello sin perjuicio de las acciones que pudiesen ser ejercitadas por el ejecutante.

El art.687 LEC se complementa con lo dispuesto por el contenido de los arts.626 a 628 LEC. En cuanto al depósito judicial como medida cautelar dentro de la ejecución ordinaria, al no prever que el nombramiento pudiese recaer sobre un tercero que fuese poseedor de los bienes del ejecutado o sobre los servicios que para tal fin pudiesen

[590] *Vid.* ORTELLS RAMOS, M. (Dir.). *Derecho Procesal Civil. 15ª Edición*. Ed. Thomson Reuters Aranzadi., Pamplona, 2016, p.689.

existir en los Colegios de Procuradores, se aparta de los criterios que con relación al depositario establece el art.626 LEC. Imponiendo que el vehículo depositado quede en poder del ejecutante o de la persona que por el acreedor hubiese sido designada.

Por su parte, el contenido de los arts.627 y 628 LEC, relativos a la responsabilidad del depositario y gastos del depósito, son de aplicación ante la falta de regulación específica con relación a esta cuestión en la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados. Le compete al depositario el conservar los bienes con la debida diligencia sin que pueda utilizarlos, exhibirlos (sólo bajo las condiciones fijadas por el LAJ) y entregarlos a la persona que se designe. El depositario tiene derecho a ser resarcido de los posibles gastos generados por el depósito (salvo que su persona coincidiese con la del propio ejecutante) así como de los daños y perjuicios que pudiesen derivar del mismo[591].

Fruto de la práctica jurídica, el art.683.1.2º LEC establece que cuando se trate de una hipoteca mobiliaria "*el domicilio* que haya sido designado por las partes a efectos de notificaciones, comunicaciones y requerimientos *no podrá ser cambiado sin consentimiento del acreedor".* Por último, señalar que la competencia para conocer del asunto recaerá de nuevo sobre "*el Juzgado de Primera Instancia al que las partes se hubieran sometido en la escritura de constitución de hipoteca y, en su defecto, el del partido judicial donde ésta hubiera sido inscrita. Si fuesen varios los vehículos de motor hipotecados e inscritos en diversos Registros de la Propiedad, será competente el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de los partidos judiciales correspondientes, a elección del demandante*" (art.684.2.3º LEC).

c) Deuda garantizada con hipoteca sobre establecimiento mercantil

Se trata de una particularidad centrada en el anuncio y la publicidad de la convocatoria de la subasta judicial cuyo objeto de enajenación forzosa recae sobre un establecimiento mercantil gravado con una hipoteca o prenda en la que el aspecto esencial a destacar es la necesidad de advertir a su posible adquirente la obligación de

[591]*Vid.* CASERO LINARES, L. *El proceso de ejecución hipotecaria en la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Bosch, Barcelona, 2013, pp. 124.

someterse a la legislación en materia de arrendamientos urbanos[592] en caso de que finalmente decida optar por su adquisición. Pues conforme a lo dispuesto por el contenido del art.691.3 LEC, el edicto publicado en el Portal Electrónico de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE pondrá de manifiesto que el adquirente del establecimiento mercantil gravado con hipoteca que ha sido subastado judicialmente se ajustará a lo dispuesto en la Ley sobre Arrendamientos Urbanos (LAU), aceptando, de ese modo, el derecho del arrendador a elevar la renta por la cesión del contrato.

La Ley de 16 de Diciembre de 1954, sobre Hipoteca Mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión, determina a través de su art.19 que "*para que puedan ser hipotecados los establecimientos mercantiles, deberán estar instalados en local de negocio del que, el titular, sea dueño o arrendatario, con facultad de traspasar*". Por tanto, si finalmente, la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados recae sobre un establecimiento mercantil hipotecado, el adjudicatario del mismo, adquirirá no la propiedad del establecimiento mercantil hipotecado afecto a la subasta judicial, sino el derecho de arrendamiento sobre ese mismo establecimiento mercantil hipotecado objeto de la subasta judicial. De forma que finalizado el desarrollo de la subasta judicial, el rematante adquirirá el derecho a subrogarse en la posición del arrendatario hipotecante frente al arrendador, pero no la posesión del establecimiento mercantil.

Adicionalmente, el art.32.2 Ley 29/1994 determina que "*el arrendador tiene derecho a la elevación de la renta en vigor en un 10% en caso de producirse un subarriendo parcial, y de un 20% en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada*". A lo manifestado hasta el momento, debemos añadir que el rematante al convertirse en el nuevo arrendatario del establecimiento mercantil hipotecado objeto de la subasta judicial, deberá hacer frente al pago de la renta del establecimiento mercantil existente hasta el momento, pero con la posibilidad de verse incrementada ésta (la renta a pagar por el establecimiento mercantil hipotecado

[592] Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urabanos. Últimas modificacionesoperadas por la Ley 4/2013, de 4 de Junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas y la Ley 2/2015, de 30 de Marzo, de desindexación de la economía española.

adquirido en la subasta judicial) en hasta en un 20%, en función del tipo de subarriendo que se haya acordado[593].

El apartado cuarto de ese mismo art. 32 de la Ley 29/1994 determina que "*tanto la cesión como el subarriendo deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieren concertado*". Si dicha notificación no se realiza en el plazo fijado para ello, el propietario del establecimiento mercantil hipotecado podría no reconocer la subrogación realizada. De forma contraria, una vez notificada la adquisición del establecimiento mercantil hipotecado en tiempo y forma, la relación entre el arrendador y el adquirente se regirá de acuerdo a lo previsto en el contrato de arrendamiento original.

d) Declaración de concurso del deudor

El art.691.5 LEC viene a determinar que al igual que sucede en los supuestos de subasta judicial de bienes muebles e inmuebles, en las subastas judiciales equivalentes de bienes muebles e inmuebles gravados con hipoteca o prenda, cuando el LAJ tenga conocimiento de que el ejecutado se encuentra inmerso en una situación de concurso, procederá a suspender el desarrollo de la subasta judicial, aunque esta última ya se hubiese iniciado de forma previa. En estos casos, el desarrollo de la subasta judicial sólo se reanudará cuando se consiga acreditar mediante testimonio del Juez encargado de la dirección del concurso que los bienes (muebles o inmuebles) objeto de la subasta judicial no son necesarios y/o imprescindibles para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del deudor concursado. En todo caso, el Registrador de la Propiedad será el encargado de notificar a la Oficina Judicial ante la que se sigue el procedimiento ejecutivo la inscripción o anotación del concurso sobre la finca hipotecada así como la constatación registral de que el bien o bienes muebles o inmuebles hipotecados objeto de la subasta judicial, sobre los que recae el concurso, no están afecto o no son necesario para que el deudor concursado pueda continuar desarrollando su actividad profesional o empresarial.

[593]*Vid.* DE LA SERNA BOSCH, J. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3ª Edición. Óp., Cit.,* p.302.

Al ser de aplicación para este supuesto el contenido del art.649.2 LEC[594], relativo a la suspensión de la subasta judicial, nos permite afirmar que la suspensión de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados se practicará en idénticas condiciones a las del régimen general de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles no hipotecados[595].

e) Vivienda habitual del deudor

Para garantizar que en caso de producirse una ejecución hipotecaria por impago, los deudores reciban la contraprestación adecuada por el bien inmueble objeto de la misma, a fin de poder anular o reducir al máximo la deuda; el art.671 LEC fue modificado por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de Julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y simplificación administrativa.

Esta modificación, orientada al incremento del porcentaje de adjudicación de los bienes objeto del procedimiento de realización forzosa desarrollado a través de la prática de la subasta judicial, prevé que para el caso de las subastas judiciales dónde el bien inmueble hipotecado objeto de la misma sea la vivienda habitual del deudor, su adquisición (incluso por el ejecutante, cuando la subasta judicial queda sin postores) nunca podrá tener lugar por una cantidad inferior al 60% del valor por el que salió a subasta. De este modo, además, de evitar el "despojo" patrimonial del deudor, también se consigue alcanzar la consecución de uno de los objetivos esenciales de la subasta judicial: la adquisición de los recursos económicos suficientes con los que poder acabar o reducir al máximo la deuda contraída por el ejecutado.

El incremento del porcentaje mínimo de adjudicación de los bienes inmuebles hipotecados que constituyen el objeto de la subasta judicial cuando sobre éstos recae la

[594] Art.649.2 LEC: "*La suspensión de la subasta por un período superior a quince días llevará consigo la devolución de las consignaciones, retrotrayendo la situación al momento inmediatamente anterior a la publicación del anuncio. La reanudación de la subasta se realizará mediante una nueva publicación del anuncio como si de una nueva subasta se tratase*".

[595]*Vid*. LIÉBANA ORTIZ, J.A., y SANTOS DEL VALLE, L.F. *Las subastas electrónicas (udiciales, notariales y administrativas). Óp., Cit.*, pp.235.

consideración de vivienda habitual del deudor fue del 10% (del 50% al 60%) con respecto a su valor en el momento de su salida a subasta judicial. Eliminándose, simultáneamente, la opción de que la adjudicación de ese mismo bien pudiese hacerse por el propio ejecutante por la cantidad debida por los conceptos de principal, intereses y costas.

Posteriormente, la Ley 1/2013, de 14 de Mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social[596] modificó una vez más el contenido del art.671 LEC, al añadir un tercer apartado al art.21 del Decreto-Ley de 8 de Febrero de 1946. Estableciéndose así, que en las escrituras de préstamo hipotecario sobre viviendas debe hacerse constar el carácter habitual o no que pretenda atribuirse a la vivienda que finalmente se hipoteque, presumiendo, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del bien inmueble hipotecado, éste último tendrá a consideración de vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución de la hipoteca[597].

De modo que tal y como explica la Resolución de 19 de Diciembre del año 2013 de la Dirección General del Registro y Notariado, este tercer nuevo apartado del art.21 LH establece un sistema de protección a favor de los deudores hipotecarios. Conforme a él, para que el bien inmueble hipotecado que ha sido embargado del patrimonio del ejecutado y que constituye el objeto del procedimiento de realización forzosa desarrollado a través de la práctica de la subasta judicial tenga la consideración de vivienda habitual basta tan sólo con la atribución de tal apreciación, sin que sea necesaria la apertura de una fase probatoria. De ahí, que podamos entender, que este tercer nuevo apartado del art.21 LH tenga por finalidad esencial el establecimiento de una presunción legal destinada a dispensar la práctica de toda prueba sobre el carácter habitual de la vivienda hipotecada objeto de la subasta judicial a los efectos de permitir

[596] La aprobación de la Ley 1/2013, de 14 de Mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios constituye un aspecto de gran importancia al haber motivado la modificación de la LH y de la LEC en diversos aspectos. Sin duda alguna, el elemento esencial a destacar de la misma es la posibilidad de suspender el lanzamiento de la vivienda habitual durante un periodo de tiempo de dos años cuando la situación familiar y económica del deudor reúna diversas circunstancias previstas en el artículo primero de esta Ley, así como su competencia y/o capacidad para determinar la existencia de cláusulas abusivas en los contratos de hipoteca.*Vid.* ROBLES GARZÓN, J.A. (Dir.). *Conceptos Básicos de Derecho Procesal Civil. Quinta Edición*. Ed. Tecnos, Madrid, 2013, p.667.

[597]*Vid.* DE LA SERNA BOSCH, J. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3ª Edición. Óp., Cit.*, p.308.

la aplicación, en el ámbito de la ejecución hipotecaria, de las medidas de protección a favor del deudor hipotecario sin necesidad de adicionar ningún otro trámite.

Sin embargo, en la gran mayoría de las escrituras de constitución de hipoteca anteriores a la reforma no se recogía si el bien inmueble hipotecado contaba o no la condición de vivienda habitual, ¿qué ocurre entonces en estos supuestos? Ante la falta de regulación de este incidente por la LEC, en la práctica, el propio órgano judicial es quien suele dar por válida la simple manifestación del ejecutado de que el bien inmueble hipotecado que constituye el objeto del proceso de ejecución forzosa es su vivienda habitual, siempre y cuando, ésta vaya acompañada de algún elemento probatorio[598].

El art.683.1 LEC determina que en el caso de los bienes inmuebles hipotecados para efectuar la modificación del domicilio a efectos de comunicaciones y notificaciones no será necesario el consentimiento del acreedor, siempre que el cambio tenga lugar dentro de la misma población que se hubiese designado en la escritura o de cualquier otra que esté enclavada en el término en que radiquen las fincas y que sirvan para determinar la competencia del Juzgado. En caso contrario será necesaria la conformidad del acreedor.

En estos supuestos, y al igual que lo sucedido en el caso anterior relativo a la deuda garantizada con hipoteca sobre establecimiento mercantil, el art.684.1 LEC determina que cuando los bienes hipotecados fuesen inmuebles, el Juzgado de Primera Instancia del lugar en el radicase la finca será el competente para conocer del asunto. Cuando la finca objeto de la subasta judicial radicase en más de un partido judicial o éstas fuesen varias, el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, será el competente para conocer del asunto. No siendo de aplicación las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en la LEC.

[598] AAP de Barcelona, Sección 1ª, de 13 de Julio de 2015.

CAPÍTULO VI

LA SUBASTA JUDICIAL EN EL DERECHO PROCESAL CIVIL ITALIANO

1. INTRODUCCIÓN

La institución procesal de la subasta judicial es traducida por el Derecho Procesal civil italiano como venta judicial o *vendita forzata*. Así, a simple vista, es posible apreciar como a diferencia del Derecho Procesal civil español, en el italiano, la institución procesal de la subasta judicial posee un significado mucho más amplio, asociado al carácter genérico de la institución procesal de la enajenación forzosa.

En el supuesto italiano, al poder referirnos a la venta judicial sin subasta y con subasta (no complementarios entre sí, sino obligatorios como resultado del fracaso del antecesor[599]), la institución procesal de la venta judicial o *vendita forzata* no puede ser interpretada como *vendita all´asta*, porque tal y como acabamos de hacer referencia, la subasta es solo una de las dos modalidades a través de las cuales puede tener lugar el desarrollo de la *vendita forzata*.

No obstante, al igual que en el Derecho Procesal civil español, en el italiano, la *vendita forzata* se alza dentro del proceso de ejecución forzosa como el instrumento de realización forzosa por excelencia.

2. ACTUACIONES PREVIAS AL INICIO DE LA *VENDITA FORZATA* EN ITALIA

El desarrollo de los actos previos al inicio de la *vendita forzata* de bienes inmuebles en el supuesto italiano persigue conocer cual es el estado o situación posesoria de los bienes inmuebles que constituyen el objeto de la *vendita forzata* al tiempo que el valor de los mismos.

[599] *Vid.* COMOGLIO, L. P., CONSOLO, C., SASSANI, B., VACCARELLA, R. *Commentario al Codice di Procedura Civile, Vol. V.* Ed. UTET, Torino, 2013, p. 502.

Para la consecución de los objetivos señalados, es necesario la práctica de una seria de actuaciones con carácter previo al inicio del desarrollo de la *vendita forzata*: la solicitud de *vendita forzata* (a través de la presentación de la *istanza di vendita*), la aportación de los distintos documentos que acrediten la situación registral y posesoria del bien inmueble objeto de la *vendita forzata*, su valoración, la convocatoria de las partes inmersas en el proceso y la autorización judicial (*ordinanza di vendita*) para iniciar el desarrollo de la vendita forzata (inicialmente sin subasta judicial y sólo como consecuencia del fracaso de ésta con subasta judicial).

2.1. La *Istanza di vendita*

A diferencia del supuesto español, conforme a lo dispuesto por el Ordenamiento Jurídico italiano, la *esecuzione forzata* (de carácter dineraria) no se inicia con el auto de despacho de la ejecución sino una vez decretado el embargo o *pignoramento* de los bienes que integran el patrimonio del ejecutado, del *debitore*.

Una vez éstos hayan sido embargados, ante la falta de previsión dentro del *proceso di esecuzione forzata* italiano del impulso de oficio, el inicio del procedimiento de apremio para la enajenación forzosa de los bienes antes referidos, tendrá lugar a través de la interposición de la *instanza di vendita*[600] por el ejecutante principal o por cualquier otro acreedor en posesión de un título ejecutivo que le legitime para ello[601].

La istanza de vendita, por medio de la cual se insta el inicio de la *vendita forzata*, no podrá interponerse hasta que no se hubiese alcanzado el plazo temporal de los diez días establecidos para ello (a contar desde el momento en que se efectuó el embargo de los bienes de patrimonio del ejecutado) y tampoco una vez ya superado los noventa días (a contar desde ese mismo momento -art.501 *Codice di Procedura Civile*.

[600] SASSANI afirma que la *istanza di vendita* "*costituisce tipico atto di provocazione dell'espropriazione e, dunque, esercizio di azione esecutiva*". *Vid.* SASSANI, B. "*Disposizioni generali sulla vendita nell'espropriazione immobiliare*", en BOVE, M., CAPPONI, B., MARTINETTO, G. y SASSANI, B. *L'espropriazione forata*. Ed. UTET, Torino, 1988, p. 437.

[601] *Vid.* MANDRIOLI, C. y CARRATTA, A. *Corso di Diritto Processuale Civile. Vol. III. 10ª Edizione*. Ed. UTET, Torino, 2012, p.96.

CPC-[602]). Si superado el plazo temporal referido de los noventa días, el ejecutante principal o cualquier otro acreedor con un título ejecutivo que le legitime para interponer la *istanza di vendita* y con ello iniciar la *vendita forzata* de los bienes que han sido embargado del patrimonio del ejecutado no lo hiciese, el embargo prviamente efectuado decaería como ineficaz, poniéndose, de este modo, final al proceso ejecutivo (art.630 CPC)[603].

2.2. Los documentos acreditativos de la situación registral y posesoria del bien inmueble objeto de la *vendita forzata*

El ejecuante principal o cualquier otro acreedor en posesión de un título ejecutivo que le legitime para ello tras la presentación de la *istanza di vendita* deberá (en el plazo temporal de los ciento veinte días siguientes a la presentación de la *istanza di vendita* fijados para ello) aportar todos aquellos documentos que le permitan acreditar que el bien objeto de la *vendita forzata* está integrado dentro del patrimonio del ejecutado, así como la situación registral y posesoria del mismo. Conforme a lo dispuesto por los arts.498 y 567.2º CPC, estos documentos serán:

- Certificado catastral donde conste el historia y la situación catastral actual del bien inmueble objeto de la *vendita forzata*.

- Certificado registral donde consten las hipotecas inscritras, los gravámenes, derechos y las trabas de carácter real transcritas en los últimos veinte años sobre el bien inmueble objeto de la *vendita forzata*.

---

[602] Art.501 CPC: "*L'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati non può essere proposta se non decorsi dieci giorni dal pignoramento, tranne che per le cose deteriorabili, delle quali può essere disposta l'assegnazione o la vendita inmediata*".

[603] Art. 630 CPC "*Oltre che nei casi espressamente previsti dalla legge il processo esecutivo si estingue quando le parti non lo proseguono o non lo riassumono nel termine perentorio stabilito dalla legge o dal giudice. L'estinzione opera di diritto ed è dichiarata, anche d'ufficio, con ordinanza del giudice dell'esecuzione, non oltre la prima udienza successiva al verificarsi della stessa. L'ordinanza è comunicata a cura del cancelliere, se è pronunciata fuori dall'udienza. Contro l'ordinanza che dichiara l'estinzione ovvero rigetta l'eccezione relativa è ammesso reclamo da parte del debitore o del creditore pignorante ovvero degli altri creditori intervenuti nel termine perentorio di venti giorni dall'udienza o dalla comunicazione dell'ordinanza e con l'osservanza delle forme di cui all'articolo 178 terzo, quarto e quinto comma. Il collegio provvede in camera di consiglio con sentenza*".

- Certificado acreditativo del preceptivo aviso que debe efectuarse a todos los acreedores que ostenten un derecho de prelación resultante de un registro público.

Como señala MURGA FERNÁNDEZ[604], la documentación exigida por el legislador italiano podría asemejarse al certificado de domino y cargas y a los títulos de propiedad exigidos por el legislador español. "El certificado registral de dominio y cargas podría identificarse con el certificado registral italiano acreditativo de las distintas hipotecas, derechos y gravámenes que consten sobre el bien en los últimos veinte años; mientras que los títulos de propiedad carecerían de símil posible, en la medida en que el certificado catastral, que también existe en España, no se exige sin embargo en la LEC española. Lo anterior quizá se deba a que el sistema registral español, basado en la inscripción y no en la transcripción es mucho más perfecto y ofrece mecanismos de mayor protección que incentivan ciertamente a que la realidad registral se asemeje mucho a la que existe fuera del registro".

2.3. La valoración del bien inmueble objeto de la *vendita forzata*

Con relación a la valoración del bien inmueble que constituye el objeto de la *vendita forzata*, podemos señalar que tres son los sistemas principales: el contractual, el pericial y el de fijación automática. En el caso italiano, el sistema de fijación automática del precio es el sistema preferentemente utilizado para efectuar la valoración del bien inmueble objeto de la *vendita forzata*, y en su defecto el sistema de valoración pericial. Por el contrario, el Ordenamiento Jurídico español, a la hora de efectuar la valoración de los bienes embargados que constituyen el objeto de la subasta judicial, opta por la utiización del sistema de valoración contractual como el preferente y, subsidiariamente, por el sistema de valoración pericial.

De este modo, conforme al sistema de valoración de fijación automática del precio, a los efectos de la ejecución dineraria de bienes inmuebles, el valor de éstos se

[604] *Vid*. MURGA FERNÁNDEZ, J.P. *Profili civilistici della vendita giudiziale di beni immobili in Italia e in Spagna. Óp.,Cit.*,p.363.

determinará en función a lo establecido por el art.15 CPC[605]. Este artículo establece que el valor de los bienes inmuebles se detrminará mutiplicando el valor de *rendita catastale* (valor de la renta catastral) por dos cientos (cuando lo que se enajene forzosamente a través de la *vendita forzata* fuese la propiedad plena del inmueble) o por cien (cuando el derecho que constituye el objeto de la *vendita forzata* fuese un derecho real limitado o la nuda propiedad) dependiendo del caso concreto.

Frente al sistema de valoración de fijación automática del precio de los bienes objeto de la *vendita forzata* (de carácter principal, recordemos), en el sistema de valoración pericial (de carácter subsidiario al sistema de valoración de fijación automática) el Juez de la ejecución es el encargado de nombrar, en el plazo de los treinta días siguientes a la presentación de la documentación catastral y registral, el perito o experto que asumirá la tarea de valorar (en base a su situación jurídica, registral y posesoria. Situación opuesta a la española, donde el perito tasa el valor de los bienes que han sido embargados sin tener en cuenta las cargas, derechos y trabas que pudisen recaer sobre los mimos, pues esta función corresponde al LAJ responsable del proceso de ejecución forzosa) los bienes que han sido embargados del patrimonio del ejecutado y que pretenden ser enajenados forzosamente a través del desarrollo de la *vendita forzata* (art.569 CPC)[606].

2.4. La convocatoria de las partes inmersas en el procedimiento de la *vendita forzata*

Transcurridos treinta días desde el momento en que se efectuó el depósito de toda la documentación a la que antes nos hemos referido, el Juez de la ejecución

[605] Art.15 CPC: "*Il valore delle cause relative a beni immobili è determinato moltiplicando il reddito dominicale del terreno e la rendita catastale del fabbricato alla data della proposizione della domanda: per duecento per le cause relative alla proprietà; per cento per le cause relative all'usufrutto, all'uso, all'abitazione, alla nuda proprietà e al diritto dell'enfiteuta; per cinquanta con riferimento al fondo servente per le cause relative alle servitù. Il valore delle cause per il regolamento di confini si desume dal valore della parte di proprietà controversa, se questa è determinata; altrimenti il giudice lo determina a norma del comma seguente. Se per l'immobile all'atto della proposizione della domanda non risulta il reddito dominicale o la rendita catastale, il giudice determina il valore della causa secondo quanto emerge dagli atti, se questi non offrono elementi per la stima, ritiene la causa di valore indeterminabile*".

[606] *Vid.* COMOGLIO, L. P., CONSOLO, C., SASSANI, B., VACCARELLA, R. *Commentario al Codice di Procedura Civile, Vol. V. Óp., Cit.,* p.671.

conovocará a las partes inmersas en el proceso de *vendita forzata* y a los acreedores preferentes que no hubiesen intervenido en plazo para que comparezcan en audiencia.

Ya en audiencia, las partes podrán hacer todas las alegaciones y observaciones que consideren oportunas sobre el tiempo y la modalidad de la *vendita forzata* que deba llevarse a cabo. En esa misma audiencia, las partes también podrán ejercitar las acciones de oposición a los actos ejecutivos cuando para ello reúnan los requisitos establecidos por la Ley. De no ejercitarse acciones de oposición a los actos ejecutivos o ejerciéndose éstas no se cumpliesen con los requisitos establecidos por la Ley, el Juez de la ejecución autorizará (mediante la emisión de la *ordinanza di vendita*) el inicio de la *vendita forzata*. Desde la fijación de la convocatoria en audiencia de las partes y la celebración de la *vendita forzata* no podrán transcurrir más de ciento veinte días (art.569 CPC)[607].

2.5. La *ordinanza di vendita*

Como antes señalábamos, la *ordinanza di vendita* constituye la autorización emitida por el Juez de la ejecución que permite dar comienzo a la celebración de la *vendita forzata* (inicialmente sin subasta y sólo como consecuencia del fracaso de ésta, con subasta). La *ordinanza di vendita* dictada por el Juez recogerá de forma detallada todos los extremos bajo los que deberá tener lugar el desarrollo de la *vendita forzata*, entre ellos, de manera más significativa:

- El precio base o de salida de los bienes que constituyen el objeto de la *vendita forzata* en el momento de iniciarse su desarrollo, apoyándose en la valoración que de forma previa se hubiese efecutado sobre los mismos (bien conforme al sistema de valoración de fijación automática, bien conforme al sistema de valoración pericial). (ex art. 569 del CPC).

- La forma en la que se deberá dar publicidad a la *ordinanza di vendita* (en su conjunto) y a los diferentes aspectos que en ella se contienen: celebración sin o con subasta y precio de salida de los bienes que constituyen su objeto. La publicidad de la *ordinanza di vendita* deberá

[607] *Ibidem*, p.672.

efectuarse a través de páginas web especializadas, periódicos locales y nacionales y publicidad de carácter comercial. Todo ello con una antelación mínima de cuarenta y cinco días con respecto a la fecha establecida para el inicio de la presentación de ofertas (en el caso de que la *vendita forzata* tenga lugar sin subasta) o de la propia subasta judicial (cuando la *vendita forzata* se desarrolle a través de la subasta judicial)[608]. (ex art.490.2, 3 y 4 CPC)[609].

- La fijación de un plazo temporal comprendido entre los noventa y los ciento veinte días durante los cuales los distintos oferentes interesados en la adquisición de los bienes que constituyen el objeto de la *vendita forzata* podrán realizar sus ofertas (vendita forzata sin subasta judicial). (ex arts. 569 y 571 del CPC).

- El establecimimiento (una vez finalizado el plazo inicialmente fijado para la presentación de ofertas) de la audiencia para deliberar acerca de la única oferta de adquisición que se presentó o, en el caso de que se hubiesen presentado varias ofertas, iniciar la puja por los bienes objeto de la *vendita forzata* entre los distintos oferentes que existen. (ex arts.569, 572 y 573 CPC).

- En el caso de no producirse ofertas por los bienes objeto de la *vendita forzata* sin subasta judicial o habiéndose producido alguna, ésta no fuese

---

[608] *Vid*. BALENA, G. *Istituzione di diritto processuale civile. Volumen III. 2ª Edizione*. Ed. Cacucci, Bari, 2012, p.143.

[609] Art. 490. 2º, 3º y 4º CPC: "*In caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro, e di beni immobili, lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserito in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. Il giudice dispone inoltre che l'avviso sia inserito almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionale e, quando occorre, che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale. La divulgazione degli avvisi con altri mezzi diversi dai quotidiani di informazione deve intendersi complementare e non alternativa. Sono equiparati ai quotidiani, i giornali di informazione locale, multisettimanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione (ROC) e aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggior diffusione nella zona interessata. Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore*".

superior a un quinto del precio base o de salida asignado a los bienes objeto de la misma, se establecerá (ante el fracaso de la *vendita forzata* sin subasta judicial) el día en que tendrá lugar el desarrollo de la *vendita forzata*, ahora sí, con subasta judicial. (ex arts.569, 571 y 576.3º CPC).

- Determinación de la modalidad bajo la que deberá practicarse el depósito de la caución fijado por el Juez (no superior a la décima parte del precio ofrecido por los bienes embargados en la *vendita forzata* sin subasta judicial o del precio base de salida asignado al bien que constituye el objeto de la *vendita forzata* con subasta judicial). (ex arts.569, 571 y 576.5º CPC).[610] En el supuesto español, el importe del depósito previo para poder participar en el desarrollo de la subasta judicial mediante la realización de pujas es el doble: una quinta parte del precio de salida asignado a los bienes que van a ser enajenados forzosamente a través del desarrollo de la subasta judicial.

3. *VENDITA FORZATA* SIN SUBASTA JUDICIAL

Tal y como hemos señalado hasta ahora, el desarrollo de la *vendita forzata* puede tener lugar a través de dos procedimientos totalmente diferentes entre sí: sin

[610] Art. 569 CPC: "*A seguito dell'istanza di cui all'articolo 567 il giudice dell'esecuzione, entro trenta giorni dal deposito della documentazione di cui al secondo comma dell'articolo 567, nomina l'esperto convocandolo davanti a sé per prestare il giuramento e fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'articolo 498 che non siano intervenuti. Tra la data del provvedimento e la data fissata per l'udienza non possono decorrere più di centoventi giorni. All'udienza le parti possono fare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita, e debbono proporre, a pena di decadenza, le opposizioni agli atti esecutivi, se non sono già decadute dal diritto di proporle. Se non vi sono opposizioni o se su di esse si raggiunge l'accordo delle parti comparse, il giudice dispone con ordinanza la vendita, fissando un termine non inferiore a novanta giorni, e non superiore a centoventi, entro il quale possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571. Il giudice con la medesima ordinanza stabilisce le modalità con cui deve essere prestata la cauzione, fissa, al giorno successivo alla scadenza del termine, l'udienza per la deliberazione sull'offerta e per la gara tra gli offerenti di cui all'articolo 573 e provvede ai sensi dell'articolo 576, per il caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto entro il termine stabilito, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'articolo 571, ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'articolo 572, terzo comma, ovvero per il caso, infine, in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione. Con la stessa ordinanza, il giudice può stabilire che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche. Se vi sono opposizioni il tribunale le decide con sentenza e quindi il giudice dell'esecuzione dispone la vendita con ordinanza. Con la medesima ordinanza il giudice fissa il termine entro il quale essa deve essere notificata, a cura del creditore che ha chiesto la vendita o di un altro autorizzato, ai creditori di cui all'articolo 498 che non sono comparsi*".

subasta judicial (arts.550-575 CPC) o con subasta judicial (arts.576-587 CPC). Dos modalidades de desarrollarse la *vendita forzata* que no son alternativos sino obligatorios entre si, disponiendo la modalidad del desarrollo de la *vendita forzata* sin subasta judicial de un carácter preferente con respecto a su modalidad de desarrollarse con subasta judicial. En todo caso, deberemos comenzar con el desarrollo de la *vendita forzata* sin subasta judicial, y sólo ante su fracaso, acudir al desarrollo de la *vendita forzata* con subasta judicial.

Con respecto al primero de los procedimientos antes señalados, podemos afirmar que el procedimiento de *vendita forzata* sin subasta judicial comienza con la publicación del *avviso di vendita* (art.570 CPC)[611] que contiene: el nombre del ejecutado, las diferentes indicaciones acerca del bien o bienes objeto de la *vendita forzata*, el estado en el que éstos se encuentran, el precio base asignado tras la valoración realizada, los lugares donde se publicará el *avviso di vendita* y la advertencia que existe de poder obtener una mayor cantidad de información acudiendo a la cancelleria (despacho del LAJ) del tribunal que estuviese conociendo de la ejecución forzosa. Como vemos, la publicación del *avviso di vendita* constituye uno de los actos esenciales a fin de alcanzar el buen fin de la *vendita forzata*, pues a través de su publicación los terceros interesados en la adquisición de los bienes que constituyen su objeto pueden realizar y presentar sus ofertas económicas por ellos.

Las ofertas realizadas por los diferentes oferentes interesados en la adquisición de los bienes objeto de la *vendita forzata*, además de efectuarse dentro del plazo establecido en la *ordinanza di vendita* (recordemos que el plazo temporal fijado para que los oferentes puedan realizar sus ofertas no puede ser inferior a noventa días, ni tampoco superior a ciento veinte días; a contar desde el momento de la publicación del *avviso di vendita*), deberán realizarse en sobre cerrado dentro de la *cancelleria* del órgano judicial ejecutivo, indicando de forma exacta el precio ofertado (siempre igual o superior al precio base o de salida de los bienes que constituyen el objeto de la *vendita*

[611] Art.570 CPC: "*Dell'ordine di vendita è dato dal cancelliere, a norma dell'articolo 490, pubblico avviso contenente l'indicazione, degli estremi previsti nell''articolo 555, del valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568, del sito Internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima, del nome e del recapito telefonico del custode nominato in sostituzione del debitore, con l'avvertimento che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse*".

forzata), los plazos y la modalidad de pago de dicho precio así como los datos identificativos de la persona del oferente (art.571 CPC)[612].

A excepción del propio ejecutado (ex art.571.1º CPC), el Juez de la ejecución, del LAJ encargo de la práctica del embargo y de todas las demás personas que en el ejercicio de una función pública interviniesen en el proceso de ejecución forzosa (ex. art.1471*Codigo Civile Italiano*)[613], con carácter general, la condición de oferente puede ser asumida por cualquier otra persona.

Al día siguiente de la finalización del plazo inicialmente fijado como máximo para la realización de las ofertas tendrá lugar la celebración de la denominada *audiencia* del art.569 CPC. En ella, estando presentes los distintos oferentes interesados en la adquisición de los bienes objeto de la *vendita forzata* y las partes inmersas en el proceso de ejecución forzosa, se leerán públicamente las ofertas realizadas por los distintos oferentes que han participado en el desarrollo de la *vendita forzata* (art.571 CPC)[614].

Si por los bienes objeto de la *vendita forzata* sin subasta judicial solo se hubiese realizado una oferta, conforme al contenido del art.572 CPC[615], existirán dos opciones:

a) Si la oferta realizada es superior a un quinto respecto del precio de salida que hubiese sido asignado al bien objeto de la *vendita forzata*, el Juez deberá aceptar automáticamente la oferta, ordenando su adjudicación.

---

[612] Art.571 CPC: "*L'offerta deve essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale sono annotati, a cura del cancelliere ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato ai sensi dell'articolo 591-bis e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Se è stabilito che la cauzione è da versare mediante assegno circolare, lo stesso deve essere inserito nella busta. Le buste sono aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti*".

[613] *Vid.* COMOGLIO, L. P., CONSOLO, C., SASSANI, B., VACCARELLA, R. *Commentario al Codice di Procedura Civile, Vol. V. Óp., Cit.,* p.675.

[614] *Ibidem,* p.676.

[615] Art.572 CPC: "*Sull'offerta il giudice dell'esecuzione sente le parti e i creditori iscritti non intervenuti. Se l'offerta è superiore al valore dell'immobile determinato a norma dell'articolo 568, aumentato di un quinto, la stessa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore a tale valore, il giudice non può far luogo alla vendita se vi è il dissenso del creditore procedente, ovvero se il giudice ritiene che vi è seria possibilità di migliore vendita con il sistema dell'incanto. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'articolo 569. Si applicano le disposizioni degli articoli 573, 574 e 577*".

b) Si la oferta realizada no consiguiese superar el quinto respecto del precio de salida que hubiese sido asignado al bien objeto de la *vendita forzata*, el Juez solo podría aceptar esa oferta cuando, además, de no existir oposición por el ejecutante principal, el propio Juez estimase que por ese mismo bien no se podrá obtener una cuantía mayor mediante su realización forzosa a través de la *vendita forzata* con subasta judicial. En caso contrario, el Juez ordenará la enajenación forzosa del bien o bienes a través de la *vendita forzata* con subasta judicial conforme a las condiciones previamente establecidas en la *ordinanza di vendita*.

Frente a la realidad descrita, por el contrario, pudiese suceder que por los bienes objeto de *la vendita forzata* sin subasta judicial existiesen multitud de ofertas. En este supuesto, el Juez de la ejecución invitaría a los distintos oferentes a llevar a cabo una puja (*gara tra gli offerenti*)[616] entre sí con la intención de obtener la oferta más alta de entre todas ellas. Los distintos oferentes que previamente participaron en el desarrollo de la *vendita forzata* sin subasta judicial deberán aceptar participar en el desarrollo de esta especie de subasta, pues su falta de adhesión a la misma, hará que el Juez pueda optar entre enajenar forzosamente los bienes objeto de la *vendita forzata* al mejor de los oferentes que en ella hubiesen participado o iniciar el desarrollo de la *vendita forzata* con subasta judicial (art.573 CPC)[617] para la consecuención del fin conforme al que se inicio el proceso de ejecución forzosa: la enajenación forzosa de los bienes que componen el patrimonio del ejecutado para con los resultados económicos obtenidos poder satisfacer de forma plena el derecho de crédio aún impagado del ejecutante.

Tras el éxito de la *vendita forzata* sin subasta judicial, el Juez de la ejecución expedirá el denominado *decreto de vendita* que recoge la modalidad de pago del precio

[616] Modalidad de subasta judicial que parte de las ofertas realizadas con carácer previo por los distintos oferentes que han participado en el desarrollo de la *vendita forzata* sin subasta judicial. Se trata de una figura jurídica similar a la "subastila" española, recogida en la LEC de 1881 y, posteriormente, desaprecida tras las reformas legislativas operadas en primer lugar por la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil y, posteriormente, por las leyes19/2015, de 13 de Julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil y 42/2015, de 5 de Octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil, que pretendían acabar con su utilización con fines fraudulentos por parte de los subasteros profesionales.

[617] Art.573 CPC: "*Se vi sono più offerte, il giudice dell'esecuzione invita gli offerenti a una gara sull'offerta più alta. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il giudice può disporre la vendita a favore del maggiore offerente oppure ordinare l'incanto*".

ofertado por el oferente y el plazo de tiempo conforme al cual el oferente se ha comprometido a efectuar dicho pago. Realizado éste (el pago del precio ofertado por el postor), el Juez expedirá el *decreto di trasferimento* del bien objeto de la *vendita forzata* a favor del antes oferente; ahora, nuevo propietario del bien objeto de la misma[618].

4. *VENDITA FORZATA* CON SUBASTA JUDICIAL

El carácter subsidiario de la *vendita forzata* con subasta judicial, origina que ésta sólo pueda tener lugar ante la existencia de un motivo o de una causa que provoque el fracaso de la *vendita forzata* sin subasta judicial: cuando no existan ofertas por los bienes que constituyen el objeto de la vendita forzata; cuando existiendo alguna oferta, ésta no fuese superior al quinto del precio de salida asignado al bien que constituye el objeto de esta modalidad de la *vendita forzata*, o siendo así el ejecutante principal o el Juez de la ejecución no aceptasen la oferta realizada; o cuando por cualquier otro motivo no se pueda poner fin al desarrollo de la *vendita forzata* sin subasta judicial.

Así, el inicio de la *vendita forzata* con subasta judicial será ordenada por el Juez de la ejecución a través de la emisión de la correspondiente *ordinanza*, que podrá ser la misma *ordinanza di vendita* con la que inicialmente se autorizó el inicio de la *vendita forzata* tras la interposición de la *istanza di vendita* (en ella puede autorizarse conjuntamente la *vendita forzata* sin subasta judicia y con subasta judicial), o bien una nueva *ordinanza di vendita* totalmente diferente e independiente a la anterior. BALENA[619], conforme a la interpretación del art.569 CPC, entiende que "deberá ser la misma *ordinanza di vendita* la que disponga no solo la *vendita forzata* sin subasta judicial, sino también la *vendita forzata* con subasta judicial y los extremos conforme a los cuales éstas deban desarrollarse. Pues con ello se evitaría la necesidad de dictar una nueva audiencia para la comparecencia de las partes y, por ende, tener que dar inicio a un nuevo procedimiento".

Con independencia de que la *ordinanza di vendita* fuese, o no, la misma que la que el Juez de la ejecución dictó para autorizar el inicio de la *vendita forzata* sin subasta

---

[618] *Vid*. BALENA, G. *Istituzione di diritto processuale civile. Volumen III. 2ª Edizione. Óp., Cit.*, p.144.

[619] *Ibidem*, p.142.

judicial tras la interposición de la *istanza di vendita*, esta resolución judicial que autoriza la puesta en marcha de la *vendita forzata* con subasta judicial deberá contener toda la información referente a los siguientes aspectos (art.576 CPC)[620]: el precio de salida a la subasta judicial de los bienes que conforman esta modalidad de *vendita forzata* (valoración que como antes señalamos, se realizará conforme al sistema de valoración de fijación automática y, en su defecto, al sistema de valoración pericial); la fecha y hora exacta en la que tendrá lugar la celebración de la subasta judicial; el plazo temporal que debe transcurrir entre la publicidad de la *vendita forzata* y el desarrollo de la subasta judicial; la cuantía (no superior al diez por ciento del precio de salida asignado al bien) de la caución a depostiar por los distintos oferentes en la *cancelleria* del tribunal que estuviese conociendo del asunto; y el plazo de tiempo máximo (sesenta días) del que dispondrá el rematante para pagar el precio total que ofertó por los bienes subastados a fin de poder convertirse en el adjudicatario final de los mismos.

Al igual que sucedía en el caso de la *vendita forzata* sin subasta judicial, en esta modalidad de *vendita forzata*, con carácter general, cualquier persona (a excepción del ejecutado) podrá participar como oferente (art.579.1º CPC)[621]. Todos los oferentes para poder participar en el desarrollo de la subasta judicial deberán prestar la caución que hubiese sido fijada por el Juez de la ejecución[622]. Si el oferente no consiguiese

[620] Art.576 CPC: "*Il giudice dell'esecuzione, quando ordina l'incanto, stabilisce, sentito quando occorre un esperto: 1) se la vendita si deve fare in uno o più lotti; 2) il prezzo base dell'incanto determinato a norma dell'articolo 568; 3) il giorno e l'ora dell'incanto; 4) il termine che deve decorrere tra il compimento delle forme di pubblicità e l'incanto, nonché le eventuali forme di pubblicità straordinaria a norma dell'articolo 490 ultimo comma; 5) l'ammontare della cauzione in misura non superiore al decimo del prezzo base d'asta e il termine entro il quale tale ammontare deve essere prestato dagli offerenti; 6) la misura minima dell'aumento da apportarsi alle offerte; 7) il termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo deve essere depositato e le modalità del deposito. L'ordinanza è pubblicata a cura del cancelliere*"

[621] Art.579.1º CPC: "*Salvo quanto è disposto nell'articolo seguente, ognuno, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte all'incanto*".

[622] A diferencia del supuesto español, el Ordenamiento jurídico italiano no establece un porcetaje fijo para la caución que deben prestar los diferentes oferentes interesados en participar, a través de la realización de pujas, en el desarrollo de la subasta judicial de la *vendita forzata.* Así, pese a que este procentaje variará en dependiendo de la decisión adoptada por el Juez de la ejecución, nunca podrá superar el diez por ciento del valor de salida que hubiese sido atribuido (por medio del sistema de fijación automática o del sistema pericial) a los bienes que constituyen el objeto de la *vendita forzata.* Ahora sí, al igual que en el caso español, la finalidad de esta caución es la de garantizar que en caso de aprobación del remate, el rematante pagará el precio ofertado por los bienes subastados (arts.580 y 587 CPC). Art. 580 CPC: "*Per offrire all'incanto è necessario avere prestato la cauzione a norma dell'ordinanza di cui all'articolo 576. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo diprocuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo*

adjudicarse el bien subastado, se le devolverá la caución prestada una vez finalizado el desarrollo de la subasta judicial, por el contrario, en caso de convertirse en el rematante (oferente vencedor) de la subasta judicial, al precio final que deba pagar por los bienes subastados se le retraerá la caución previamente abonada. Como es lógico, en caso de que el rematante de la subasta judicial no hiciese frente al pago del precio total que ofertó por los bienes objeto de la *vendita forzata* perderá la caución prestada.

En otro orden de cosas, señalar que el desarrollo de la subasta judicial tendrá lugar mediante la audiencia de los diferentes oferentes ante al Juez de la ejecución. En ella, se presentarán las pujas realizadas por cada uno de los oferentes y tras la espera de un máximo de tres minutos se propondrán nuevas pujas, si éstas no superan la cuantía de la puja preferente en el rango establecido por la *ordinanza di vendita*, no serán validadas. Vencerá el oferente cuya oferta no sea superada por ninguna otra puja mayor en el plazo temporal de los tres minutos antes indicados. La aprobación del remate quedará representada a través de la expedición por el Juez de la ejecución de la *ordinanza di aggiudicazione*[623].

5. DIFERENCIAS Y SEMEJANZAS A DESTACAR ENTRE EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL E ITALIANO

Aunque muchas de las diferencias y semejanzas que existen entre los Ordenamientos Jurídicos español e italiano en los que se refiere a la regulación de la institución procesal de la subasta judicial o *vendita forzata* ya han sido tratadas a lo largo de nuestra exposición, nos detenemos, ahora, en aquellas que son de un marcado o notorio carácter.

En el caso español, las pujas que son realizadas por los diferentes licitadores que participan en el desarrollo de la subasta judicial deben superar unos porcentajes

---

nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione". Art. 587 CPC: "*Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza*".

[623] *Vid.* MANDRIOLI, C. y CARRATTA, A. *Corso di Diritto Processuale Civile. Vol. III. 10ª Edizione. Óp., Cit.*, p.101.

mínimos legalmente establecidos, de forma que de no superarlos éstos no podrían aprobarse como precio de remate final y se abriría la posibilidad de que el ejecutante pudiese presentar a un tercero interesado en la adquisición de los bienes objeto de la subasta judicial o, ante el fracaso de éste, solicitar la propia adjudicación de los bienes que han sido subastados en pago de su deuda (principal, intereses y costas).

Frente a la situación descrita, en Italia no existen porcentajes mínimos a superar en el momento de realizar la oferta por los bienes que constituyen el objeto de la *vendita forzata*. De ese modo, para que una oferta finalmente se convierta en remate, bastará con que ésta no sea superada por la de cualquier otro oferente durante el plazo de tiempo establecido por la Ley (tres minutos). De ahí, que en el Ordenamiento Jurídico italiano se recoja la facultad del Juez de la ejecución para suspender el desarrollo de la subasta judicial cuando estime que el precio de remate sea notablemente inferior al precio que debería considerarse como justo, ordenando una nueva subasta judicial sobre el bien que costituye el objeto de la *vendita forzata* (art.586 CPC)[624].

En apoyo de este instrumento (orientado a evitar el riesgo de obtener un precio apreciablemente bajo o injusto por los bienes que constituyen el objeto de la *vendita forzata*), en el caso italiano, nos encontramos también con la posibilidad de admitir ofertas por los bienes subastados dentro del plazo temporal de los diez días siguientes a la aprobación del remate y, por ende, la terminación de la celebración de la subasta judicial (l`offerte dopo l`incanto del art.584 CPC)[625], siendo necesario para ello, que

[624]Art.586 CPC: "*Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita, e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assuntesi dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento. Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto. Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio*".

[625] El Art.584 CPC: "*Avvenuto l'incanto, possono ancora essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un quinto quello raggiunto nell'incanto. Le offerte di cui al primo comma si fanno mediante deposito in cancelleria nelle forme di cui all'articolo 571, prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata ai sensi dell'articolo 580. Il giudice, verificata la regolarità delle offerte, indice la gara, della quale il cancelliere dà pubblico avviso a norma dell'articolo 570 e comunicazione all'aggiudicatario, fissando il termine perentorio entro il quale possono essere fatte ulteriori offerte a norma del secondo comma. Alla gara possono partecipare, oltre gli offerenti in aumento di cui ai commi precedenti e l'aggiudicatario, anche gli offerenti al precedente incanto che, entro il termine fissato dal giudice, abbiano integrato la cauzione nella misura di cui al secondo comma. Se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla*

éstas ofertas de carácter posterior a la terminación de la subasta judicial superen el precio de remate (al menos en un quinto) que se hubiese fijado. De ahí, que la *ordinanza di aggiudicazione* (resolución del Juez de la ejecución que recoje el precio de remate fijado) no sea definitiva, sino provisional. Pues, de ser aceptadas, éstas ofertas dejarán sin efectos al precio al precio del remate con el que se concluyó el desarrollo de la subasta judicial. En caso contrario, la adjudicación provisional del bien objeto de la subasta judicial será definitiva, debiendo procederse al pago total del precio ofertado por el, antes, remanente; ahora, ya adjudicatario[626].

Si de manera excepcional, las ofertas que se presentasen una vez terminado el desarrollo de la subasta judicial fuesen varias y todas ellas cumpliesen con la exigencia cuantitativa antes señalada (aumento de un quinto respecto del precio de remate), se iniciará una puja (*gara tra gli offerenti*) exclusivamente entre los diferentes oferentes (análoga a la puja que anteriormente vimos para el caso de que existiesen una pluralidad de ofertas en la *ventita forzata* sin subasta) a fin de poder determinar quién ha realizado la mejor oferta y, como resultado, se convierte en el rematante de la subasta judicial.

En todo caso, como ya vimos antes, el impago del precio total ofertado por el postor con el propósito de obtener los bienes objeto de la *vendita forzata*, de manera análoga a lo que sucede en España, origina la quiebra de la subasta judicial, la pérdida para el rematante de la cuantía depositada previamente en concepto de caución y la necesidad de proceder nuevamente a la celebración de una subasta judicial (art.587 CPC)[627] [628].

---

gara indetta a norma del terzo comma, l'aggiudicazione diventa definitiva, ed il giudice pronuncia a carico degli offerenti di cui al primo comma, salvo che ricorra un documentato e giustificato motivo, la perdita della cauzione, il cui importo è trattenuto come rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione".

[626] *Vid*. CERINO-CANOVA, A. *Offerte dopo l'incanto. Óp., Cit.,*p.120.

[627] Art.587 CPC: "*Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e quindi dispone un nuovo incanto. Per il nuovo incanto si procede a norma degli articoli 576 e seguenti. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza*".

[628] El art.587. 2º CPC establece una pena adicional al impago del precio por el rematante, disponiendo que en el caso en que en la nueva subasta judicial que se celebre como consecuencia de su incumplimiento, el precio recabado sea inferior a aquél que hubiera ofrecido originariamente el rematante, quedará condenado a pagar la diferencia. "*Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa e dispone un nuovo incanto (art. 587). Si fa così luogo alla c. d. rivendita in danno*

Siguiendo con las notables diferencias que pueden apreciarse entre el desarrollo de la subasta judicial en España e Italia, señalar que una vez pagado el precio del remate (de acuerdo a las condiciones establecidas en la *ordinanza di vendita* -art.585.1º CPC-[629]), el Juez de la ejecución dictará el *decreto di trasferimento* (momento en el que tiene lugar, según la mayoría de la doctrina italiana el efecto traslativo -art.586 CPC-[630] del bien objeto de la subasta judicial; el paso del bien que ha sido enajenado forzosamente del patrimonio del ejecutado al patrimonio del rematante). Coincidiendo con el efecto traslativo del bien objeto de la *vendita forzata*, el *decreto di transferimento* también liberará el denominado efecto purgativo de la *ventita forzata*, es decir, la cancelación de todas las inscripciones hipotecarias, transcripciones, embargos y restantes gravámenes que pudiesen existir sobre el bien que ha sido enajenado forzosamente.

Como bien señala MURGA FERNÁNDEZ[631] la *ordinanza di aggiudicazione* y el *decreto di trasferimento* del Ordenamiento Jurídico italiano se identifican plenamente con el decreto de aprobación del remate y el decreto de adjudicación, respectivamente, previstos en el Ordenamiento Jurídico español. Pues mientras el primero, a la vez, que aprueba definitvamente el precio final que se pagará por el bien subastado, determina la persona del rematante; el segundo establece quién será el adquirente definitivo del bien objeto de la *vendita forzata*, una vez pagado íntegramente el precio de remate. "Mientras que en caso italiano, el *decreto di trasferimento* sirve de título para inscribir el bien objeto de la *vendita forzata* en el Registro de la Propidad (ex art.586.2º CPC); en el caso español, el título con el que se produce la inscripción en el Registro de la

---

dell'aggiudicatario inadempiente, nel senso che, se il ricavato è inferiore all'offerta dell'aggiudicatario, questi è condannato a pagare la differenza (art. 587. 2º comma)". *Vid.* MANDRIOLI, C. y CARRATTA, A. *Corso di Diritto Processuale Civile. Vol. III. 10ª Edizione. Óp., Cit.,* p.103.

[629]Art.585.1º CPC: "*L'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza che dispone la vendita a norma dell'articolo 576, e consegnare al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento*".

[630] Art.586 CPC: "*Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto, ovvero pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato, ripetendo la descrizione contenuta nell'ordinanza che dispone la vendita, e ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assuntesi dall'aggiudicatario a norma dell'articolo 508. Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento. Il decreto contiene altresì l'ingiunzione al debitore o al custode di rilasciare l'immobile venduto. Esso costituisce titolo per la trascrizione della vendita sui libri fondiari e titolo esecutivo per il rilascio*".

[631] *Vid*. MURGA FERNÁNDEZ, J.P. *Profili civilistici della vendita giudiziale di beni immobili in Italia e in Spagna. Óp.,Cit.*,p.379.

Propiedad del bien adquirido en la subasta judicial no es el decreto de adjudicación, sino el testimonio de dicho decreto de adjudicación (art.673 LEC).

CONCLUSIONES

I

La institución procesal de la subasta judicial no es una creación del derecho moderno, sino más bien todo lo contrario, una figura jurídica cuyo origen lo encontramos en el Derecho Romano. De ese modo, y pese a la existencia de ciertas diferencias, podemos afirmar que la *bonorum venditio* constituye el antecedente de la actual institución procesal de la subasta judicial. Un medio de ejecución forzosa dividido en dos etapas: el embargo y el apremio (realización forzosa a través de la institucón procesal de la subasta judicial) de los bienes muebles e inmuebles que previamente han sido embargados del patrimonio del ejecutado. En ambos modelos, naturalmente adaptados a la realidad económica, social y jurídica de cada momento histórico, encontramos un conjunto de actuaciones previas orientadas a la preparación del desarrollo de la subasta judicial como por ejemplo la publicidad de la convocatoria de la subasta judicial y el establecimiento de un contenido mínimo de la información ofrecida con relación al desarrollo de la subasta judicial, entre otros muchos. De ahí, que podamos afirmar que la subasta judicial integrante de los actuales procedimientos de ejecución forzosa, fue introducida a través de la antiquísima figura jurídica de la *pignus in causa aiudicati captum.*

II

La ejecución forzosa, al proceder en virtud de un título del que directa o indirectamente resulta el deber de entregar una cantidad de dinero líquida y determinada, persigue el propósito de satisfacer el derecho de crédito del ejecutante a través de multas coercitivas en forma de apremios que recaen directamente sobre el patrimonio del ejecutado. Sin embargo, frente a lo sucedido en la época romana, donde el incumplimiento de las obligaciones crediticias se traducía en la represión física y no patrimonial del ejecutado, en los actuales sistemas de ejecución forzosa, adaptados adecuadamente a los nuevos sistemas de valores, garantías y derechos, la mencionada coacción ejecutiva no es ejercida directamente sobre la persona del deudor sino sobre el conjunto de bienes que integran su patrimonio. Somos testigos de una tendencia hacia la progresiva humanización de las penas y castigos que recaen sobre la persona del deudor, evolucionando desde el empleo de instrumentos propiamente punitivos sobre la vida o la libertad del propio deudor hacia su sustitución por un sistema de sanciones de

naturaleza patrimonial, donde la responsabilidad personal subsidiaria, pese a continuar estando presente, tiende a desaparecer. Subsistiendo, únicamente, la responsabilidad patrimonial del deudor ejecutado que pierde sus connotaciones punitivas para asumir funciones resarcitorias o reparadoras.

III

Con actitud crítica, debemos señalar la oportunidad desaprovechada por el legislador para, de una vez por todas, conseguir dar solución a la problemática relacionada con el concepto jurídico de lo que se entiende o debemos entender exactamente por subasta judicial. Pues el legislador, sirviéndose de las recientes reformas acometidas sobre la Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 19/2015, de 13 de Julio de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil; y Ley 42/2015, de 5 de Octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil), podría haber optado por modificar o redactar un nuevo artículo cuyo contenido estableciese de forma exacta que se entiende o debemos entender exactamente, desde la perspectiva jurídica, por la institución procesal de la subasta judicial y su forma de desarrollarse, ahora, de manera electrónica. Esta oportunidad perdida por el legislador se ha traducido en la supervivencia continuada de la problemática relativa a la delimitación conceptual de la subasta judicial que existía hasta el momento proveniente de las dos últimas Leyes de Enjuiciamiento Civil.

Y es que ante la ausencia de una definición legal y/o una concepción jurisprudencial exacta de aquello que se entiende o debemos entender jurídicamente por subasta judicial (y ahora por su desarrollo de forma electrónica), se optó por acudir a la doctrina, creyendo que en ella se encontraría la solución a la problemática existente en torno a esta misma cuestión. Sin embargo, una vez llegados hasta ella, ante la multiplicidad de concepciones de naturaleza civil y procesal que existen en torno a la institución procesal de la subasta judicial, se evidenció la imposibilidad de encontrar en la doctrina la solución exacta al problema planteado, o al menos la existencia de una posición unánime en torno a ella.

Resultado de la situación antes descrita, surge un importantísimo debate doctrinal entre procesalistas y civilistas acerca de cuál es la naturaleza jurídica de la subasta judicial representado a través de las teorías privatistas o contractualistas y las

teorías publicistas o procesalistas. Teorías que pese a defender su posicionamiento con respecto a la naturaleza jurídica de la subasta judicial a través del correcto empleo de los argumentos jurídicos disponibles para ello, incurren en excesos. Las teorías contractualistas al exaltar el fenómeno de cambio de cosa por precio y las procesalistas por centrar toda su atención en el poder público. Es por ello, que en lugar de apostar por la defensa a ultranza de la perspectiva contractualista o procesalista de la subasta judicial, lo más adecuado sería reconocer la complejidad de su naturaleza jurídica, así como su doble dimensión procesal y sustantiva.

Pese a ello, la dimensión procesal o pública de la naturaleza jurídica de la subasta judicial ejerce una función primordial sobre la dimensión contractualista o privatista de la misma. Tomando como referencia esta idea, al tiempo que disentimos de aquel sector doctrinal que se esfuerza por tratar de logar configurar la subasta judicial como un contrato civil por medio de la construcción de artificiosas teorías, afirmamos que bajo nuestro entendimiento, la teoría procesalista o publicista responde más adecuadamente a la naturaleza jurídica de la subasta judicial. Pues ésta, la subasta judicial, queda inserta dentro de un procedimiento puramente jurisdiccional, que no administrativo ni civil, y con todas las garantías que ello lleva consigo.

IV

Embargados los bienes del ejecutado que se pretende que constituyan el objeto de la subasta judicial, tras su valoración o tasación (bienes muebles e inmuebles, respectivamente), es posible que se determine el escaso valor de los mismos y como resultado la imposibilidad de dar inicio al desarrollo de la subasta judicial conforme al contenido de los artículos 643.2, 666.2 y 605 LEC. En esta situación y ante la falta de previsión del legislador, la pregunta que cabe formularse es la siguiente: ¿qué debemos hacer desde una perspectiva procesal ante aquellos supuestos en los que existiendo una deuda y por tanto un derecho de crédito a favor del ejecutante, al mismo tiempo, se da la imposibilidad de que el ejecutado pueda hacer frente al pago de su deuda como resultado de su falta de liquidez y el escaso valor de sus bienes muebles e inmuebles?

La respuesta lógica a la cuestión que se plantea, sería la de proceder al alzamiento del embargo que recae sobre los bienes (muebles e inmuebles) del ejecutado objeto de la subasta judicial como resultado del escaso valor de los mismos y, en

consecuencia, “refugiarnos” bajo el techo de la responsabilidad patrimonial universal del art.1911 del Código Civil. Quedando pues a la espera de que el ejecutado atraviese una buena racha que le permita obtener los fondos económicos o la liquidez dineraria suficiente con la que poder hacer frente al pago de su deuda.

Frente a esta postura, otros autores entienden que la decisión de no dar inicio al desarrollo de la subasta judicial no implica necesariamente dejar sin efecto el embargo previamente realizado. Pueden darse supuestos en lo que sea posible efectuar el embargo de otros bienes del deudor, distintos a los inicialmente embargados, que puedan ser agrupados en lotes y adheridos a los ya existentes compuestos por los bienes inicialmente embargados. Consiguiendo con ello superar los límites de rentabilidad a los que hace referencia el art.643.2 LEC y, como resultado, poder dar inicio al desarrollo de la subasta judicial. Esta postura entiende que si la LEC no obliga a alzar el embargo, éste puede continuar, incluso de forma indefinida, a la espera de que el ejecutado obtenga los recursos económicos suficientes con los que poder hacer frente al pago de lo adeudado.

Por otro lado, ante este tipo de situaciones, parece poco probable que el ejecutante intente obtener el cobro de su crédito a través de la autoadjudicación de los bienes que previamente le fueron embargados al deudor y que pretendían constituir el objeto de la subasta judicial (arts.651 y 671LEC, bienes mueves e inmuebles respectivamente). Sobre todo debido al escaso valor de los mismos (impidiendo el inicio del desarrollo de la subasta judicial) y, por ende, a la ausencia de incentivos que la hagan viable. En estos supuestos, la mejor opción para obtener el cobro del crédito debido por el ejecutado pasa por la búsqueda por el ejecutante de un medio alternativo a la subasta judicial, siendo la administración de pago la mejor opción de todas ellas.

V

La LEC de 1881 no fue capaz de lograr que la enajenación forzosa a través de la institución procesal de la subasta judicial de los bienes muebles e inmuebles que previamente habían sido embargados del patrimonio del ejecutado tuviese lugar por un precio justo y adecuado (conforme a lo estipulado por el mercado), revirtiendo todo ello en detrimento de los intereses del ejecutado, al finalizar el desarrollo de la mayoría de las subastas judiciales en desierto y, como consecuencia, en la adjudicación por el

propio ejecutante de los bienes (muebles e inmuebles) subastados por un precio ínfimo (en comparación con el estipulado por el mercado) o, incluso, a cambio del pago de su deuda. Situación que terminó por crear la opinión de que la subasta judicial no era un instrumento de realización forzosa útil para satisfacer el derecho de crédito del ejecutante y, que por ende, había que terminar con ella como medio exclusivo para realización forzosa de los bienes (muebles e inmuebles) previamente embargados del patrimonio del ejecutado.

La LEC 1/2000 intentó (con escaso éxito) introducir mecanismos de realización forzosa de carácter accesorio (la realización forzosa por convenio privado y la realización forzosa por persona o entidad especializada) al de la subasta judicial, que orientados a la consecución del mismo fin (la enajenación forzosa de los bienes previamente embargados del patrimonio del ejecutado) permitiesen obtener los recursos económicos necesarios con los que poder satisfacer de manera efectiva y plena el derecho de crédito del ejecutante.

El escaso éxito de estos medios de realización forzosa de carácter accesorio al de la subasta judicial, además de encontrar su explicación en un conjunto de circunstancias (necesidad de estar personado en el proceso judicial; excesiva dilatación temporal con respecto al desarrollo del proceso; gastos extraordinarios; y dificultades para la selección de profesionales expertos en la enajenación de los bienes objeto del proceso de ejecución forzosa), también lo hace en su deficiente regulación y escasa operatividad práctica, agravada por la ausencia de posteriores reformas legales encargadas de acabar con sus carencias e imperfecciones. La única modificación normativa experimentada por estos medios de realización forzosa de carácter accesorio al de la subasta judicial regulados a través de los arts.640 y 641 LEC fue propiciada tras la aprobación de la Ley 13/2009, de 3 de Noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación del a nueva Oficina Judicial, por la que el legislador concedió al LAJ las facultades que con anterioridad le eran atribuidas al Juez.

VI

La ubicación de la subasta judicial dentro del articulado de la Ley de Enjuiciamiento Civil como último medio de realización forzosa con respecto al resto de los medios de realización forzosa existentes en la misma y recogidos a través de los

arts.640 y 641 LEC pone de manifiesto como el medio de realización forzosa de la subasta judicial no solo no encuentra un sustituto legal, sino que además es el medio preferido para la enajenación forzosa de los bienes embargados al ejecutado, potenciándose su utilización como medio de realización forzosa a través del impulso de oficio.

La implantación del convenio privado de partes como medio de realización forzosa de carácter accesorio al de la subasta judicial pretendía no solo acabar con el monopolio ejercido hasta el momento por ésta última en el procedimiento de apremio, sino también incrementar su grado de eficacia y eficiencia con respecto al generado mediante el empleo de la subasta judicial como medio de realización forzosa, a fin de obtener el mayor rendimiento económico posible del patrimonio que le fue embargado al ejecutado a través del acuerdo alcanzado entre las distintas partes implicadas. Al descansar sobre el principio de disposición y de oportunidad, el convenio privado se alza como el predilecto por la LEC para la realización forzosa de los bienes embargados al ejecutado. Sin embargo, su promoción a instancias de parte y no de oficio, hace que la preferencia por su empleo en los procesos de enajenación forzosa sea más formal que real. De ahí, el reproche de no haber establecido una comparecencia obligatoria en todos los procedimientos de ejecución forzosa que eliminase la necesidad de acudir a cualquiera de los otros medios de realización forzosa también contemplados en la LEC.

La enajenación forzosa de los bienes muebles e inmuebles que han sido embargados del patrimonio del ejecutado a través de personas o entidades especialistas (art.641 LEC) se alza junto al convenio privado interpartes como uno de los grandes medios de realización forzosa. El legislador consciente de la posibilidad de eludir la realización forzosa de esos mismos bienes a través del desarrollo de la subasta judicial, no ha querido prescindir de la experiencia de esos terceros (especialistas en determinados ámbitos) para incrementar el nivel de eficacia de la ejecución forzosa, apostando por un desarrollo ágil de la misma al tiempo que por la obtención de los recursos económicos necesarios con los que poder satisfacer plenamente el derecho de crédito del ejecutante. Objetivo únicamente alcanzable cuando determinados bienes poseedores de determinadas circunstancias (joyas, barcos, obras de arte) son enajenadas por personas o entidades especialistas, encargados de promover su enajenación no en mercados generales sino especializados. Se trata de un medio de realización forzosa de

carácter accesorio al de la subasta judicial, que pese a no haber tenido un gran éxito en la práctica jurídica, constituye un acierto de la LEC en su propósito de mejorar o incrementar el grado de eficacia y eficiencia del procedimiento de ejecución forzosa.

VII

Las modificaciones legislativas realizadas en los últimos años, y en especial durante el año 2015, han desembocado en el establecimiento de un nuevo modelo de subasta, conforme al cual todas las subastas judiciales, administrativas y notariales se realizan obligatoriamente de forma electrónica a través del Portal Electrónico de Subastas judiciales y administrativas creado dentro de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado (AEBOE). Conforme a la actual regulación, desaparece de nuestra legislación procesal civil toda posibilidad de que la celebración de las subastas judiciales, notariales y administrativas tenga lugar de forma presencial, lo que supone un cambio radical con respecto a la situación anteriormente existente.

El nuevo modelo de subasta judicial persigue acabar con los aspectos más negativos del anterior como eran la limitación de la publicidad, la falta de transparencia y la gran rigidez del procedimiento. Todo ello con el fin de poder alcanzar dos objetivos importantísimos: la transparencia a lo largo del desarrollo de todo el procedimiento de la subasta judicial y la obtención del mayor rendimiento económico posible de la enajenación forzosa de los bienes que le fueron embargados al deudor.

El nuevo Portal Electrónico de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE se ha convertido junto a la figura del LAJ en uno de los pilares esenciales del nuevo modelo de subasta judicial, pues a través de él, tiene lugar el desarrollo de todas las modalidades de la subasta judicial: bienes muebles, bienes inmuebles y bienes muebles e inmuebles gravados con hipoteca o prenda.

Además de la simplificación administrativa relativa al desarrollo de la subasta judicial, resultado de su práctica ahora electrónica, y el no solapamiento de los diferentes procedimientos de realización forzosa mediante la reutilización de los medios disponibles y la utilización de una sola base de datos y un solo motor de búsqueda, permite que todas las oficinas judiciales tengan acceso a su sistema de gestión y que todos los intercambios de información se realicen de forma telemática, lo que se traduce

finalmente en importantes ventajas o beneficios económicos, en forma de ahorro, para la Administración de Justicia. Este nuevo modelo de subasta judicial, consiguió durante su primer año de "vida" (año 2015-2016) un ahorro medio de ciento setenta euros por subasta, lo que extrapolado a las setenta y dos mil ciento veintinueve subastas celebradas a lo largo de ese primer año se tradujo en un ahorro total para la Administración de Justicia de doce millones doscientos sesenta y un mil novecientos treinta euros. Estas cifras, pese a ser de considerable importancia, no reflejan la realidad de forma plena, pues en ese momento, la mayoría de los Juzgados aún no habían puesto en funcionamiento la aplicación informática por la falta de formación de las Oficinas Judiciales y la carencia de modelos uniformes de convocatoria de subasta judicial electrónica. Es por ello, que entendemos que la cuantía de las cifras reales fue aún superior a éstas.

VIII

Para alcanzar estos objetivos, el nuevo modelo relativo al desarrollo electrónico de la subasta judicial, trata por medio de la simplificación y la utilización de las nuevas tecnologías eliminar los aspectos negativos del modelo anterior de la subasta judicial. Obstáculos que se han conseguido superar con el incremento de la publicidad y de la transparencia, así como con la adopción de un conjunto de medidas orientadas a la consecución del final de la rigidez del modelo anterior, apostando por una mayor flexibilidad y permitiendo que las pujas puedan realizarse durante las veinticuatro horas del día, a lo largo de los trescientos sesenta y cinco días del año y desde cualquier lugar del planeta. Situación que se traduce en múltiples ventajas, pero sobre todo en la concurrencia de un número mayor de licitadores y, como resultado de ello, en la obtención del mejor precio posible con la enajenación forzosa de los bienes embargados. Consiguiéndose satisfacer de forma plena y real los intereses del ejecutante y ejecutado.

IX

Así mismo, los cambios relativos a la distinción de la figura del Juez y del LAJ junto a la división de las tareas y funciones encomendadas a cada uno de ellos, efectuados por la Ley 13/2009, de 3 de Noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina Judicial, han permitido al LAJ liberarse de la supervisión judicial a la que estaba sometido en el modelo anterior de

subasta judicial y, como resultado, adquirir un papel principal en este nuevo modelo se subasta judicial. En él, el LAJ se convierte en el director y, por tanto, máximo responsable del correcto y normal desarrollo de la subasta judicial, velando porque todas y cada una de las diferentes fases en las que se divide se desarrollen conforme a la legalidad. Esta nueva situación se aproxima en gran medida al caso italiano, francés y alemán, donde la función del Juez queda limitada a la apertura del procedimiento de ejecución forzosa, mientras que el resto de tareas de carácter ejecutivo se encomiendan a un órgano judicial autónomo que actúa con amplia libertad de decisión aunque bajo la dependencia del Juez que ordenó el inicio del procedimiento de ejecución forzosa: el Letrado de la Administración de Justicia -LAJ- (Ufficiale Giudiziaro en Italia, Huissier en Francia y Gerichtsvollzieher en Alemania).

Sin embargo, aunque el LAJ sea el dirigente y máximo responsable del correcto y normal desarrollo de la subasta judicial en su conjunto, así como de todas y cada una de las diferentes fases que la conforman, lo cierto, es que al desarrollarse, ahora, la subasta judicial de forma electrónica a través del Portal Electrónico de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE, su actuación se limita a la introducción de una serie de datos en el sistema informático para que la subasta judicial pueda tener lugar y a esperar a que el Portal Electrónico de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE le remita la información certificada con los datos del licitador vencedor de la subasta judicial a fin de poder emitir el oportuno decreto de aprobación y decreto de adjudicación, una vez que el rematante haya cumplido con todas sus obligaciones.

X

Otra de las cuestiones a tratar es la notificación del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial al ejecutado no personado en el procedimiento civil. Resultado de la nueva redacción (operada por las Leyes 19/2015 y 42/2015) y en comparación con la situación preexistente (LEC 1/2000), se elimina la necesidad dar publicidad el anuncio de la convocatoria de la subasta judicial con veinte días de antelación a su desarrollo, así como su notificación al ejecutado no personado en el procedimiento civil en el domicilio que de éste constase en el título ejecutivo. Resultado de esta situación, firme el decreto por el que se acuerda la convocatoria de la subasta judicial, el LAJ dicta diligencia de ordenación ordenando la publicación del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial en el Portal de la Administración de Justicia (con efectos meramente de

carácter informativo) y en el Boletín Oficial del Estado (con efectos de notificación de la convocatoria de la subasta judicial al ejecutado no personado en el procedimiento civil -art.645.1 LEC-). Desaparece, así, el tradicional sistema de notificación de la convocatoria de la subasta judicial a través de la publicación de éste por medio de edictos en el tablón de anuncios del Juzgado, lo que se traduce bajo nuestro entendimiento en una merma de las garantías procesales del ejecutado no personado en el procedimiento civil.

Esta nueva forma de notificar al ejecutado no personado en el procedimiento civil la convocatoria de la subasta judicial a través de su publicación en el BOE y no en su domicilio personal (aunque se tuviese constancia e información del mismo), ha generado serias e importantes dudas. Así, la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo pone de manifiesto como la práctica de las notificaciones, con relación a la convoctaoria de la subasta judicial, efectuadas al ejecutado no personado en el procedimiento civil de manera única a través del BOE vulnera el derecho de defensa del ejecutado, al no garantizarle el poder llegar a conocer de manera real y efectiva la notificación que se le afecta. Este nuevo sistema de notificación no sólo no garantiza que el ejecutado tenga constancia de que los bienes o algunos de los bienes que conforman su patrimonio van a ser enajenados forzosamente a través del instrumento de realización forzosa de la subasta judicial, sino que además, la publicación de la convocatoria de la subasta judicial en el BOE a efectos de notificación resulta absolutamente ineficaz para que el interesado pueda llegar a tener realmente noticias de la convocatoria de la subasta judicial, al no contener los datos básicos e indispensables para identificar a las partes ni el bien a subastar.

Aunque es cierto que el establecimiento de un procedimiento único para la publicación y notificación de la convocatoria de la subasta judicial constituye un aspecto positivo, no es menos cierto, que la simple publicación del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial en el BOE con efectos de notificación para el ejecutado no personado en el procedimiento civil también constituye un aspecto muy negativo, tendente a crear auténticas situaciones de indefensión jurídica. Precisamente, la praxis jurídica pone de manifiesto la incapacidad del ciudadano tipo inmerso en este tipo de procedimiento judicial para seguir todas y cada una de las numerosas novedades

publicadas a diario en el BOE, generalmente por la falta de los conocimientos jurídicos necesarios para ello. Entendemos que, desde la ópica de la economía procesal, la medida es correcta y adecuada, pero totalmente inadecuada desde la dimensión de la práctica jurídica. Pues ante la ausencia de los conocimientos jurídicos necesarios, la notificación de la convocatoria de la subasta judicial en el domicilio personal del ejecutado no personado en el procedimiento civil, constituye la única vía a través de la cual éste puede tener constancia, de manera real y efectiva, de la situación jurídica en la que se encuentra inmerso y, como resultado, de sus consecuencias y efectos jurídicos, sin incurrir en una situación de indefensión jurídica derivada de la merma de sus garantías procesales.

XI

Los artículos 646 y 668.1 LEC (bienes muebles e inmuebles, respectivamente) son los encargados de establecer el contenido del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial, siendo casi idéntico en ambos casos.

En el caso concreto de la subasta judicial de bienes muebles, el art.646.1 LEC establece que el contenido del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial publicado en el BOE y el PAJ deberá estar dotado exclusivamente de: la fecha del mismo, la oficina judicial ante la que se sigue el procedimiento de ejecución, el número de identificación y clase, y la dirección electrónica que corresponda a la subasta judicial en el Portal Electrónico de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE.

Bajo nuestra consideración, la utilización del término “exclusivamente” a la hora de determinar la información que debe aparecer en el contenido del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial que se publica en el BOE y en el PAJ es totalmente inadecuada. Y lo es, porque la utilización de esta expresión impide la posible modificación (incluso de oficio) de la información que debe contener el anuncio de la convocatoria de la subasta judicial; información totalmente insuficiente. Pues a la hora de establecerse la información que debe contener el anuncio de la convocatoria de la subasta judicial, el criterio a seguir por el legislador debería haber sido el de una información de mínimos y no de máximos. Sobre todo si tenemos presente que, tal y como hemos visto en el apartado anterior, la publicación del anuncio de la convocatoria

de la subasta judicial en el BOE es válida y suficiente como notificación de la misma para el ejecutado no personado en el proceso civil.

XII

La participación de los diferentes licitadores interesados en adquirir los bienes muebles e inmuebles del ejecutado que a través del desarrollo de la subasta judicial se pretenden enajenar forzosamente requiere de la realización por éstos de pujas o posturas económicas, para lo cual es necesario estar en posesión de la correspondiente acreditación (junto a este requisito, el de la identificación de forma adecuada y suficiente y el de la declaración de que se conocen las condiciones generales y particulares de la subasta judicial, constituyen los tres requisitos fijados por la LEC para poder participar en el desarrollo de la subasta judicial mediante la realización de pujas -art.647.1 LEC y art.669.1 LEC, subasta judicial de bienes muebles e inmuebles, respectivamente-).

Los arts.647.1 y 669.1 LEC establecen que para que las partes puedan obtener la acreditación necesaria con la que poder participar en el desarrollo de la subasta judicial mediante la realización de pujas, es necesario la consignación por éstos del 5% del valor del bien que constituye el objeto de la subasta judicial; independientemente de que el interesado sea una persona física o jurídica. El establecimiento de esta exigencia persigue evitar la participación en el desarrollo de la subasta judicial de licitadores que no poseen interés alguno o que carecen de la intención real de adjudicarse el bien objeto de la subasta judicial por la cantidad ofertada y, como resultado, garantizar el pago del precio total por el que el rematante se hubiese adjudicado el bien subastado. En el supuesto de que este último no abonase dicha cantidad, se vería privado del depósito que de forma previa al inicio del desarrollo de la subasta judicial realizó para obtener la acreditación necesaria con la que poder participar en el desarrollo de la subasta judicial mediante la realización de pujas.

Frente a la situación descrita, el interés y la seriedad que se presuponen a la participación del propio ejecutante en el desarrollo de la subasta judicial (cumplidos los requisitos establecidos para ello en la Ley de Enjuiciamiento Civil), motivan la aplicación para este caso concreto de una eximente y, como resultado, la posibilidad de

que el ejecutante pueda participar en el desarrollo de la subasta judicial sin necesidad de realizar consignación previa alguna (art.647.2 LEC).

En estos casos, la problemática aparece cuando finalizada la subasta judicial, el ejecutante se alza como el licitador vencedor de la misma, e incumple (por algún motivo) su obligación principal de pago. Pudiéndonos plantear como resultado algunas cuestiones que son verdaderamente interesantes y las que de momento no hemos encontrado respuesta alguna: ¿quién y cómo responderá de los efectos derivados de dicho incumplimiento?, ¿basta la seriedad y el interés de los ejecutantes en el correcto funcionamiento de la subasta judicial para garantizar el cumplimiento absoluto de su obligación de pago?, ¿qué tipo de motivación encuentra el ejecutante para cumplir con su obligación de pago sabiendo que en ningún caso experimentará sanción, castigo o merma económica alguna por dicho incumplimiento, debido a la ausencia de consignación previa? o ¿quién asumirá los gastos derivados de la convocatoria y publicidad de una nueva subasta judicial, derivada del incumplimiento del ejecutante y caracterizada por la falta de medios económicos con los que hacer frente a la misma?

XIII

Con relación a la suspensión de la subasta judicial, la segunda regla del art.649 LEC prevé la posibilidad de que el LAJ pueda suspender el desarrollo la subasta judicial por un periodo no superior a quince días, debiendo ser ésta posteriormente reanudada en igualdad de condiciones con respecto a la situación que existía de forma previa a su suspensión.

El LAJ es la única persona capacitada para suspender el desarrollo de la subasta judicial, pudiéndolo hacer por cualquiera de los motivos contemplados en la LEC. Motivos que en teoría serían los contenidos en los artículos 650.6 y 670.7 LEC (el pago íntegro del principal, intereses y costas por el ejecutado al ejecutante), pero que en la práctica jurídica también pueden deberse (no siempre) a la coincidencia del desarrollo de la subasta judicial con los meses de verano y, por ende, con las vacaciones del LAJ al frente del desarrollo de la subasta judicial.

La reforma normativa de la institución procesal de la subasta judicial prevé que su desarrollo tenga lugar durante un periodo de veinte días naturales (no solo hábiles)

durante cualquier momento del año, incluyendo fines de semana, festividades y las tan ansiadas vacaciones de verano. Si el desarrollo de la subasta judicial coincide con los meses de verano (julio y agosto), la posible alternativa consistiría en la suspensión del desarrollo de la subasta judicial. Pues la extensión de la suspensión del desarrollo de la subasta judicial hasta los quince días hábiles (no naturales) permite también disfrutar de los fines de semana y de las posibles festividades. Así, el plazo temporal de quince días hábiles inicialmente previsto para la duración de la suspensión del desarrollo de la subasta judicial acaba ampliándose hasta los treinta días hábiles. Esta alternativa permite al LAJ al frente del desarrollo de la subasta judicial el poder disfrutar de sus vacaciones de verano sin la necesidad de preocuparse por el desarrollo de la subasta judicial.

La problemática relacionada con esta cuestión aparece cuando el LAJ olvida por error levantar la suspensión del desarrollo de la subasta judicial en tiempo y, por tanto, ordenar su reanudación antes de alcanzar los quince días hábiles de suspensión a los que la norma hace referencia. Superados esos quince días hábiles (de acuerdo con la segunda regla del art.649 LEC) la reanudación del desarrollo de la subasta judicial implicaría no sólo poner en marcha un nuevo proceso de subasta judicial, sino también la realización de otras muchas operaciones como por ejemplo la publicación de nuevo del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial en el BOE, la consignación otra vez del 5% del valor del bien o bienes que constituyen el objeto de la subasta judicial por los licitadores interesados en la adquisición de los mismos y la nueva petición de información registral conforme al contenido del art.667.1 LEC para el caso concreto de las subastas judiciales de bienes inmuebles.

Si finalmente tuviese lugar la situación anteriormente descrita, algunas de las cuestiones que podríamos plantearnos serían las siguientes: ¿quién debería sufragar los gastos necesarios para poner en marcha un nuevo proceso de subasta judicial?, ¿el ejecutante, el ejecutado o la Administración de Justicia representada a través del LAJ, teniendo presente que esta situación podría derivar de una posible negligencia profesional *por culpa in vigilando* del propioLAJ?, o incluso si diésemos un paso más adelante, ¿podría el ejecutante exigir judicialmente algún tipo de responsabilidad civil a la Administración de Justicia por la reparación del daño causado fruto de su negligencia profesional o anormal funcionamiento? (el art.642 LEC determina que el LAJ es el

responsable máximo del correcto y normal desarrollo de la subasta judicial que se le encomienda dirigir).

XIV

El núcleo esencial del nuevo modelo de subasta judicial se compone de los arts.648 y 649 LEC. Por medio de ellos, se regulan las diferentes fases que conforman esta nueva forma de desarrollarse electrónicamente la subasta judicial, aplicables tanto para el caso de la subasta judicial de bienes muebles como inmuebles. Estos mismos artículos (648 y 649 LEC) encargados de establecer y regular el desarrollo de este nuevo modelo de la subasta judicial se componen de un conjunto de reglas, concretamente de seis en el caso del art.648 LEC y de cuatro en el del art.649 LEC, pero mal ordenadas por el legislador en ambos casos.

Las reglas del art.648 LEC relativas al Portal Electrónico de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE, la Apertura de la subasta judicial, la Realización de pujas electrónicas, el Alta en el sistema, la Aportación de información adicional sobre el bien objeto de licitación y el Trámite telemático para el envío de las pujas electrónicas previamente realizadas, constituyen una muestra más que evidente de la total y absoluta ausencia de técnica legislativa, al considerar que el orden establecido para estas reglas no es el correcto. Pues tras la regla relativa al Portal Electrónico de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE debería ir la relativa a la Apertura de la subasta judicial, la Aportación de información adicional sobre el bien objeto de licitación, el Alta en el sistema, la Realización de pujas electrónicas y, finalmente, el Trámite telemático para el envío de las pujas electrónicas realizadas. Pues no podemos hablar de la realización de pujas electrónicas de forma previa a la aportación de información adicional o al alta en el sistema (requisito *sine qua non* para poder participar en el desarrollo de la subasta judicial), sino al contrario.

De forma similar ocurre en el caso del art.649 LEC, donde las reglas encargadas de regular el desarrollo y la terminación de la subasta judicial electrónica se encuentran mal ordenadas, dando lugar a una clara situación de falta de técnica legislativa. Pues aunque la ubicación tempo-espacial sea correcta para la regla relativa al Plazo de tiempo durante el cual tiene lugar el desarrollo de la subasta judicial y a la Suspensión del desarrollo de la subasta judicial, esta misma ubicación tempo-espacial no lo es para el

caso de la Certificación de la postura vencedora y la Terminación del desarrollo de la subasta judicial. Pues lo correcto y adecuado sería hablar en primer lugar de la Terminación del desarrollo de la subasta judicial y posteriormente de la Certificación de la postura vencedora y no al contrario, tal y como ocurre en la actualidad.

XV

La modificación del sistema de subastas judiciales no ha supuesto en absoluto una mermada de la seguridad jurídica, elemento esencial en el desarrollo electrónico de ésta última. El desarrollo de la subasta judicial, ahora, de forma electrónica no se traduce en un menor número de garantías jurídicas en comparación con la anterior forma de desarrollarse presencialmente ésta. Desde el primer momento, para poder participar en el desarrollo electrónico de la subasta judicial mediante la realización de la correspondiente puja, es necesario adquirir una firma electrónica y darse de alta en el sistema, produciéndose una identificación inequívoca del licitador, al poder exclusivamente éste acceder al sistema mediante la utilización de las correspondientes claves personales. Situación que además queda reforzada por la emisión de la oportuna certificación de todas y cada una de las transacciones que se realizan, en las que el sello de la misma determina el momento, el sitio y la hora exacta en las que estas transacciones/operaciones tuvieron lugar, garantizándose así la absoluta transparencia del procedimiento (elemento definidor del nuevo sistema de las subastas judiciales, según la Carta de Derechos de los Ciudadanos ante la Justicia). Además, al ser el AEBOE el organismo encargado de supervisar y controlar el correcto funcionamiento del Portal de Subastas judiciales y administrativas, aporta un mayor grado de confianza y garantía a esta nueva forma de desarrollarse, ahora, electrónicamente las subastas judiciales.

XVI

En torno a este nuevo modelo de subasta judicial se ha planteado un importante debate que gira sobre la posible discriminación sufrida por algunos ciudadanos, quiénes quizás por la falta de adaptación o la ausencia de los conocimientos informáticos requeridos y necesarios para poder participar en el desarrollo de este nuevo modelo de subasta judicial mediante la realización de pujas no han sido capaces de superar la importante “brecha tecnológica” asociada al mismo y, como resultado, quedar al margen del sistema. Situación agravada por la ausencia de alternativas y propuestas

como por ejemplo la implantación progresiva del nuevo sistema electrónico de la subasta judicial que permita a los posibles interesados en participar de su desarrollo superar sus dificultades a través de su progresiva adaptación; o la financiación de distintos programas orientados a la difusión de las nuevas tecnologías con la intención de que las personas interesadas en participar del desarrollo de la subasta judicial pero carentes de los conocimientos informáticos necesarios para ello puedan adquirirlos y participar en su desarrollo.

XVII

A excepción del debate al que acabamos de referirnos, la valoración hasta el momento del nuevo sistema electrónico de la subasta judicial ha sido positiva, y lo cierto, es que lo ha sido porque verdaderamente el nuevo sistema electrónico de subasta judicial y el cambio radical que implícitamente lleva aparejado lo es, al menos desde la perspectiva teórica. Pues desde la perspectiva práctica, las percepciones o las posturas defendidas por numerosos abogados y procuradores en relación a este nuevo modelo electrónico de subasta judicial son muy diferentes, tendentes a la crítica. El argumento de estos últimos, gira en torno a la afirmación de que la práctica jurídica ha puesto de manifiesto como las pretendidas ventajas del nuevo sistema de subasta judicial no son tales. Pues la falta de previsión y medios materiales ha provocado la paralización y la dilatación temporal (en el mejor de los casos) de la conclusión de un acto judicial que en el modelo anterior de la subasta judicial (presencial) apenas duraba unos minutos, sin que por otra parte se haya conseguido una mejora de la eficiencia y de la participación de la ciudadanía en este tipo de procedimientos judiciales. Poniendo además de relieve que la consecución de los objetivos esenciales planteados por el nuevo modelo electrónico de la subasta judicial quedaría en duda.

XVIII

En relación al primero de ellos, la transparencia del proceso, podemos señalar como el establecimiento de este nuevo modelo electrónico de la subasta judicial, ha permitido la casi desaparición de la figura de los subasteros, profesionales de la subasta judicial que mediante el ejercicio de actuaciones prohibida por la Ley (presión, amenaza, intimidación y coacción) trataban de obtener el máximo beneficio mediante la compra del bien subastado al menor precio posible y su posterior venta al precio máximo, para con el margen resultante de ambas operaciones obtener un beneficio. A

pesar de la casi desaparición de los subasteros y de la existencia de un conjunto de medidas encargadas de evitar la puesta en contacto entre los distintos licitadores que participan en el desarrollo de la subasta judicial, parece que este nuevo modelo electrónico de la subasta judicial no es capaz de evitar la celebración de acuerdos fraudulentos entre los distintos postores y su participación en las denominadas subastas *per saltum*. En éstas últimas, un postor hace una puja muy baja y seguidamente otro, en común acuerdo con el anterior, hace una muy alta impidiendo de esta forma que otros licitadores hagan pujas intermedias. Tras el cierre de la subasta judicial, el remate se aprueba en favor del segundo postor, pero con la reserva del depósito realizado por el primero de ellos a petición del mismo para que en el caso de que el licitador vencedor de la subasta judicial no pudiese hacer frente a la obligación principal del pago del precio por el que se adjudicó el bien subastado poder adjudicárselo él, cosa que sucede. Este tipo de operaciones suelen tener lugar en los últimos minutos de la subasta judicial con el fin de que concurran el menor número de licitadores posibles y evitar que el resto de postores tengan capacidad o margen de maniobra.

Este problema, basado en la celebración de acuerdos fraudulentos entre los distintos postores que participan en el desarrollo de la subasta judicial, se agrava aún más cuando uno de sus participantes es el propio ejecutante. En estos casos la problemática aparece cuando queriendo el ejecutante participar en el desarrollo de la subasta y pujar por los bienes objeto de la misma no puede hacerlo bien por la ausencia de licitadores o bien por la falta sus pujas. Recurriendo, en estos casos, a una empresa que puede ser de su propiedad o pertenecer a su grupo empresarial para que participe en el desarrollo de la subasta judicial como licitador persona jurídica, realizándose entre ambos el acuerdo propio de la subasta *per saltum*, antes explicado. De este modo, se consigue una vez más burlar la norma y participar en la subasta judicial sin la existencia de auténticos licitadores y, por lo tanto, de los requisitos establecidos para ello. Pues al tratarse de licitadores personas jurídicas diferentes al ejecutante, no existen argumentos que impidan su participación en la subasta judicial y por ende la ausencia de postores. La solución a este problema pasa por la necesidad de ser capaces de identificar y vincular a estos licitadores personas jurídicas con el propio ejecutante, en caso de conseguirlo se podría solicitar a la anulación de la subasta judicial.

Previamente a la reforma de la institución procesal de la subasta judicial y a la implementación de su desarrollo, ahora, de un modo electrónico, la subasta *per saltum* (como actuación de carácter colusorio desempeñada por los subasteros) era acompañada por otras prácticas también de carácter colusorio y por tanto ilegales: ofrecimiento de dádivas a los interesados en participar en el desarrollo de la subasta judicial para que finalmente decidiesen no participar de él; conciertos entre los diferentes subasteros interesados en la adquisición de un determinado bien (los diferentes subasteros interesados en la adquisición de un determinado bien acuerdan de forma previa al inicio de la subasta judicial que uno de ellos adquiera el bien por un postura mínima. Una vez adquirido por uno de los subasteros a un precio mínimo, se vuelve a subastar el bien entre los diferentes subasteros, pero ya de forma privada y bajo el compromiso de no superar un determinado límite en sus ofertas, alejando de la licitación a terceras personas. Esta operación se conoce como subastilla); acuerdos entre los subasteros y el propio ejecutante (tras el desierto de la subasta judicial, el propio ejecutante solicita la autoadjudicación de los bienes subastados en pago de su deuda, cediendo posteriormente el remate al subastero, quién posteriormente se encargaba de vender el bien subastado a un precio elevado y entregar el porcentaje acordado al ejecutante).

XIX

En otro orden de cosas, en relación al segundo de los objetivos del nuevo modelo electrónico de la subasta judicial, la obtención del mayor rendimiento posible con la enajenación de los bienes embargados del deudor, podemos señalar que pese a la existencia de un conjunto de medidas orientadas a su consecución como por ejemplo la ampliación del periodo de licitación a veinte días naturales o la prórroga del cierre de la subasta judicial en una hora más (durante un periodo máximo de veinticuatro horas) cuando durante la última hora establecida para poder pujar se realizase una puja que superase a la mejor de las pujas realizadas hasta ese momento, existen un conjunto de contradicciones que chocarían frontalmente con el deseo y la intención de alcanzar este objetivo.

XX

Ese conjunto de contradicciones que chocan frontalmente contra el deseo y la intención de alcanzar este segundo objetivo, las encontramos de forma concreta con relación a la adjudicación de los bienes objeto de la subasta judicial. Se establecen una

serie de porcentajes iniciales (que varían en función del tipo del bien subastado: mueble o inmueble) encargados de establecer el precio límite por debajo del cual no podría tener lugar la enajenación forzosa de los bienes objetos de la subasta judicial. Pero que sin embargo se incumplen cuando a medida que avanza el desarrollo de la subasta judicial, las pujas efectuadas hasta el momento no alcanzan esos precios mínimos de venta y ante la posibilidad de quiebra de la subasta judicial (que conllevaría, entre otras muchas operaciones, la necesidad de convocar una nueva subasta judicial y que, además, no permitiría al ejecutante la obtención de ningún tipo de cobro, aunque éste fuese de tipo parcial), se opta por la puesta en marcha de una serie de herramientas que facilitan la adjudicación de los mismos (adquisición por el ejecutante, adquisición por un tercero presentado por el ejecutado y adquisición con una serie de garantías bancarias o hipotecarias) y, como resultado, la permisividad para adquirir los bienes subastados judicialmente por una cantidad muy inferior a esos precios mínimos establecidos, pero suficientes para satisfacer los costes derivados del procedimiento de ejecución forzosa.

XXI

Puede y suele ocurrir que tras la finalización del procedimiento de ejecución forzosa que culmina con el desarrollo de la subasta judicial, únicamente se obtengan los fondos económicos necesarios y suficientes para cubrir los gastos derivados de él, pero no los necesarios para poder satisfacer el derecho de crédito del ejecutante. Incumpliéndose de este modo, el segundo de los objetivos del nuevo modelo electrónicos de la subasta judicial: la obtención del mayor rendimiento económico posible con la enajenación forzosa de los bienes previamente embargados del patrimonio del ejecutado.

Hay que tener además en cuenta que los licitadores que desean participar en la en el desarrollo de la subasta judicial mediante la realización de pujas no disponen de toda la información que en teoría debería de aparecer en el nuevo Portal Electrónico de Subastas judiciales y administrativas de la AEBOE en conformidad con lo manifestado previamente en relación al contenido del anuncio de la convocatoria de la subasta judicial y el edicto de la misma. Esta situación sucede especialmente en el caso de la subasta judicial de bienes inmuebles, donde en muchas de sus casillas faltan datos sobre

las cargas registrales, planos o fotografías. Incluso es frecuente ver en la casilla de situación posesoria la expresión no consta.

XXII

Aunque existe críticas efectuadas por algunos colectivos de abogados y procuradores con respecto al nuevo sistema electrónico de la subasta judicial, ésta misma corriente crítica también reconoce al legislador su voluntad por avanzar en la incorporación y uso de las nuevas tecnologías en la Administración de Justicia a través de la aprobación de las leyes 19/2015 y 42/2015, pero estimando en todo caso, que la revisión de la regulación del nuevo modelo electrónico de la subasta judicial sigue siendo necesario a fin de poder garantizar una mayor accesibilidad, agilidad, participación y seguridad en su desarrollo. Pese a ello, no hacen falta demasiadas explicaciones para apreciar el beneficio generado por este nuevo modelo electrónico de la subasta judicial.

XXIII

Tras las reformas efectuadas en los últimos años, la Ley de Enjuiciamiento Civil apuesta por una regulación unitaria de la subasta judicial que deje a salvo las particularidades requeridas por la naturaleza o las cargas que afectan a los bienes embargados y, por ende, objeto de la subasta judicial. Así, las normas encargadas de regular el desarrollo de la subasta judicial de bienes muebles serán de aplicación para la subasta judicial de bienes inmuebles (art.655.2 LEC) y las de ésta última, a su vez, serán las encargadas de regir el desarrollo de la subasta judicial de los bienes embargados cuando sobre éstos recaiga hipoteca o prenda, ya sean de carácter mueble o inmueble (art.691.4 LEC).

A ese mismo orden responde la introducción en la legislación procesal civil de la regulación de la subasta judicial de bienes (muebles e inmuebles) gravados con hipoteca o prenda. Consecuentemente, además de terminar con la legislación especial para este tipo de supuesto, la unificación con respecto a la regulación de la subasta judicial se consigue en un doble sentido: el relativo al objeto del proceso (todos los que llevan aparejada la enajenación en púbica subasta encuentran su regulación en la Ley de Enjuiciamiento Civil) y al desarrollo del procedimiento (el desarrollo de la subasta judicial, cualquier que sea el bien, se sujeta al mismo orden sistemático).

Pese a ello, la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles gravados con hipoteca o prenda continúa alzándose como una de las ejecuciones forzosas más controvertidas según la doctrina y la jurisprudencia. Obedeciendo ello a su naturaleza y a las múltiples dudas que surgen en torno a la aplicación de alguna de sus normas (origen de abundante jurisprudencia e importantes contradicciones), pero especialmente al carácter disperso de las mismas (Ley Hipotecaria, Ley de la Hipoteca Mobiliaria y de la Prenda sin desplazamiento de la posesión, Ley de la Hipoteca Naval y las leyes que son de aplicación a las ejecuciones iniciadas por las entidades de crédito). Realidad jurídica a la que la Ley de Enjuiciamiento Civil trató de dar respuesta mediante la nueva regulación del Capítulo V "*De las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados*" del Título IV "*De la ejecución dineraria*" del Libro III "*De la ejecución forzosa y de las medidas cautelares*" de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

CONCLUSIONI

I

L'attività processuale dell'asta giudiziaria non è una creazione del diritto moderno, semmai, al contrario, è una figura giuridica la cui origine è rintracciabile nel Diritto Romano. In tal modo, e nonostante l'esistenza di alcune differenze, possiamo affermare che la *bonorum venditio* rappresenta l'antecedente dell'attuale attività processuale dell'asta giudiziaria. Un mezzo di esecuzione forzata diviso in due fasi: pignoramento e mandato, (esecuzione forzata) attraverso l'attività processuale di un'asta giudiziaria dei beni mobili e immobiliche precedentemente sono stati confiscati dal patrimonio. In entrambi i modelli, che si sono naturalmente adattati alle diverse epoche storiche della società, troviamo una serie di azioni previe volte a preparare il processo come la pubblicità della convocazione dell'asta giudiziaria e l'istituzione di un contenuto minimo delle informazioni fornite in relazione allo svolgimento di un'asta giudiziaria attraverso detta pubblicità, tra le varie. Affermando, così, che l'asta giudiziaria che fa parte delle attuali procedure di esecuzione è stata introdotta attraverso la figura della *pignus in causa aiudicati captum*.

II

L'esecuzione forzata, quando procede in virtù di un titolo da cui, direttamente o indirettamente, risulti il dovere di fornire una specifica quantità di denaro liquido, mira a soddisfare il diritto di credito dal debitore esecutato attraverso multe coercitive sotto forma di mandati che ricadono direttamente sul patrimonio dell'esecutato. Tuttavia, contrariamente a quanto avvenuto in epoca romana, quando l'inadempimento degli obblighi si traduceva in repressione fisica e non patrimoniale dell'esecutato, negli attuali sistemi di esecuzione forzata, adattati adeguatamente ai nuovi sistemi di valori, garanzie e diritti, la menzionata coercizione esecutiva non viene esercitata sulla persona del debitore ma sull'insieme di beni che costituiscono il suo patrimonio. In relazione alla responsabilità del debitore, esso è l'attore protagonista nello svolgimento del processo di realizzazione forzata attraverso l'attività processuale dell'asta giudiziaria. Riscontriamo una tendenza verso una progressiva umanizzazione delle pene e sanzioni che ricadono sulla persona del debitore esecutato, attraverso un'evoluzione da strumenti prettamente punitivi nei confronti della vita o della libertà dello stesso debitore alla sua sostituzione in cambio di un sistema di sanzioni di natura patrimoniale, in cui la

responsabilità personale sussidiaria, nonostante rimanga presente, tende a scomparire. Così, solo sussiste la responsabilità patrimoniale del debitore esecutato che perde le sue connotazioni punitive per assumere funzioni risarcitorie o riparatorie.

III

Conatteggiamento critico, dobbiamo segnalare l'opportunità mancata dal legislatore di fornire una soluzione definitiva, una volta per tutte, ai problemi relativi alla concezione giuridica di ciò che si intende o dobbiamo intendere come attività processuale dell'asta giudiziaria. Così, il legislatore, servendosi dellerecenti riforme della "Ley de Enjuiciamiento Civil" ("Ley 19/2015", del 13 luglio, di misure di riforma amministrativa nell'ambito della "Administración de Justicia y del Registro Civil"; e "Ley 42/2015", del 5 ottobre, di riforma della "Ley 1/2000", del 7 gennaio, di"Enjuiciamiento Civil") avrebbe potuto scegliere di modificare o redigere un nuovo articolo il cui contenuto stabilisse esattamente ciò che si intende o dobbiamo intendere giuridicamentecome attività processuale dell'asta giudiziaria e il modo in cui adesso essa si sviluppa elettronicamente.Questa opportunità persa in modo inadeguato dal legislatore si è tradotta nella sopravvivenza continuativa dei problemi relativi alla delimitazione concettuale dell'asta giudiziaria finora esistente e derivante dalle ultime due "Leyes de Enjuiciamiento Civil".

E di fronte all'assenza di una definizione legale e/o di un'esatta concezione giurisprudenziale di ciò che si intende o dobbiamo intendere giuridicamente per asta giudiziaria (e adesso per asta giudiziaria elettronica), si è deciso di rivolgersi alla Dottrina, credendo che in essa potesse trovarsi la soluzione al problema in questione. Tuttavia, una volta giunti ad essa, di fronte alla molteplicità delle concezioni di natura civile e processuale che esistono circa l'attività processuale dell'asta giudiziaria, era impossibile trovare nella Dottrina l'esatta soluzione al problema sollevato, o almeno una posizione unanime.

Come risultato della situazione descritta precedentemente, è nato tra i proceduralisti e i civilisti un dibattito dottrinale molto importante sulla natura legale dell'asta giudiziaria rappresentato dalle teorie privatiste e contrattualiste e le teorie pubbliciste o processualiste. Teorie che, nonostante la difesa dell'approccio mantenuto da ciascuna delle parti in merito alla natura giuridica dell'asta giudiziaria attraverso

l'uso corretto degli argomenti legali a disposizione, danno luogo a eccessi. Le teorie contrattualiste, che esaltano il fenomeno della compravendita e quelle processualiste, che concentrano tutta la loro attenzione sul potere pubblico. Per questo motivo, invece di scommettere per la difesaa oltranza della prospettiva contrattualistica o processualistica dell'asta giudiziaria, sarebbe più opportuno riconoscere la complessità della sua natura giuridica, così come la sua duplice dimensione processuale e sostanziale.

Nonostante ciò, la dimensione processuale o pubblica della natura giuridica dell'asta giudiziaria esercita una funzione primordiale sulla dimensione contrattualistica o privatistica della stessa. Avendo questa idea come riferimento, pur dissentendo con quel settore dottrinale che si sforza di configurare l'asta giudiziaria come un contratto civile mediante la costruzione di teorie artificiose, affermiamo che per quanto ci compete, la teoria processualistica o pubblicistica risponde più adeguatamente alla natura giuridica dell'asta giudiziaria. Infatti, essa è ben inseritanel procedimento puramente giurisdizionale, non amministrativo o civile, e con tutte le garanzie che ciò comporta.

IV

Confiscati i beni dell'esecutato che dovrebbero costituire l'oggetto dell'asta giudiziaria, dopo la valutazione o tassazione (rispettivamente, di beni mobili e immobili), è possibile determinare il basso valore degli stessi e come risultato l'impossibilità di dare inizio allo svolgimento dell'asta giudiziaria secondo quanto stabilito dagli articoli 643.2, 666.2 e 605 "LEC". In questa situazione e di fronte alla mancanza di lungimiranza da parte del legislatore, la domanda che bisogna porsi è la seguente: che dobbiamo fare da un punto di vista processuale nei casi in cui essendoci un debito e quindi un diritto di credito a favore dell'esecutore, al tempo stesso, l'esecutato è impossibilitato a far fronte al pagamento del suo debito come risultato della mancanza di liquidità e del basso valore dei suoi beni mobili e immobili?

La risposta più logica alla domanda sottoposta sarebbe quella di procedere alla revoca del pignoramento che ricade sui beni dell'esecutato oggetto dell'asta giudiziaria, risultato del basso valore degli stessi, e di conseguenza "rifugiarci" sotto il tetto della responsabilità patrimoniale universale contenuta nell'art. 1911 del "Código Civil".

Rimanendo quindi in attesa che l'esecutato passi un periodo migliore che gli consenta di ottenere i fondi economici e la liquidità sufficiente con la quale poter far fronte al pagamento del suo debito.

Rispetto a questo approccio, altri autoriintendono che la decisione di non dare inizio allo svolgimento dell'asta giudiziaria non implica necessariamente l'annullamento del pignoramento precedentemente effettuato. Si possono fare ipotesi per le quali sia possibile effettuare il pignoramento di altri beni del debitore, distinti da quelli inizialmente pignorati, che possano essere raggruppati in lotti e fatti aderire a quelli già esistenti composti dai beni inizialmente pignorati. Riuscendo in questo modo a superare i limiti di redditività ai quali fa riferimento l'art. 643.2 "LEC" e, di conseguenza, dare inizio allo svolgimento dell'asta giudiziaria. Questo approccio sostiene che se la "LEC" non impone la revoca del pignoramento, lo stesso non avrà fine, anche per un tempo indeterminato, in attesa che l'esecutato ottenga le risorse economiche sufficienti con le quali poter far fronte al pagamento del debito accumulato.

D'altra parte, in questo tipo di situazioni, sembra poco probabile che l'esecutore cerchi di riscuotere il suo credito attraverso l'autoaggiudicazione dei beni che precedentemente sono stati pignorati al debitore, e che costituiscono l'oggetto dell'asta giudiziaria (artt.651 e 671 "LEC", rispettivamente beni mobili e immobili). Soprattutto a causa del basso valore degli stessi (cosa che ha evitato la possibilità di dare inizio allo svolgimento dell'asta giudiziaria), e quindi all'assenza di incentivi che la rendano possibile. Di fronte a questo tipo di situazioni la migliore opzione per riscuotere il credito dovuto dall'esecutato passa dalla ricerca da parte dell'esecutore di un mezzo alternativo all'asta giudiziaria, essendo la gestione dei pagamenti la migliore tra le opzioni possibili.

V

La"LEC" del 1881 non garantì che la cessione forzata attraverso l'attività processuale dell'asta giudiziaria dei beni mobili e immobili che precedentemente erano stati pignorati dal patrimonio dell'esecutato avesse luogo a un prezzo equo e adeguato-secondo quanto previsto dal mercato-,invertendo tutto ciò a discapito degli interessi dell'esecutato, terminando lo svolgimento della maggior parte delle aste giudiziarie deserte e la conseguente aggiudicazione da parte dello stesso esecutore dei beni (mobili

e immobili) che erano stati messi all'asta per un prezzo infimo (rispetto aquanto stabilito dal mercato), anche, avvenendo in cambio del pagamento del suo debito. Situazione che finì per creare l'opinione che l'asta giudiziaria non fosse uno strumento di realizzazione forzata utile a soddisfare il diritto di credito dell'esecutore e, dunque, che se ne dovesse interrompere l'uso come mezzo esclusivo per la realizzazione forzata dei beni (mobili e immobili) precedentementepignorati dalpatrimonio dell'esecutato.

La "LEC" 1/2000 ha tentato (con scarso successo) di introdurre meccanismi di realizzazione forzata di natura accessoria (la realizzazione forzata tramite accordo privato e la realizzazione forzata da parte di una persona o di un'entità specializzata) a quelli dell'asta giudiziaria che orientati al raggiungimento dello stesso fine (la cessione forzata dei beni precedentemente pignorati dal patrimonio dell'esecutato) consentissero l'ottenimento delle risorse economiche necessarie con cui poter soddisfare in modo effettivo e pieno il diritto di credito da parte dell'esecutore.

Lo scarso successo di questi mezzi di realizzazione forzata di natura accessoria a quelli dell'asta giudiziaria, oltre a trovare la sua spiegazione in un insieme di circostanze (necessità di essere presenti nel processo giudiziario; eccessiva dilatazione temporale rispetto allo svolgimento del processo; spese straordinarie; e difficoltà nella ricerca e selezione di professionisti esperti nella cessione dei beni oggetto del processo di esecuzione forzata), lo faanche nella sua carente regolazione e scarsa operatività pratica, aggravata dall'assenza di successive riforme giuridiche incaricate di eliminare le loro carenze e imperfezioni. L'unica modifica sperimentata da questi mezzi di realizzazione forzata di carattere accessorio all'asta giudiziaria regolati attraverso gli artt.640 e 641 "LEC" è stata motivata dopo l'approvazione della "Ley 13/2009", del 3 novembre, di riforma della legislazione processuale per l'istituzione del nuovo ufficio giudiziale, con la quale il legislatore ha concesso al "Letrado de la Administración de Justicia" facoltà che in precedenza erano attribuite al Giudice.

VI

L'ubicazione dell'asta giudiziaria, nell'articolato della "Ley de Enjuiciamiento Civil", come ultimo mezzo di realizzazione forzata rispetto ad altri mezzi di realizzazione forzata esistenti nella stessa e raccolti negli artt. 640 e 641 "LEC" dimostra come ilmezzo di realizzazioneforzata dell'asta giudiziaria, non solo non trova

un sostituto giuridico, ma è anche il mezzo preferito per la cessione forzata dei beni pignorati all'esecutato, rafforzandone l'uso come mezzo di realizzazione forzata attraverso l'impulso d'ufficio.

L'implementazione dell'accordo ufficioso come mezzo di realizzazione forzata di natura accessoriaa quello dell'asta giudiziaria aspirava non solo a porre fine al monopolio esercitato da quest'ultima sui mandati, ma anche ad aumentare il grado di efficacia e di efficienza dei mandati rispetto a ciò che è stato generato attraverso l'utilizzo dell'asta giudiziaria come mezzo di realizzazione forzata,al fine di ottenere il massimo rendimento possibile dai beni pignorati all'esecutato attraverso l'accordo raggiunto tra tutte le parti coinvolte. Basandosi sul principio di disposizione e di opportunità, l'accordo privato si scopre essere il favorito dalla "LEC" per la realizzazione forzata dei beni che sono stati pignoratiall'esecutato. Tuttavia, la sua promozione, su richiesta delle parti e non d'ufficio, fa sì che la preferenza per il suo uso nei processi di cessione forzata sia più formale che reale. Da qui il rimprovero per non aver stabilito una presenza obbligatoria in tutti questi processidi realizzazione forzata che eliminasse la necessità di ricorrere a qualsiasi altro mezzo di realizzazione forzata contemplato dalla Legge.

La cessione forzata dei beni-mobili e immobili- che sono stati pignorati dal patrimonio dell'esecutato da persone o entità specializzate (art.641 "LEC") spicca insieme all'accordo privato interpartes come uno dei principali mezzi per la realizzazione forzata dei beni dell'esecutato. Il legislatore, a conoscenza della possibilità di eludere la realizzazione forzata degli stessi beni attraverso l'asta giudiziaria, non ha voluto fare a meno dell'esperienza di quei terzi (specialisti in taluni ambiti) per aumentare il livello di efficacia dell'esecuzione forzata, scommettendo su uno svolgimento agile della stessa e al contempoper l'ottenimentodelle risorse economiche necessarie con cui poter soddisfare pienamente il diritto di credito dell'esecutore. Obiettivo raggiungibile solamente quando beni (mobili e immobili) che ricadono in casi specifici (gioielli, barche, opere d'arte) vengono ceduti da persone o entità specializzate, incaricate di promuovere la loro cessione non in mercati generali, ma in quelli specializzati. Si tratta di un mezzo di realizzazione forzata di natura accessoria a quello dell'asta giudiziaria, che pur non avendo avuto un grande successo nella pratica giuridica, costituisce unascelta oculata della "LEC" nel suo scopo di

migliorare o aumentare il grado di efficacia ed efficienza del processo di esecuzione forzata.

VII

Le modifiche legislative realizzate negli ultimi anni, e in particolare durante il 2015, hanno portato all'istituzione di un nuovo modello di asta giudiziaria, secondo cui tutte le aste giudiziarie, amministrative e notarili sono eseguite obbligatoriamente per via elettronica attraverso il "Portal Electrónico de Subastas judiciales y administrativas" della "AEBOE" creato all'interno della "Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado". Secondo il regolamento attuale, sparisce dalla nostra legislazione processuale civile qualsiasi possibilità di organizzare le aste giudiziarie, notarili e amministrative di persona, ciò suppone un cambiamento radicale rispetto alla situazione preesistente.

Il nuovo modello di asta giudiziaria cerca di porre fine agli aspetti più negativi del precedente modello di asta giudiziaria come erano la limitazione della pubblicità, la mancanza di trasparenza e la grande rigidità del procedimento, e tutto ciò al fine di raggiungere due obiettivi: la trasparenza dell'interoprocedimento dell'asta giudiziaria e l'ottenimento del massimo rendimento possibile dalla vendita dei beni pignorati al debitore.

Il nuovo "Portal Electrónico de Subastas" giudiziarie, amministrative e notarili è diventato, insieme alla figura del "LAJ", uno dei pilastri essenziali del nuovo modello di asta giudiziaria, poiché attraverso di esso, ha luogo lo svolgimento di tutte le modalità dell'asta giudiziaria: beni mobili, beni immobili e beni mobili e immobili gravati da ipoteca o pegno.

Oltre alla semplificazione amministrativa relativa allo svolgimento dell'asta giudiziaria elettronica e alla non sovrapposizione di procedure attraverso il riutilizzo dei mezzi disponibili, l'uso di un'unica banca dati e un unico motore di ricerca permetteche tutti gli uffici giudiziari abbiano accesso al loro sistema di gestione e che tutti gli scambi di informazioni vengano effettuati per via telematica, il che si traduce infine in importanti vantaggi o benefici economici, sotto forma di risparmi, per la "Administración de Justicia". Questo nuovo modello di asta giudiziaria, ha raggiunto durante il suo primo anno di "vita" (anno 2015-2016) un risparmio medio di

centosettanta euro per ogni asta, il che si è tradotto, sulla base delle settanta duemila centoventinove aste svolte nel primo anno,in un risparmio totale per la "Administración de Justicia" di dodici milioni duecentosessantunmilanovecento trenta euro. Queste cifre, pur essendo di notevole importanza, non riflettono pienamente la realtà, perché a quel tempo, la maggior parte dei Tribunali non aveva ancora messo in funzione l'applicazione informatica a causa della mancante formazione delle "Oficinas Judiciales" e in mancanza di modelli uniformi di convocazione delle aste giudiziarie elettroniche. Per questo motivo comprendiamo che le quantità delle cifre reali erano addirittura superiori a queste.

VIII

Per raggiungere questi obiettivi, il nuovo modello relativo allo svolgimento elettronico dell'asta giudiziaria, cerca attraverso la semplificazione e l'uso di nuove tecnologie di eliminare gli aspetti negativi del modello precedente dell'asta giudiziaria. Ostacoli che si sono riusciti a superare grazie alla maggiore pubblicità e trasparenza, così come grazie all'adozione di un insieme di misure volte a raggiungere la fine della rigidità del modello precedente, scommettendo su una maggiore flessibilità e facendo sì che si realizzino le offerte durante le ventiquattro ore del giorno, per trecentosessantacinque giorni all'anno e da qualsiasi luogo. Situazione che si traduce in molteplici vantaggi, ma soprattutto nella concomitanza di un numero maggiore di offerenti e, di conseguenza, nell'ottenimento del miglior prezzo possibile per la vendita forzata dei beni pignorati. Arrivando a soddisfare pienamente econcretamente gli interessi reali dell'esecutore e dell'esecutato.

IX

Allo stesso modo, i cambiamenti relativi alla distinzione della figura del Giudice e del "LAJ" insieme alla divisione dei compiti e delle funzioni affidate a ciascuno di essi, effettuati con la "Ley 13/2009", del 3 novembre, di riforma della legislazione processuale per la realizzazione della nuova "Oficina Judicial", hanno permesso a quest'ultimo di liberarsi dalla supervisione giudiziaria alla quale era sottoposto con il modello precedente e, di conseguenza, di acquisire un ruolo di primo piano in questo nuovo modello di asta giudiziaria. In esso, il "LAJ" diventa il direttore e, quindi, massimo responsabile dell'asta giudiziaria, garantendo che ognuno delle diverse fasi nelle quali si divide il processo di un'asta giudiziaria si sviluppino in modo conforme

alla legalità. Questa nuova situazione si avvicina in gran parte al modello italiano, francese e tedesco, dove il ruolo del Giudice è limitato all'apertura del processo di esecuzione forzata, mentre gli altri compiti di natura esecutiva sono affidatia un organo giudiziario indipendente che agisce con ampia libertà decisionale anche se sotto la dipendenza del Giudice che ha ordinato l'avvio del processo di esecuzione forzata: il "LAJ" (Ufficiale Giudiziaro, in Italia, "Huissier" in Francia e "Gerichtsvollzieher" in Germania).

Tuttavia, sebbene il "LAJ" siadirettore e massimo responsabile per il corretto svolgimento dell'asta giudiziaria nel suo insieme, così come di tutte e ognuna delle diverse fasi che la compongono, ciò che è certo è che quando si sviluppa l'asta giudiziaria elettronicamente attraverso il "Portal Electrónico de Subastas judiciales y administrativas" della "AEBOE", la sua azione è limitata all'introduzione di una serie di dati nel sistema informatico in modo che l'asta giudiziaria possa aver luogo, e attendere affinché il "Portal Electrónico de Subastas judiciales y administrativas" della "AEBOE" invii le informazioni certificate con i dati dell'offerente vincitore dell'asta giudiziaria per poter emettere il relativo decreto di approvazione e il decreto di aggiudicazione, una volta che l'aggiudicatario abbia adempiuto a tutti i suoi obblighi.

X

Una delle altre questioni da trattare è la notifica dell'annuncio della convocazione dell'asta giudiziaria all'esecutato non presente nel processo civile. Come risultato della nuova redazione (operata dalle "Leyes" 19/2015 e 42/2015), e in comparazione con la situazione preesistente ("LEC" 1/2000) si elimina la necessità di annunciare l'annuncio della convocazione dell'asta giudiziaria con venti giorni di anticipo rispetto al suo svolgimento, così come la sua notifica all'esecutato non presente nel processo civile al domicilio che compare nel titolo esecutivo. Come risultato di questa situazione, firmato il decreto con il quale si accorda la convocazione dell'asta giudiziaria, il "Letrado de la Administración de Justicia" detta le misure organizzative, ordinando la pubblicazione dell'annuncio della convocazione dell'asta giudiziaria nel "Portal de la Administración de Justicia" (con effetti meramente di carattere informativo) e nel "Boletín Oficial del Estado" (con effetti di notifica dell'annuncio della convocazione dell'asta giudiziaria all'esecutato non presente nel processo civile - art. 645.1 "LEC"-). Scompare, così, il tradizionale sistema di annuncio della

convocazione dell'asta giudiziariaattraverso la pubblicazione per mezzo degli editti sulla bacheca degli annunci del Tribunale, che si traduce, secondo la nostra opinione, in una diminuzione delle garanzie processuali dell'esecutato non presente nel processo civile.

Questa nuova forma di notificare l'esecutato non presente nel processo civilecon l'annuncio della convocazione dell'asta giudiziaria attraverso la pubblicazione di detta convocazione nel "BOE" e non al suo domicilio personale (anche se si avesse traccia e informazioni dello stesso), ha generato dubbi rilevanti.

Così, la giurisprudenza Europea della Corte di giustizia dell'Unione Europea dimostra come la pratica delle notifiche effettuate all'esecutato non presente nel processo civile unicamente attraverso il "BOE" "vulnera el derecho de defensa del ejecutado, al no garantizarle el poder llegar a conocer de manera real y efectiva la notificación que le afecta". Questo nuovo sistema di notifica non solo non garantisce che l'esecutato abbia traccia del fatto che i beni o parte di essi che formano il suo patrimonio vengono ceduti forzatamente attraverso il mezzo di realizzazione forzata dell'asta giudiziaria, ma anche, che la pubblicazione della convocazione dell'asta giudiziaria nel "BOE" risulta assolutamente inefficace affinché l'interessato possa arrivare ad avere realmente notizia della convocazione dell'asta giudiziaria, non contenendo i dati essenziali e indispensabili per identificare le parti o il bene messo all'asta.

Anche se è vero che l'istituzione di un procedimento unico per la pubblicazione e la notifica dell'annuncio della convocazione dell'asta giudiziaria costituisce un aspetto positivo, non è meno vero che la semplice pubblicazione dell'annuncio della convocazione dell'asta giudiziaria nel "BOE" con effetti di notifica all'esecutato non presente nel processo civile costituisce un aspetto molto negativo, tendente a creare reali situazioni di vulnerabilità. Proprio la prassi giuridica dimostra l'incapacità del cittadino medio immerso in questo tipo di processo giudiziale di seguire tutte le numerose notizie pubblicate quotidianamente nel "BOE", solitamente a causa della mancanza delle conoscenze giuridiche necessarie per fare ciò.Pertanto, secondo la nostra opinione, comprendiamo che la misura è corretta e adeguata dal punto di vista dell'economia processuale, ma totalmente inadeguata sul piano della pratica giuridica. Quindi, di

fronte all'assenza delle conoscenze giuridiche necessarie, la notifica dell'annuncio della convocazione dell'asta giudiziaria al domicilio personale dell'esecutato non presente nel processo civile, costituisce l'unico modo attraverso il quale questo possa avere traccia, in modo concreto ed effettivo, della situazione giuridica nella quale si trova immerso e, come risultato, delle sue conseguenze ed effetti giuridici, senza incorrere in una situazione di vulnerabilità giuridica derivata dalla diminuzione delle sue garanzie processuali.

XI

Gli articoli 646 e 668.1 "LEC" (beni mobili e immobili) sono incaricati di stabilire il contenuto dell'annuncio della convocazione dell'asta giudiziaria, essendo quasi identico in entrambi i casi.

Nel caso concreto dell'asta giudiziaria di beni mobili, si stabilisce che il contenuto dell'annuncio della convocazione dell'asta giudiziaria pubblicato nel "BOE" e nel "PAJ" dovrà essere dotato esclusivamente di: data dello stesso, ufficio giudiziale dove si segue il procedimento di esecuzione, numero di identificazione e categoria, e indirizzo di posta elettronica che corrispondente all'asta giudiziaria nel "Portal Electrónico de Subastas judiciales y administrativas" della "AEBOE".

Secondo la nostra opinione, l'utilizzo del termine "esclusivamente" al momento di determinare le informazioni che devono apparire nel contenuto dell'annuncio della convocazione dell'asta giudiziaria che si pubblica nel "BOE" e nel "PAJ" è assolutamente inadeguato. E lo è, perché l'utilizzo di questa espressione impedisce una possibile modifica (anche d'ufficio) delle informazioni che devono contenere l'annuncio della convocazione dell'asta giudiziaria; informazioni totalmente insufficienti. Quindi al momento di stabilire le informazioni che devono essere contenute nell'annuncio della convocazione dell'asta giudiziaria, il criterio seguito dal legislatore avrebbe dovuto essere quello delle informazioni di minima e non di massima. Soprattutto se teniamo presente che, come abbiamo visto nella sezione precedente, la pubblicazione dell'annuncio della convocazione dell'asta giudiziaria nel "BOE" è valida e sufficiente come notifica della stessa per l'esecutato non presente nel processo civile.

XII

La partecipazione dei diversi offerenti interessati all'acquisizione dei beni mobili e immobili dell'esecutato che attraverso lo svolgimento dell'asta giudiziaria intendono cedere forzatamente richiede la realizzazione da parte di questi di offerte o posizioni economiche, per le quali è necessario essere in possesso del corrispondente accreditamento (insieme a questo requisito, quello dell'identificazione in forma adeguata e sufficiente e quello della dichiarazione di accettazione delle condizioni generali e particolari dell'asta giudiziaria costituiscono i tre requisiti stabiliti dalla "LEC" per poter partecipare allo svolgimento dell'asta giudiziaria tramite la realizzazione di offerte -art.647.1 LEC e art.669.1 "LEC", asta giudiziaria di beni mobili e immobili, rispettivamente-).

Gli artt. 647.1 e 669.1 "LEC" stabiliscono che affinché le parti possano ottenere l'accreditamento necessario con il quale poter partecipare allo svolgimento dell'asta giudiziaria tramite la realizzazione di offerte, è necessaria la consegna da parte loro del 5% del valore del bene che costituisce l'oggetto dell'asta giudiziaria; indipendentemente dal fatto che l'interessato sia una persona fisica o giuridica. Quindi, l'istituzione di questo adempimento cerca di evitare la partecipazione nello svolgimento dell'asta giudiziaria a offerenti che non hanno alcun interesse o che non hanno intenzione di aggiudicarsi il bene oggetto della asta giudiziaria a causa della quantità offerta e, come risultato, garantire il pagamento del prezzo totale per il quale l'aggiudicatario si fosse aggiudicato il bene messo all'asta. Nel caso in cui quest'ultimo non corrispondesse detta quantità si vedrebbe privato del deposito che prima dell'inizio dello svolgimento dell'asta giudiziaria aveva realizzato per poter ottenere l'accreditamento necessario con il quale poter partecipare allo svolgimento dell'asta giudiziaria tramite la realizzazione di un'offerta.

Di fronte alla situazione descritta, l'interesse e la serietà che si presuppongono per la partecipazione dello stesso esecutore nello svolgimento dell'asta giudiziaria (adempiuti i requisiti stabiliti per esso nella "Ley de Enjuiciamiento Civil"), motivano l'applicazione per questo caso specifico di un'esenzione e, di conseguenza, la possibilità che l'esecutore possa partecipare allo svolgimento dell'asta giudiziaria senza la necessità di realizzare una consegna previa (art.647.2 "LEC").

In questi casi, la problematica emerge quando l'asta giudiziaria è finita, l'esecutore risulta come l'offerente vincitore della stessa, e si sottrae (per qualche motivo) al pagamento dell'onere in capitale. Potendoci porre come risultato alcune domande veramente interessanti e alle quali fino a questo momento non abbiamo trovato alcuna risposta: chi e come risponderà degli effetti derivati da questo inadempimento? La serietà e l'interesse degli esecutori sono sufficienti per il corretto funzionamento dell'asta giudiziaria per garantire l'adempimento assoluto del suo obbligo di pagamento? Che tipo di motivazione trova l'esecutore per adempiere al suo obbligo di pagamento sapendo che in nessun caso subirà sanzioni, castighi, o perdite economiche di alcun tipo a causa di questo inadempimento, dovuto all'assenza della consegna previa? O chi si assumerà gli oneri derivati dalla convocazione e dalla pubblicità di una nuova asta giudiziaria, causata dall'inadempimento dell'esecutore e caratterizzata dalla mancanza di mezzi economici con i quali far fronte alla stessa?

XIII

In relazione alla sospensione dell'asta giudiziaria, la seconda regola dell'art. 649 "LEC" prevede la possibilità che il "Letrado de la Administración de Justicia" possa sospendere lo svolgimento dell'asta giudiziaria per un periodo non superiore a quindici giorni, dovendo essere questa successivamente ripresa su un piano di uguaglianza di condizioni rispetto alla situazione esistente prima della sua sospensione.

Il "Letrado de la Administración de Justicia" è l'unica persona qualificata per sospendere lo svolgimento dell'asta giudiziaria, potendolo fare per qualsiasi motivo tra quelli contemplati dalla "LEC". Motivi che in teoria sarebbero quelli contenuti negli articoli 650.6 e 670.7 "LEC" (il pagamento integrale del capitale, interessi e costi da parte dell'esecutato all'esecutore), ma che nella pratica giuridica possono anche (non sempre) doversi alla coincidenza dello svolgimento dell'asta giudiziaria nei mesi estivi e, quindi, in coincidenza con le ferie del "Letrado de la Administración de Justicia" a capo dell'asta giudiziaria.

La riforma normativa dell'attività processuale dell'asta giudiziaria prevede che il suo svolgimento abbia luogo durante un periodo di venti giorni civili (non solo lavorativi) durante qualsiasi momento dell'anno, anche i fine settimana, le festività e le tanto agognate ferie estive. Se lo svolgimento dell'asta giudiziaria coincide con i mesi

estivi (luglio e agosto), la possibile alternativa consisterebbe nella sospensione dello svolgimento dell'asta giudiziaria. L'estensione della sospensione dello svolgimento dell'asta giudiziaria fino a quindici giorni lavorativi (non civili) permette anche di godere dei fine settimana e delle possibili festività. Così, il periodo di tempo di quindici giorni lavorativi inizialmente previsto per la durata della sospensione dello svolgimento dell'asta giudiziaria termina aumentato fino a trenta giorni lavorativi. Questa alternativa permette al "Letrado de la Administración de Justicia" alla guida dello svolgimento dell'asta giudiziaria il potere di godere delle sue ferie estive senza la necessità di preoccuparsi dello svolgimento dell'asta giudiziaria.

Il problema relazionato a questa questione appare quando il "Letrado de la Administración de Justicia" dimentica per errore di revocare la sospensione dello svolgimento dell'asta giudiziaria in tempo e, quindi, ordina la sua ripresa prima di raggiungere i quindici giorni lavorativi di sospensione a cui la norma fa riferimento. Superati quei quindici giorni lavorativi (come stabilito dalla seconda parte dell'art. 649 "LEC") la ripresa dello svolgimento dell'asta giudiziaria implicherebbe non solo la messa in marcia un nuovo processo di asta giudiziaria, ma anche la realizzazione di molte altre operazioni come la pubblicazione del nuovo annuncio della convocazione dell'asta giudiziaria nel "BOE", la consegna un'altra volta del 5% del valore del bene o beni che vengono messi all'asta dagli offerenti interessati nell'acquisizione degli stessi e la nuova richiesta di informazioni dei registri secondo quanto stabilito dal contenuto dell'art. 667.1 "LEC" per il caso di aste giudiziarie di beni immobili.

Se alla fine la situazione precedentemente descritta avesse luogo, alcune delle domande che potremmo porci sono le seguenti: chi dovrebbe sostenere le spese necessarie per avviare un nuovo processo di asta giudiziaria? L'esecutore, l'esecutato o la "Administración de Justicia" rappresentata attraverso il "Letrado de la Administración de Justicia", tenendo presente che questa situazione potrebbe derivare da una possibile negligenza professionale *por culpa in vigilando* dello stesso "Letrado de la Administración de Justicia"?, o se facessimo un passo in avanti, potrebbe l'esecutore esigere giuridicamente qualche tipo di responsabilità civile in capo alla "Administración de Justicia" per la riparazione del danno causato frutto della sua negligenza professionale? (l'art.642 "LEC" stabilisce che il "Letrado de la

Administración de Justicia" sia il più massimo responsabile dell'asta giudiziaria incaricato di condurla).

XIV

Il nucleo essenziale del nuovo modello di asta giudiziaria è composto dagli artt.648 e 649 "LEC". Attraverso di essi, vengono regolate le differenti fasi che formano questa nuova modalità di svolgimento elettronico dell'asta giudiziaria, applicabili tanto al caso dell'asta giudiziaria di beni mobili quanto immobili. Gli stessi articoli (648 e 649 "LEC") incaricati di stabilire e regolare lo svolgimento di questo nuovo modello di asta giudiziaria sono composti da un insieme di regole, nello specifico sei nel caso dell'art.648 "LEC" e da quattro nel caso dell'art.649 "LEC", ma mal ordinate dal legislatore in entrambi i casi.

Le regole dell'art. 648 "LEC" in relazione al "Portal Electrónico de Subastas judiciales y administrativas" della "AEBOE", l'Apertura dell'asta giudiziaria, la Realizzazione delle offerte elettroniche, l'Adesione al sistema, l'Apporto di informazioni addizionali sul bene oggetto della gara e la Via telematica per l'invio delle offerte elettroniche precedentemente realizzate, costituiscono una prova in più che evidenzia la mancanza di tecnica legislativa da parte del legislatore, se consideriamo che l'ordine stabilito per queste regole non è quello corretto. Quindi dopo la parte relativa al "Portal Electrónico de Subastas judiciales y administrativas" della "AEBOE" dovrebbe andare quella sull'Apertura dell'asta giudiziaria, sulla Realizzazione delle offerte elettroniche, sull'Adesione al sistema, sull'Apporto di informazioni addizionali sul bene oggetto della gara e sulla Via telematica per l'invio delle offerte elettroniche precedentemente realizzate. Quindi non è possibile parlare della realizzazione delle offerte elettroniche in modo previo all'apporto di informazioni addizionali, all'adesione al sistema (requisito *sine qua non* per poter partecipare allo svolgimento dell'asta giudiziaria), ma è possibile fare il contrario.

Accade la stessa cosa nel caso dell'art.649 "LEC", dove le regole incaricate di regolare lo svolgimento e la cessazione dell'asta giudiziaria elettronica sono mal ordinate, dando luogo a una chiara situazione di mancanza di tecnica legislativa. Quindi, anche se la posizione spazio-temporale è corretta per la regola riguardante il Periodo di tempo durante il quale ha luogo lo svolgimento dell'asta giudiziaria e la Sospensione

dello svolgimento dell'asta giudiziaria, questa stessa posizione spazio-temporale non è corretta nel caso della Certificazione della posizione vincitrice e la Cessazione dello svolgimento dell'asta giudiziaria. Quindi, la cosa corretta e adeguata sarebbe parlare in primo luogo della Cessazione dello svolgimento dell'asta giudiziaria e successivamente della Certificazione della posizione vincitrice e non il contrario, come accade attualmente.

XV

La modifica del sistema di aste giudiziarie di natura forzata non ha in alcun modo supposto una diminuzione della sicurezza giuridica, elemento essenziale nello svolgimento elettronico di quest'ultima. Lo svolgimento dell'asta giudiziaria per via elettronica non si traduce in un minor numero di garanzie giuridiche rispetto al precedente modo di svilupparsi elettronicamente. Dal primo momento, per poter partecipare allo svolgimento elettronico dell'asta giudiziaria forzata facendo delle offerte, è necessario acquisire una firma elettronica e registrarsi nel sistema. Viene prodotta un'identificazione inequivocabile dell'offerente, poiché solo quest'ultimo può accedere al sistema tramite l'uso delle chiavi personali corrispondenti. Situazione che è ancora più rafforzata dal rilasciodell'appropriata certificazione di tuttele operazioni effettuate, in cui il timbro della stessa indica tempo, luogo e ora esatti in cui queste transazioni/operazioni hanno avuto luogo, garantendo così l'assoluta trasparenza del procedimento (elemento che definisce il nuovo sistema di svolgimento delle aste giudiziarie di natura forzata, secondo la "Carta de Derechos de los Ciudadanos ante la Justicia"). Inoltre, essendo la "AEBOE" l'organismo responsabile del monitoraggio e del controllo del corretto funzionamento del "Portal de Subastas judiciales y administrativas", offre un maggior grado di fiducia e garanzia a questo nuovo modo di svolgere elettronicamente un'asta giudiziaria di natura forzata.

XVI

Intorno a questo nuovo modello di asta giudiziaria è stato sollevato un importante dibattito che ruota intorno alla possibile discriminazione subita da alcuni cittadini che, forse a causa della mancanza di adattamento o forse a causa della mancanza di conoscenze informatiche richieste e necessarie per poter partecipare allo svolgimento di questo nuovo modello di asta giudiziaria attraverso l'esecuzione di offerte, non sono stati in grado di superare l'importante "divario tecnologico" ad esso

associato e, di conseguenza, sono rimasti fuori dal sistema. Situazione aggravata dall'assenza di alternative e proposte quali, ad esempio, la progressiva introduzione del nuovo sistema di aste giudiziarie, che consenta alle potenziali parti interessate di partecipare al suo svolgimento per superare le difficoltà che presenta attraverso un adattamento progressivo; o il finanziamento di diversi programmi volti alla diffusione delle nuove tecnologie, con l'intenzione che, coloro i quali siano interessati a partecipare allo svolgimento dell'asta giudiziaria ma che non dispongono delle competenze informatiche necessarie per farlo, possano acquisirli e partecipare al suosvolgimento.

XVII

Fatta eccezione per il dibattito a cui abbiamo appena fatto riferimento, la valutazione fino a oggi del nuovo sistema di aste giudiziarie è stata positiva, e la verità è che lo è stato perché veramente il nuovo sistema di asta giudiziaria e il cambiamento radicale che implicitamente porta con sé sono positivi, almeno da un punto di vista teorico. Perché da un punto di vista pratico, le percezioni o posizioni sostenute da numerosi avvocati e procuratori in relazione a questo nuovo modello di asta giudiziaria sono molto diverse, tendenti alla critica. L'argomento di questi ultimi ruota intorno all'asserzione secondo cui la pratica giuridica ha dimostrato come i presunti vantaggi del nuovo sistema di asta giudiziaria non sono tali. Per la mancanza di lungimiranza e di risorse materiali che hanno causato paralisi e dilatazione temporale (nel migliore dei casi) della conclusione di un atto giudiziario che nel modello precedente durava solo pochi minuti, senza che d'altra parte si sia raggiunto un miglioramento dell'efficienza e della partecipazione della cittadinanza a questo tipo di processo giudiziario. Sottolineando inoltre che il raggiungimento degli obiettivi essenziali sollevati dal nuovo modello di asta giudiziaria rimarrebbe dubbio.

XVIII

Relativamente al primo di essi, la trasparenza del processo, possiamo osservare come l'istituzione di questo nuovo modello di asta giudiziaria, ha permesso la quasi scomparsa della figura dei "subasteros", professionisti dell'asta giudiziaria che attraverso l'esercizio di azioni vietate dalla Legge (pressioni, minacce, intimidazioni e coercizione) cercavano di ottenere il massimo profitto attraverso l'acquisto di un bene messo all'asta al prezzo più basso possibile e la sua successiva vendita a un prezzo più

alto, in modo da ottenere profitto con il margine risultante da entrambe le operazioni. Nonostante la quasi scomparsa dei "subasteros" e l'esistenza di una serie di misure incaricate di evitare la messa in contatto tra i diversi offerenti che partecipano allo svolgimento dell'asta giudiziaria, sembra che questo nuovo modello di asta giudiziaria non sia in grado di evitare la conclusione di accordi fraudolenti tra i diversi offerenti e la loro partecipazione alle cosiddette aste *persaltum*. In queste ultime, un offerente fa un'offerta molto bassa ed è seguito da un altro, in comune accordo con il precedente, che fa un'offerta molto alta impedendo così agli altri offerenti di fare offerte intermedie. Alla chiusura dell'asta, l'offerta vincente sarà quella del secondo offerente, ma con riserva del deposito fatto dal primo offerente su sua richiesta in modo che, nel caso in cui l'offerente vincitore dell'asta giudiziaria non possa far fronte al pagamento dell'onere in capitaledel prezzo con il quale si è aggiudicato il bene messo all'asta, possa aggiudicarselo lui, cosa che accadrà. Questo tipo di operazione di solito si svolge negli ultimi minuti dell'asta giudiziaria per concorrere contro il minor numero di offerenti possibile ed evitare che il resto degli offerenti abbia capacità o spazio di manovra.

Questo problema, basato sulla conclusione di accordi fraudolenti tra i diversi offerenti che partecipano all'asta giudiziaria, è aggravato ulteriormente quando uno dei suoi partecipanti è l'esecutore stesso. In questi casi, i problemi compaiono quando volendo l'esecutore partecipare all'asta e fare un'offerta per i beni oggetti della stessa non può farlo bene a causa dell'assenza degli offerenti o, meglio, per la mancanza delle offerte. Ricorrendo, in questi casi, a una società che può essere di proprietà o appartenere al suo gruppo imprenditoriale per partecipare all'asta giudiziaria come offerente persona giuridica, realizzandosi fra di loro l'accordo in sé dell'asta *per saltum*, precedentemente illustrata. In questo modo, si riesce ancora una volta a eludere la norma e a partecipare all'asta giudiziaria senza l'esistenza di autentici offerenti. Poiché trattandosi gli offerenti di persone giuridiche diverse dall'esecutore, non vi sono argomenti che impediscano la loro partecipazione all'asta giudiziaria e quindi l'assenza di offerenti. La soluzione a questo problema passa dalla necessità di essere in grado di identificare e collegare a questi offerenti persone giuridiche con l'esecutore stesso, in caso di ottenerlo potrebbe essere richiesta la cancellazione dell'asta giudiziaria.

Prima della riforma dell'attività giudiziaria della un'asta giudiziaria e l'implementazione del suo svolgimentoelettronico, l'asta *per saltum* (come azione collusiva eseguita dai "subasteros") era accompagnata da altre pratiche collusive e quindi illegali: offerta di doni a coloro che erano interessati a partecipare allo svolgimento dell'asta giudiziaria in modo tale che decidesseroalla fine di non prenderne parte; concerti tra i diversi "subasteros"e interessati nell'acquisizione di un certo bene (i diversi "subasteros"interessati ad acquistare un certo bene si accordano previamente rispetto all'inizio dell'asta giudiziaria affinché uno di loro acquisti un bene con un'offerta minima. Una volta acquisito da uno dei "subasteros"a un prezzo minimo, si ritorna a vendere il bene tra i diversi "subasteros", ma prima privatamente e sotto l'impegno di non superare un certo limite nella propria offerta, allontanando dalla gara a terze persone. Questa operazione è nota come "subastilla"); accordi tra "subasteros" e l'esecutore (dopo il deserto dell'asta giudiziaria, l'esecutore stesso richiedeva l'autoaggiudicazione dei beni messi all'asta per il pagamento del suo debito, cedendo successivamente l'offerta al "subastero", che in seguito si incarica di vendere il bene a un prezzo elevato e di consegnare la percentuale concordata all'esecutore).

XIX

In un altro ordine di cose e in relazione al secondo degli obiettivi del nuovo modello di asta giudiziaria, l'ottenimento del maggiore rendimento possibile dei beni pignorati al debitore, possiamo sottolineare che nonostante l'esistenza di un insieme di misure volte al suo conseguimento come ad esempio l'estensione del periodo di licitazione a venti giorni naturali o l'estensione della chiusura dell'asta giudiziaria un'oradopo (durante un periodo massimo di ventiquattro ore) se nell'ultima ora per poter fare un'offerta venisse fatta un'offertapiù alta e migliore di quelle fatte fino ad allora, esistono un insiemedi contraddizioni che si scontrerebbero frontalmente con il desiderio e l'intenzione di raggiungere questo obiettivo.

XX

Questo insieme di contraddizioni che si scontrano frontalmente contro il desiderio e l'intenzione di raggiungere questo secondo obiettivo, le troviamo concretamente e in relazione all'aggiudicazione dei beni oggetto dell'asta giudiziaria. Troviamo un insieme di situazioni in cui si stabiliscono percentuali iniziali (che variano in funzione del tipo di bene messo all'asta) che hanno il compito di stabilire il prezzo

limite al di sotto del quale non potrebbe aver luogo la vendita dei beni oggetto dell'asta giudiziaria. Tuttavia questi non vengono rispettati quando, durante l'asta giudiziaria, le offerte presentate non raggiungono quei prezzi minimi di vendita e di fronte la possibilità che fallisca l'asta giudiziaria (che comporterebbe la necessità di convocare una nuova asta giudiziaria, e che non permetterebbe all'esecutore di ottenere un incasso, anche solo parziale), si adotta la messa in moto di un insieme di strumenti che facilitano l'aggiudicazione degli stessi (acquisizione da parte dell'esecutore di un insieme di garanzie bancarie o ipotecarie), e come risultato si ottiene il permesso di acquisire i beni messi all'asta per un ammontare di denaro di molto inferiore a quei prezzi minimi stabiliti, ma sufficienti per soddisfare i costi derivati dall'esecuzione.

XXI

Può accadere, e di solito accade, che dopo la fine del procedimento di esecuzione forzata che culmina con lo svolgimento dell'asta giudiziaria, si ottengano solamente i fondi economici necessari e sufficienti per coprire le spese che derivano da esso, ma non i necessari per poter soddisfare il diritto di credito dell'esecutore. Non realizzandosi così, il secondo degli obiettivi del nuovo modello elettronico dell'asta giudiziaria: l'ottenimento del maggior rendimento possibile derivante dalla vendita dei beni previamente pignorati dal patrimonio dell'esecutato.

C'è da tener in conto, inoltre, che gli offerenti che desiderano partecipare allo svolgimento dell'asta giudiziaria tramite la realizzazione di offerte non dispongono di tutte le informazioni che in teoria dovrebbero apparire nel nuovo "Portal Electrónico de Subastas judiciales y administrativas" della "AEBOE" in conformità con quanto manifestato prima in relazione al contenuto dell'annuncio della convocazione dell'asta giudiziaria e dell'editto della stessa. Questa situazione accade in particolar modo nel caso di aste giudiziarie di beni immobili, in cui in molte delle caselle mancano dati riguardanti gli oneri di registro, planimetrie o fotografie. È anche comune riscontrare nella casella della situazione possessoria l'espressione non risulta.

XXII

Sebbene esista una critica realizzata da alcuni collettivi di avvocati e procuratori nei confronti del nuovo sistema di asta giudiziaria, questa stessa corrente critica riconosce al legislatore la sua volontà di continuare nell'incorporazione e nell'uso delle

nuove tecnologie nella “Administración de Justicia” attraverso l’approvazione delle leggi 19/2015 e 42/2015, e di ritenendo, comunque, che la revisione della regolazione del nuovo modello di asta giudiziaria continua ad essere necessaria al fine di garantire una maggiore accessibilità, agilità, partecipazione e sicurezza. Nonostante ciò, non sono necessarie troppe spiegazioni per apprezzare il beneficio derivante da questo nuovo modello di asta giudiziaria elettronica.

XXIII

Dopo le riforme effettuate negli ultimi anni, la “Ley de Enjuiciamiento Civil” scommette su una regolamentazione unitaria dell’asta giudiziaria che salvaguardi le particolarità richieste dalla natura o dagli oneri che riguardano i beni pignorati e, quindi, oggetto dell’asta giudiziaria. Così, le norme incaricate di regolare lo svolgimento dell’asta giudiziaria dei beni mobili saranno d’applicazione delle asta giudiziaria di beni immobili (art.655.2 “LEC”) e le norme di quest’ultima, a loro volta, saranno incaricate di sostenere lo svolgimento dell’asta giudiziaria dei beni gravati da ipoteca o pegno, siano essi di natura mobile o immobile (art.691.4 “LEC”).

A quello stesso ordine risponde l’introduzione nella legislazione processuale civile della regolazione dell’asta giudiziaria di beni (mobili e immobili) gravati da ipoteca o pegno. Di conseguenza, oltre a porre fine alla legislazione speciale per questo tipo di ipotesi, l’unificazione rispetto alla regolamentazione dell’asta giudiziaria si ottiene in un doppio senso: ciò che è relativo all’oggetto del processo (tutti quelli che sono associati alla cessione tramite asta pubblica trovano la loro regolamentazione nella “Ley de Enjuiciamiento Civil”) e ciò che è relativo allo sviluppo del procedimento (lo svolgimento dell’asta giudiziaria, qualunque sia il bene, è soggetto allo stesso ordine sistematico).

Nonostante ciò, l’asta giudiziaria di beni mobili e immobili gravati da ipoteca o pegno continua ad emergere come uno delle esecuzioni forzate più controverse secondo la dottrina e la giurisprudenza. Obbedendo alla sua natura e ai molteplici dubbi che sorgono attorno all’attuazione di alcune delle sue norme (origine di abbondante giurisprudenza e importanti contraddizioni), ma soprattutto la natura dispersiva delle sue norme (“Ley Hipotecaria”, “Ley de la Hipoteca Mobiliaria y de la Prenda” senza trasferimento del possesso, “Ley de la Hipoteca Naval” e le leggi che si applicano alle

esecuzioni iniziate da istituzioni di crédito). Realtà giuridica alla quale la "Ley de Enjuiciamiento Civil" ha cercato di dare una risposta attraverso la nuova regolamentazione del Capitolo V "*De las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados*" del Titolo IV "*De la ejecución dineraria*" del Libro III "*De la ejecución forzosa y de las medidas cautelares*" della "Ley de Enjuiciamiento Civil".

BIBLIOGRAFÍA

ACHÓN BRUÑEN, Mª. J. "La caducidad de la Acción Ejecutiva". *Diario La Ley*. Nº7022. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2008.

ACHÓN BRUÑEN, M.J. *Fracaso de los mecanismos de realización forzosa alternativos al a subasta: problemas no enmendados por la reciente reforma de la LEC*. Ed. Sepin, Madrid, 2010.

ACHÓN BRUÑEN, M.J. *Soluciones a problemas prácticos en las enajenaciones forzosas de bienes embargados e hipotecados*. Ed. La Ley, Madrid, 2014.

ACHON BRUÑÉN, M. J. "Defectos legales que permiten adquirir bienes embargados o hipotecados en las subastas judiciales muy por debajo del tipo mínimo". *Diario La Ley*. Nº8361.Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2014.

ANCHÓN BRUÑEN, Mª. J. "La reforma de las subastas judiciales por la Ley 19/2015, de 13 de Julio y 42/2015, de 5 de Octubre: problemas que se solventan y que se generan". *Diario La Ley*. Nº8644. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2015.

ADÁN DOMENECH, F. La *ejecución hipotecaria*. Ed. Bosch, 2009.

AGUILAR RUIZ, L. "Ejecución de bienes gananciales por deudas consorciales contraídas por uno de los esposos: oposición del cónyuge no deudor a la traba y embargo de bienes comunes". *Revista de Derecho Patrimonial*. Nº14, pp.101-111. Ed. Thomson-Reuters Aranzadi, Pamplona, 2005.

ALBADALEJO, M. *Derecho Civil. Tomo II, Derecho de Obligaciones. Parte especial*. Ed. Bosch, Barcelona, 1972.

ALMAGRO NOSETE, J. y TOMÉ PAULÉ, J. *Instituciones de Derecho Procesal*. Ed. Trivium, Madrid, 1994.

ALMENAR BELENGUER, M. “La ejecución dineraria: disposiciones generales: el requerimiento de pago. El embargo de bienes: requisitos y efectos. El aseguramiento del embargo”. *Estudios de derecho judicial*. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2000.

ALONSO SÁNCHEZ, B. *Las adjudicaciones procesales de bienes en los procesos de ejecución*. Ed. Editoriales de Derecho Reunidas. EDERSA, Madrid, 1999.

ÁLVAREZ CAPIROCHIPI, J.A. “Comentarios a la sentencia de 30 de abril de 1987”. *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*. Ed. Civitas, Madrid, 1987.

ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J.A. “Crítica de la doctrina jurisprudencial iniciada por la STS de 5 de Marzo de 2007”. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Nº721, pp.2045-2078. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2010.

ÁLVAREZ SUÁREZ, U. *Curso de Derecho Romano, Tomo I. Introducción, Cuestiones Preliminares, Derecho Procesal Civil Romano*. Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1955.

ARANGIO RUIZ, V. *Instituciones de Derecho Romano*. Ed. Depalma, Buenos Aires, 1986.

ARANGÜENA FANEGO, C. “El procedimiento de apremio sobre bienes muebles en el Proyecto de la Ley de Enjuiciamiento Civil”. *La Ley*. Nº3, pp.1998-2011. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 1999.

ARIAS RAMOS, J. y ARIAS BONET, J.A. *Derecho Romano, Tomo I. 18ª Edición*. Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1986.

ARMENTA DEU, T. *La ejecución provisional*. Ed. La Ley, Madrid, 2000.

ARMENTA DEU, T. *Lecciones de Derecho Procesal Civil. 9ª Edición*. Ed. Marcial Pons, Barcelona, 2016.

ARMENTA DEU, T. *Lecciones de Derrecho Procesal Civil. Décima Edición*. Ed. Marcial Pons, Barcelona, 2017.

ASENCIO MELLADO, J.Mª. *Derecho Procesal Civil. 2ª Edición*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2012.

ASENSI MERÁS, A. *Régimen jurídico de las subastas electrónicas*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.

AZARA, A. y EULA, E. *Novissimo Digesto Italiano*. *Tomo VII*. Ed. Unione Tipográfico-Editrice Torinese, Ristampa, 1979.

BADENES GASSET, R. *El contrato de compraventa*. *Tomo I*. Ed. Bosch, Barcelona, 1979.

BAENA RUIZ, E. "Las partes en el proceso del art.131 LH, especial referencia al ejecutado y a su régimen jurídico. Intervención de terceros". *Estudios de derecho judicial*. Ed. Conejo General del Poder Judicial, Madrid, 1999.

BALENA, G. *Istituzione di diritto processuale civile. Volumen III. 2ª Edizione*. Ed. Cacucci, Bari, 2012.

BALLESTER GINER, E. "Cesión y remate". *Revista de Derecho Privado*. Ed. Reus, Madrid, 1998.

BANACLOCHE PALAO, J. *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Civitas, Madrid, 2001.

BANACLOCHE PALAO, J. CUBILLO LÓPEZ, I.J. *Aspectos fundamentales de Derecho Procesal Civil*. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2012.

BAÑON GONZÁLEZ, J.L. "Las subastas judiciales electrónicas". *Scire*. Nº1, pp.95-105. Ed. Universidad de Zaragoza, Zaragoza, 2012.

BERNARDO SAN JOSÉ, A. “El despacho de la ejecución y la oposición del ejecutado”, en GUTIÉRREZ BERLICHES, A. (Coord.). *El proceso de ejecución forzosa. Problemas actuales y soluciones jurisprudenciales*. Ed. La Ley, Madrid, 2015.

BARRIO CALLE, Mª ASUNCIÓN. “Depósito, tasación y realización de los bienes embargados en la enajenación laboral”. *Relaciones laborales*. Nº2, pp.1379-1392. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 1992.

BERNABÉ PEREZ, I.C. “Las dificultades en la realización de los bienes embargados por persona o entidad especializada”. *Revista de Derecho Procesal Civil y Mercantil*. Nº22, pp.45-46. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2005.

BERROCAL JAIME, A. “Las medidas para la localización de bienes en el proceso de ejecución civil*”. Diario La Ley*. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2003.

BETANCOURT SERNA, F. “Sobre la pretendida transmisibilidad de los interdictos”. *Anuario de Historia del Derecho Español*. Nº53, pp.46-77. Ed. Ministerio de Justicia y Boletín Oficial del Estado, Madrid 1983.

BOLÓS FARIÑAS, C. e IGLESIAS MEJUTO, J. *Practicum de la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Cedecs, Barcelona, 2002.

BONET NAVARRO, J. “Alternativas a la subasta en el proceso civil de ejecución. *Revista Internauta de Práctica Jurídica*. Nº10. Ed. Facultad de Derecho de la Universidad de Valencia, Valencia, 2002.

BONET NAVARRO, J. y MARTÍN PASTOR, J. *Derecho Procesal Civil. 7ª Edición*. Ed. Thomson Aranzadi, Pamplona, 2007.

BONET NAVARRO, J. *El juicio sobre la suficiencia en la ejecución de las sentencias de condena dineraria*. Ed. Aranzadi, Pamplona, 2009.

BOQUERA OLIVER, V. “Los límites subjetivos de la cosa juzgada material”. *Cuadernos de Derecho Judicial*. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 1995.

BORREL MAESTRE, J. “Efectos de la no entrega al adjudicatario de los bienes subastados”. *Revista de Derecho Procesal*. Ed. R.I.D.P., Madrid, 1980.

BONSIGNORI, A. *Assegnazione forzata e distribuzione del ricavato*, Ed. A. Giuffré, Milano, 1962.

BONSIGNORI, A. “Effetti della vendita forzata e dell’assegnazione”, en SCHLENSINGER, P. (Dir.). *Il Codice Civile Commentario*. Ed. A. Giuffré, Milano, 1988.

CACHOFEIRO CEDENILLA, R. *La tasación y las subastas de bienes inmuebles*. Ed. SEAMER, Madrid, 1996.

CACHÓN CADENAS, M. *El embargo*. Ed. Bosch, Barcelona, 1991.

CACHÓN CADENAS, M. “Modificación y extinción el embargo”. *Cuadernos de Derecho Judicial*. Nº29, pp.243-286. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 1996.

CACHÓN CADENAS, M. y VV.AA. *Ejecución forzosa y medidas cautelares en la LEC 1/2000*. Ed. Ministerio de Justicia: Centro de Estudios Jurídicos de la Administración de Justicia, Madrid, 2001.

CACHÓN CADENAS, M. y VV.AA. *La aplicación práctica de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2003.

CACHÓN CADENAS, M.J. *La ejecución procesal civil*. Ed. Bosch, Barcelona, 2014.

CAMACHO EVANGELISTA, F. *Derecho privado romano. Segunda edición*. Ed. Técnica Avicam, Granada, 2016.

CAPILLA RONCERO, F. *La responsabilidad patrimonial universal y el fortalecimiento de la protección del crédito*. Ed. Fundación Universitaria de Jerez, Jerez, 1989.

CARBONEL LLORENS, C. *La ejecución hipotecaria: presupuestos y desarrollo del procedimiento hasta la práctica de los correspondientes asientos registrales*. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2000.

CARDO HERRERO, A.M. "Refinanciación y nueva ejecución bancaria de bienes hipotecados: compra o dación". *Economist & Jurist*. Ed. Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, Madrid, 2009.

CARNELUTTI, F. *Lezioni di Diritto Processuale Civile. Processo di esecuzione*. Ed. CEDAM, Padova, 1932.

CARNELUTTI, F. "Postilla". *Rivista di Diritto e Procedura Civile*. V.9, Nº1. Ed. A. Giuffré Editore S.p.A, Milano, 1932.

CARNELUTTI, F. *Instituciones del Proceso Civil, Vol. III* (traducción SENTÍSMELENDO). Ed. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1960.

CARRASCO PERERA, A.F. "Garantías a primer requerimiento", en CARRASCO PERERA, A.F. *Derechos personales de garantía: aval, fianza, crédito y caución, cláusula penal*. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 1995.

CARRERAS DEL RINCÓN, J. *La solidaridad de las obligaciones desde una óptica procesal*. Ed. Bosch, Barcelona, 1990.

CARRERAS MARAÑA, J.M. "Casuística sobre la caución en al ejecución forzosa y provisional". *Práctica de Tribunales*. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2006.

CASERO LINARES, L. *El embargo en la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Bosch, Barcelona, 2011.

CASERO LINARES, L. *El proceso de ejecución hipotecaria en la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Bosch, Barcelona, 2013.

CARRERAS LLANSANA, J. *El embargo de bienes*. Ed. Bosch, Barcelona, 1957.

CASINOS MORA, F.J. *Derecho Privado Romano*. Ed. Dykinson, Madrid, 2016.

CASTÁN TOBEÑAS, J. *Derecho Civil Español, Común y Foral. Tomo II. Derecho de las cosas, los derechos reales en general. El dominio. La posesión. Decimotercera Edición*. Ed. Reus, Madrid.

CASTÁN TOBEÑAS, J. *Derecho civil español común y foral. Tomo III. Derecho de obligaciones. La obligación y el contrato en general*. Ed. Reus, Madrid, 1974.

CASTÁN TOBEÑAS, J. *Derecho Civil Español común y foral*. *Tomo IV*, Derecho de obligaciones. Ed. Reus, Madrid, 1986.

CASTILLEJO MANZANARES, R. "La ejecución forzosa en la Ley 1/2000. Los títulos ejecutivos". *La Ley*. Nº1, pp.1914-1920. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2002.

CASTILLEJO MANZANARES, R. "El Colegio de Procuradores como entidad especializada en la realización de los bienes". *Actualidad Civil*. Nº1, pp.181-201. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2003.

CASTILLEJO MANZANARES, R. "El procurador en la ejecución". *Actualidad Civil*. Nº3, pp.181-201. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2003.

CERINO-CANOVA, A. *Offerte dopo l'incanto*. Ed. CEDAM, Padova, 1975.

CERINO-CANOVA, A. "Vendita forzata ed effetto traslativo*". Rivista di Diritto Civile*. Nº2, pp.152 y ss. Ed. CEDAM, Padova, 1980.

CERRATO GURI, E. *La ejecución civil privada: realización por persona o entidad especializada.* Tesis Doctoral. Universitat Rovira i Virgili, Barcelona, 2008.

CERRATO GURI, E. "Soluciones para lograr la aplicación práctica del art.641 LEC". *Justicia: Revista de Derecho Procesal*. Nº3-4, pp.139-148. Ed. Bosch, Barcelona, 2009.

CHAMORRO POSADA, M. “Vencimiento anticipado por incumplimiento de las obligaciones financieras: los préstamos con garantía hipotecaria”. *La Ley*. Nº7, pp.1544-1551. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2000.

CHIOVENDA, G. “Sulla natura dell´Espropriazione forzata”. *Rivista di Diritto e Procedura Civile*. Nº2, pp.85-104. Ed. A. Giuffré, Milano, 1926.

CICU, A. y MESSINEO, F. *Trattato di Diritto Civile e Commerciale. Vol. XXIII*. Ed. A. Giuffré, Milano, 1971.

CIMA GARCÍA, C. “Algunas consideraciones en torno a la aliteración de la subasta”. *Justicia*. Nº2, pp.365-374. Ed. Bosch, Barcelona, 1984.

COMOGLIO, L. P., CONSOLO, C., SASSANI, B., VACCARELLA, R. *Commentario al Codice di Procedura Civile, Vol. V*. Ed. UTET, Torino, 2013.

CONSEJO GENERAL DE PROCURADORES. “Las claves de las subastas de procuradores”. *Revista del Consejo General de Procuradores*. Nº118, pp.33-36. Ed. Consejo General de Procuradores, Madrid, 2016.

CORDÓN MORENO, F., ARMENTA DEU, T., MUERZA ESPARZA, J., TAPIA FERNÁNDEZ, I. (Coord.). *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Thomson-Reuters Aranzadi, Pamplona, 2001.

CORDÓN MORENO, F. *El proceso de ejecución*. Ed. Aranzadi, Pamplona, 2002.

CORONAS GONZÁLEZ, S.M. *Manual de Historia del Derecho Español. 2ª Edición*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 1999.

CORTES DOMÍNGUEZ, V. *Comentarios sobre la reforma procesal. Ley 10/92, de 30 de Abril*. Ed. FORUM, Oviedo, 1992.

CORTÉS DOMÍNGUEZ, V. y MORENO CATENA.V. *Derecho Procesal Civil. Parte especial. 6ª Edición*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2012.

CORTÉS DOMÍNGUEZ, V. y MORENO CATENA, V. *Derecho Procesal Civil. Parte General*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.

CUBELLS ROIG, E. "La subasta y el retracto ex lege". *Revista General de Derecho*. Nº 584, pp. 4371-4383. Ed. Augusto Vicente y Almela, España, 1993.

DAMIAN MORENO, J. *La reforma procesal civil, penal y administrativa de 1992. Estudio sistemático de la Ley 10/1992, de 30 de Abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal*. Ed. COLEX, Madrid, 1992.

DE FRANCISCI, P. *Síntesis histórica del Derecho Romano*. Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1954.

DEGNI, F. *La compraventa (traducción de BONET RAMÓN, F.)*. Ed. *Revista de Derecho Privado*, Madrid, 1957.

DE LA PLAZA, M. *Derecho Procesal Civil Español, II, 2ª Parte, 3ª Edición*. Ed. Reus, Madrid, 1955.

DE LA OLIVA SANTOS, A., DIEZ-PICAZO GIMÉNEZ, I., y VEGAS TORRRES J. *Curso de Derecho Procesal Civil. Parte Especial*. Editorial Universitaria Ramón Areces, Madrid, 2012.

DE LA OLIVA SANTOS, A., DIEZ-PICAZO GIMÉNEZ, I. y VEGA TORRES, J. *Curso de Derecho Procesal Civil II. Parte Especial*. Ed. Editorial Universitaria Ramón Areces, Madrid, 2016.

DE LA SERNA BOSCH, J. *La subasta judicial en la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3ª Edición*. Ed. Bosch Barcelona, 2016.

DE STEFANO, F. "Gli effetti della vendita forzata dopo la reforma del processo esecutivo". *Rivista Dell´Esecuzione Forzata*. Nº4, pp.657 y ss. Ed. UTET GIURIDICA, Torino, 2007.

DIEZ-PICAZO, L. “Los llamados contratos forzosos”. *Anuario de Derecho Civil*. V.9, Nº1, pp.85-117. Ed. Ministerio de Justicia, Madrid, 1956.

DÍEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A. *Sistema de Derecho Civil. Volumen II*. Ed. Tecnos, Madrid, 1976.

DÍEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*. Ed. Civitas, Madrid, 1995.

DÍEZ-PICAZO, L. *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*. *I. 6ª Edición*, Ed. Thomson-Reuters Aranzadi, Pamplona, 2007.

DÍEZ-PICAZO, L. *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial. IV. 1ª Edición*. Ed. Thomson-Reuters Aranzadi, Pamplona, 2010.

DOMÍNGUEZ PÉREZ, E.M. *La venta en pública subasta en la Ley de Ordenación del Comercio Minorista*. Ed. Aranzadi Thomson Reuters, Pamplona, 2009.

DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (VV.AA.).*Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, Tomo III*. Ed. Lex Nova, Valladolid, 2000.

D´ORS J.A. *Derecho Privado Romano. 10 Edición*. Ed. Eunsa, Pamplona, 2004.

ESCALER BASCOMPTE, R. *La administración judicial*. Ed. Atelier, Barcelona, 2004.

ESCRIBANO MORA, F. (Coord.). *El proceso civil*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2001.

ESCUDERO, J.A. *Curso de Historia del Derecho. Fuentes e Instituciones Político-Administrativas.* Ed. Solana e Hijos, A.G., S.A.U., Madrid, 2012.

ESPÍN CÁNOVAS, D. *Manual de Derecho Civil Español, Vol. II, Derechos Reales*. Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1975.

ESTÉVEZ FERNÁNDEZ-NOVA, J.C. “El procedimiento de apremio en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil”. *La Ley*. Nº5, pp.1929-1932. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2000.

FAIRÉN GUILLÉN, V. *Juicio de menor cuantía, casación y otros aspectos fundamentales de la Ley de 6 de Agosto de 1984. La Ley de Reforma Urgente de la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Civitas, Madrid, 1985.

FERNÁNDEZ BALLESTEROS, M.A. *Derecho Procesal Civil*. Ed. Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid, 1990.

FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, M.A., RIFA SOLER, J.A. y VALLS GOMBAU, J.F. (Coord.). *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Atelier, Barcelona, 2000.

FERNÁNDEZ BARREIRO A. y PARICIO, J. *Fundamentos de Derecho Patrimonial Romano*. Ed. Centro de Estudios Ramón Areces, S.A., Madrid, 1991.

FERNÁNDEZ DE BUJÁN, A. *Jurisdicción y Arbitraje en Derecho Romano*. Ed. Iustel, Madrid, 2006.

FERNÁNDEZ ESPINAR, R. *Antología de textos jurídicos históricos*. Ed. TAT, Granada, 1990.

FERRÁNDIZ GABRIEL, J.R. “La oposición a la ejecución”. *Anales (Centro para la Investigación y Desarrollo del Derecho Registral e Inmobiliario y Mercantil)*. Nº3, pp.317-329 Ed. Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, Madrid, 1999.

FERNÁNDEZ LÓPEZ, J.M. “La Reforma procesal en las ejecuciones”, en FERNÁNDEZ LÓPEZ, J.M. y ILLESCAS RUS, A.V. (Dir.*). La Reforma Procesal Civil por la ley 10/1992. Criterios prácticos de interpretación*. Ed. Dykinson, Madrid, 1992.

FERNÁNDEZ LÓPEZ, M.A. *El proceso de ejecución*. Ed. Romargraf, Barcelona, 1982.

FERNÁNDEZ LÓPEZ, M.A. *Derecho Procesal Civil I. Introducción al derecho procesal. El proceso civil, sus tribunales y sus sujetos. 4º Edición*. Ed. Centro de estudios Ramón Areces, Madrid, 1995.

FERNÁNDEZ SEIJO, J.Mª. "La ejecución de títulos judiciales que lleven aparejados lanzamiento". *Estudios de Derecho Judicial*. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2004.

FERRER GUTIÉRREZ, A. "Ejecución ordinaria", en MARINA MARTÍNEZ-PARDO, J. y LOSCERTALES FUERTES, D. (Coord.). *LEC XX Comentada*. Vol. II. 2ª Edición. Ed. Sepín, Madrid, 2001.

FLORES PRADA, I. *El procedimiento de apremio en la ejecución civil*. Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2005.

FONT DE MORA RULLÁN, J. "El talón de Aquiles de la subasta judicial electrónica: la notificación de la convocatoria de la subasta a los demandados no personados. Crítica al artículo 645 de la LEC". *Diario La Ley*. Nº9203. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2018.

FONTESTAD PORTALES, L. "El embargo ejecutivo (I)", en ROBLES GARZÓN, J.A. (Dir.). *Conceptos Básicos de Derecho Procesal Civil. Segunda Edición*. Ed. Tecnos, Madrid, 2010.

FRANCO ARIAS, J. *El procedimiento de apremio*. Ed. Bosch, Barcelona, 1987.

FRANCO ARIAS, J. *La reforma de los Procesos Civiles. Comentarios a la Ley 10/1992, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal*. Ed. Civitas, Madrid, 1993.

FRANCO ARIAS, J. "Comentarios al art.636", en LORCA NAVARRETE, A.M. (Dir.). y GUILARTE GUTIÉRREZ, V (Coord.). *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Tomo III*. Ed. Lex Nova, Valladolid, 2000.

FRANCO ARIAS, J. “Ejecución no dineraria: disposiciones generales, ejecución por deberes de entregar y por obligaciones de hacer y no hacer”, en ALONSO-CUEVILLAS SAYROL, J. (Coord.). *Instituciones del Nuevo Proceso Civil*. Ed. Economist&Jurist, Barcelona, 2000.

FRANCO ARIAS, J. “Análisis de dos cuestiones relativas al apremio”, en CACHÓN CADENAS, M. y PICÓ JUNOY, J. (Coord.). *La ejecución civil: problemas actuales*. Ed. Atelier, Barcelona, 2008.

FUENTES SORIANO, O. “Las reformas en el proceso civil por la nueva reforma judicial”. *Práctica de Tribunales*. Ed. Wolters Kluwer, Madrid 2010.

FUENTESECA, P. *Investigaciones de Derecho Procesal Romano*. Ed. Studia Iris Romani Salmanticensia, Salamanca, 1969.

FUENTESECA, P. *Derecho Privado Romano*. Ed. Gráficas E. Sánchez, Madrid, 1978.

GACTO FERNÁNDEZ E., ALEJANDRE GARCÍA, J.A., GARCÍA MARÍN, J.M. *Manual Básico de Historia del Derecho*. Ed. Laxes, S.L. Fotocomposición, Madrid, 1999.

GAMERO CASADO, E. “Panorámica de la administración electrónica en la nueva legislación administrativa básica”. *Revista Española de Derecho Administrativo*. Nº175, pp.15-27. Ed. Civitas, Madrid, 2016.

GÁMEZ MONTALVO, Mª. F., GARRIDO ARREDONDO, J., LÓPEZ NEVOT, J. A., y SAINZ GUERRA, J. *Textos para una Historia del Derecho Español*. Ed. Comares, Granada, 1994.

GARBERÍ LLOBREGAT, J. (Dir.). *Los procesos civiles. Tomo 5*. Ed. Bosch, Barcelona, 2001.

GARBERÍ LLOBREGAT, J., TORRES FERNÁNDEZ DE SEVILLA, J.M., y CASERO LINARES, L. *Los procesos civiles: comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Bosch, Barcelona, 2010.

GARBERÍ LLOBREGAT, J. (Dir.). *Los procesos civiles.* Ed. Bosch, Barcelona, 2011.

GARBERI LLOBREGAT, J. *El proceso de ejecución forzosa en la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Thomson-Reuters Aranzadi, Pamplona, 2016.

GARCIA ESCOBAR, G.A. "El tratamiento de los créditos concursales y el principio de la *par conditio creditorum*". *Revista Internacional de Doctrina y Jurisprudencia*. Nº5, pp.1-31. Ed.Universidad de Almería, Almería, 2014.

GARCÍA GARRIDO, M. J. *Casuismo y Jurisprudencia Romana -Responsa-. Acciones y Casos. Cuarta Edición.* Ed. Ediciones Académicas, Madrid, 2008.

GARCÍA GARRIDO, M. J. *Derecho privado romano. Caso. Acciones. Instituciones 16ª Edición*. Ed. Ediciones Académicas, Madrid, 2008.

GARCÍA GARRIDO, M.J. *Derecho Privado Romano. Casos-Acciones-Instituciones. Vigésima Edición*. Ed. Ediciones Académicas, Madrid, 2015.

GARCÍA GOYENA, F. AGUIRRE, J. *Febrero Reformado. Tomo I. 4ª Edición*. Imprenta y Librería de Gaspar Roig Editores. Madrid, 1852.

GARCÍA MEDINA, J. "Alternativas a la subasta judicial. Pago por subrogación: transmisión de la deuda hipotecaria". *Diario La Ley*. Nº7324. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2010.

GARCÍA SOLER, E. "La notificación de la subasta judicial al ejecutado no personado". *Diario La Ley*. Nº8674. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2016.

GARRIDO CARRILLO, F.J. "Claves de la modernización de la justicia en España". *Agenda Internacional*. Año XIV, Nº25, pp.249-280. Ed. Pontificia Universidad Católica del Perú, Perú, 2007.

GARRIDO CARRILLO, F.J. *La Oficina Judicial. Análisis de su nuevo diseño*. Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2008.

GARRIDO CARRILLO, F.J. “Funciones y posición del Secretario Judicial en la Nueva Oficina Judicial”. *Práctica de Tribunales*. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2011.

GAYA SICILIA, R. “Comentario a la sentencia de 26 de mayo de 1992”. *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*. Nº29, pp.595-610. Ed. Civitas, Madrid, 1992.

GAYO. *Instituciones jurídicas*. Editorial Iberia S.A. Barcelona, 1965, comentario IV.

GAZARRA, G. *La vendita obbligatoria*. Ed. A. Giuffré, Milano, 1957.

GIMÉNEZ BELÍO, D. “Revolución tecnológica en la Justicia: la nueva subasta electrónica”. *Actualidad Jurídica Aranzadi*. Ed. Thomson-Reuters Aranzadi, Pamplona, 2015.

GIMENO PÉREZ DE LEÓN, F.J. “Consideraciones sobre la naturaleza jurídica de la subasta”. *Revista General de Derecho*. Nº552, pp.6399-6401. Ed. Augusto Vicente y Almela, Madrid, 1990.

GIMENO SENDRA, V. (Dir.). *Proceso Civil Práctico. Tomo VIII*. Ed. Bosch, Barcelona, 2001.

GIMENO Y GÓMEZ-LAFUENTE, J.L. “El embargo y los terceros. El principio de determinación registral y el art.613.3 de la nueva LEC 1/2000”. *La Ley*. Nº2, pp.1851-1856. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2002.

GLOVER, H. “Subastas judiciales. Puntos oscuros de la regulación por la LEC”. *Iuris*. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2004,

GÓMEZ DE LA SERNA, P. *Motivos de las variaciones principales que ha introducido en los procedimientos la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Imprenta de la Revista de Legislación, Madrid, 1857.

GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. “Le ejecución hipotecaria en el proyecto de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil”. *Estudios de Derecho Judicial*. Nº23, pp.215-272. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 1999.

GONZÁLEZ LÓPEZ, M. y SÁNCHEZ MARÍN, J.M. *La subasta por persona o entidad especializada: visión práctica*. Ed. Dykinson. Madrid, 2004.

GRAGERA IBÁÑEZ, G. “La ejecución ordinaria: la realización de los bienes y las inscripciones a practica en el registro de la propiedad”. *Estudios de Derecho judicial*. Nº31, pp.171-202. Ed. Conejo General del Poder Judicial, Madrid, 2000.

GUAITA MAROTELL, A. “Administración de Justicia y Administración judicial”. *Revista de Derecho Procesal*. Ed. Revista Iberoamericana de Derecho Procesal, Madrid, 1968.

GUAITA MAROTELL, A. *Derecho Administrativo Especial. Tomo I. Tercera Edición*. Ed. Librería General, Zaragoza, 1969.

GUASP DELGADO, J. *Derecho Procesal Civil*. Ed. Bosch, Madrid, 1955.

GUASP, J. y ARAGONESES, P. *Derecho Procesal Civil. Tomo II. 6ª Ed*. Ed. Thomson-Civitas, Madrid, 2006.

GUTIÉRREZ BERLINCHES, A. “Las disposiciones generales de la ejecución dineraria y el requerimiento de pago al deudor”, en GUTIÉRREZ BERLICHES, A. (Coord.). *El proceso de ejecución forzosa. Problemas actuales y soluciones jurisprudenciales*. Ed. La Ley, Madrid, 2015.

GUTIÉRREZ BERLINCHES, A. *El proceso de ejecución forzosa. Problemas actuales y soluciones jurisprudenciales*. Ed. Ley, Madrid, 2015.

GUTIÉRREZ DE CABIEDES, E. *La enajenación forzosa*. Ed. Universidad de Navarra, Pamplona, 1966.

GUTIÉRREZ FERNÁNDEZ, B. *Estudios de Derecho Civil. Tomo V. 1ª Edición*. Editorial Lex Nova, Madrid, 1869.

HERCE QUEMADA, V. y GÓMEZ ORBANEJA, E. *Derecho Procesal Civil. Tomo II. Juicios y procedimientos especiales, ejecución procesal, jurisdicción voluntaria. 6ª Edición.* Ed. Artes Gráficas y Ediciones S.A., Madrid, 1969.

HERNANDEZ BEZANILLA, E. *La ejecución judicial civil y sus alternativas en España y México*. Ed. Bosch, Barcelona, 2008.

HERNÁNDEZ GIL, A y MORO LEDESMA, S. "Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de Noviembre de 1941. Aplicación de la Ley a la subasta judicial". *Revista de Derecho Procesal.* Ed. R.I.D.P., Madrid, 1942.

HERRERA CUEVAS, E. *Manual de la Procura*. Ed. Europea de Derecho, Madrid, 2005.

HUERTA GARCÍA, R. *Nuevo método de inversión. La subasta concursal electrónico (Código 52)*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2017.

IGLESIAS REDONDO, J. *Derecho Romano. Historia e Instituciones. 18 Edición*. Sello Editorial, Barcelona, 2010.

IGLESIAS SANTOS, J. *Derecho Romano. 16ª Edición*. Ed. Ariel, Barcelona, 2007.

JACCHERI, E. "Sospensione della vendita forzata ed efetto traslativo". *Rivista di Diritto Processuale*. Nº3, pp.793-1020. Ed. CEDAM, Padova, 1993.

JIMÉNEZ CONDE, F., GARCÍA-ROSTÁN CALVÍN, G., y TOMÁS TOMÁS, S. *Manual de Derecho Procesal Civil*. Ed. Diego Marín, Murcia, 2015.

LACABA SÁNCHEZ, V.F. "Ejecuciones de sentencia en la nueva LEC: hipotética responsabilidad del legislador". *La Ley*. Nº3, pp.1703-1725. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2002.

LACALLE SERER, E. y SANMARTÍN ESCRICHE, F. *La ejecución civil*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2015.

LASARTE ALVÁREZ, C. *Principios de Derecho Civil II. Derecho de obligaciones*. Ed. Marcial Pons, Madrid, 2006.

LETE ARCHIRICA, J. "El convenio privado de realización de bienes del art.640 LEC". *La Ley*. Nº 3, pp.1645-1651. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2002.

LIÉBANA Y SANTOS. *Las subastas electrónicas (judiciales, notariales y administrativas)*. Ed. Thomson-Reuters Aranzadi, Pamplona, 2016.

LOIS ESTÉVEZ, J. "Teoría de la expropiación procesal". *Revista de Derecho Privado*, pp.1098-1110. Ed. Reus, Madrid, 1948.

LÓPEZ BELTRÁN DE HEREDIA, C. "La prenda", en CLEMENTE MEORO, M. (Coord.). *Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral. 2ª Edición.* Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2001.

LÓPEZ CHOCARRO, I. y DAVÍ NAVARRO, R. "La nueva subasta electrónica: crónica de un vía crucis inexplicable. Reflexiones de cara a una posible reforma de los artículos 645 y sigs. LEC". *Diario La Ley*. Nº8710. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2016.

LÓPEZ, G. *Las Siete Partidas. Partidas I y II, Partidas III y IIII, y Partidas V, VI y VII*. Impreso por Andrea de Portonaris, Salamanca, 1555.

LÓPEZ ORTÍZ, L. "Los contratos procesales". *Revista General de Legislación y Jurisprudencia.* Ed. Reus, Madrid, 1954.

LÓPEZ PICÓ, R. "Particularidades de la subasta judicial de bienes muebles e inmuebles hipotecados como modalidad especial de la subasta judicial", en FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, M., MARTÍNEZ PEÑAS, L. y PRADO RUBIO, E (Coord.). *Especialidad y excepcionalidad como recursos jurídicos*. Ed. Asociación

Veritas para el Estudio de la Historia, el Derecho y las Instituciones y Omnia Mutantur S.L., Valladolid, 2017.

LORCA GARCÍA, J. *Derecho Procesal Civil II*. Ed. Reus, Madrid, 1973.

LORCA NAVARRETE, A. M. "La realización de los bienes embargados a través del apremio. ¿Hacia la suspensión de la subasta?". *La Ley*. Nº3, pp.966-969. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 1991.

LORCA NAVARRTE, A.M. (Dir.). *Comentarios al a nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Tomo III*. Ed. Lex Nova, Valladolid, 2000.

LUCES GIL, F. *Embargo de cuentas bancarias*. Ed. Sepín, Madrid, 2005.

LUQUE TORRES, G. *Las subastas judiciales: aspectos civiles, procesales e hipotecarios*. Ed. Comares, Granada, 1999.

LLAMAS Y MOLINA, S. *Comentario crítico, jurídico y literal a las ochenta y tres Leyes de Toro. Tomo II*. Ed. Gaspar Editores, Madrid, 1875.

MANDRIOLI, C. *Corso di Diritto Processuale Civile. III*. Ed. G. Giappichelli Editore, Torino, 2011.

MANDRIOLI, C. y CARRATTA, A. *Corso di Diritto Processuale Civile. Vol. III. 10ª Edizione*. Ed. UTET, Torino, 2012.

MANRESA Y NAVARRO, J.M. *Comentarios al Código Civil Español. Tomo IX. Vol. I. 6ª Edición*. Ed. Reus, Madrid, 1969.

MANZANA LAGUARDA, R. "La ejecución procesal y su adecuación institucional". *Revista General de Derecho*. Nº544-545, pp.1-21. Ed. Augusto Vicente y Almela, Madrid, 1990.

MARES ROGER, F. “El requerimiento de pago en el proceso de ejecución civil”. *La Ley*. Nº7, pp.1658-1667. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2001.

MARTÍ LACALLE, R. “El embargo del saldo de la tarjeta de crédito”. *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*. Nº25, Nº102, pp.145-182. Ed. Centro de Documentación Bancaria y Bursátil, Madrid, 2006.

MARTÍN BRAÑAS, C. “Los títulos ejecutivos”, en GUTIÉRREZ BERLICHES, A. (Coord.). *El proceso de ejecución forzosa. Problemas actuales y soluciones jurisprudenciales*. Ed. La Ley, Madrid, 2015.

MARTÍN CONTRERAS, L. “Las costas procesales y la ejecución forzosa”. *Estudios de Derecho Judicial*. Nº53, pp.439-476. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2004.

MARTÍN CONTRERAS, L. *La tasación de costas*. Ed. Comares, Granada, 1998.

MARTÍN DE CIRIA, L. “Un año de subastas electrónicas, ¿se han extinguido los subasteros?”. EL MUNDO, 2016. (15 de Octubre de 2016).

MARTÍN DIZ, F. *La ejecución de la garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles*. Ed. Comares, Granada, 2000.

MARTÍN DIZ, F. “Propuestas procesales ante la crisis hipotecaria inmobiliaria”. *Diario La Ley*. Nº7126. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2009.

MARTÍN LÓPEZ, Mª DE LAS MERCEDES. *Subastas judiciales. Paso a paso*. Ed. Colex, Madrid, 2017.

MARTÍN MARTÍN, J.A. “Anotaciones relativas a las reformas introducidas en los procesos civiles por la Ley 10/1992, de 30 de abril”. *Actualidad Civil*. Nº3, pp.555-573. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 1993.

MARTÍNEZ ALCUBILLA, M. *Colección de Códigos y Leyes de España. Códigos antiguos. Tomo I*. Ed. Roig, Madrid, 1865.

MARTÍNEZ DÍEZ, G. "El Fuero Real y el Fuero de Soria". Revista *Anuario de Historia del Derecho Español*. Nº39, pp.545-562. Ed. Ministerio de Justicia y Boletín Oficial del Estado, Madrid, 1969.

MARTÍNEZ DE SANTOS, A. "La valoración de los bienes inmuebles para la subasta en la LEC 1/2000". *La Ley*. Nº6, pp.1552-1560. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2001.

MARTÍNEZ DE SANTOS, A. "La cancelación de cargas posteriores en el convenio de realización". *Actualidad Civil*. Nº1, pp.483-491. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2004.

MARTÍNEZ DE SANTOS, A. *Cuestiones prácticas sobre la vía de apremio en el proceso de ejecución civil*. Ed. La Ley, Madrid, 2010.

MARTÍNEZ DE SANTOS, A. "Casuística de la subasta de bienes inmuebles". *Práctica de Tribunales*. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2011.

MAZZAMUTO, S. "L´esecuzione forzata", en RESCIGNO, P. (Dir.). *Trattato di Diritto Privato. 1ª Edizione*. Ed. UTET GIURIDICA, Torino, 1985.

MAZZAMUTO, S. "L´esecuzione forzata", en RESCIGNO, P. (Dir.). *Trattato di Diritto Privato. 2ª Edizione*. Ed. UTET GIURIDICA, Torino, 1988.

MENÉNDEZ HERNÁNDEZ, J. "La reciente Ley de Enjuiciamiento Civil y los pactos de vencimiento anticipado en los contratos de préstamo hipotecario". *La Ley*. Nº4, pp.1554-1559. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2000.

MICHELI, G.A. "Esecuzione Forzata", en SCIALOJA, A. y BRANCA, G. -Coord.-. *Commentario del Codice Civile*. Ed. Zanichelli, Bologna-Roma, 1964.

MICHELI, G.A. *Derecho Procesal Civil. Tomo III*. Ed. Depalma, Buenos Aires, 1972.

MIRABELLI, G. *Del diritto dei terzi*. Ed. UTET, Torino, 1889.

MOLINA GARCÍA, A. *La doble venta a través de la jurisprudencia civil*. Ed. Montecorvo, Madrid, 1975.

MOLINER TAMBORERO, G. "La ejecución singular proyectada en la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil". *Revista del Poder Judicial*. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 1984.

MONDÉJAR PEÑA, I. *Las subastas judiciales forzosas*. Ed. Centro de Estudios. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2008.

MONSERRAT VALERO, A. *Las novedades de la ejecución hipotecaria en la LEC 2000. 1ª Edición*. Ed. Civitas, Madrid, 2002.

MONTERO AROCA, J. *Perfeccionamiento del sistema de ejecución singular. La indefensión del ejecutante. Estudios de Derecho Procesal*. Ed. Bosch, Barcelona, 1981.

MONTERO AROCA, J. *Ensayos de Derecho Procesal*. Ed. Bosch, Barcelona, 1996.

MONTERO AROCA, J. y VV.AA. *Derecho Jurisdiccional II. Proceso Civil*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2000.

MONTERO AROCA, J. *Las ejecuciones hipotecarias*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2000.

MONTERO AROCA, J. y FLORS MATÍES, J. *Tratado del Proceso de Ejecución Civil. Volumen I.* Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2004.

MONTERO AROCA, J. y FLORS MATÍES, J. *Tratado del Proceso de Ejecución Civil. Volumen II.* Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2004.

MONTERO AROCA, I. *Tratado de ejecución hipotecaria*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2009.

MONTERO AROCA, J., GÓMEZ COLOMER, J.L., BARONA VILA, S., y CALDERON CUADRADO, M.P. *Derecho Jurisdiccional II. Proceso Civil. 24ª Edición*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2016.

MORAL MORO, Mª J. *La subasta judicial de bienes inmuebles*. Ed. Bosch, Barcelona, 2000.

MORAL MORO, Mª.J. "El convenio de realización tras las reformas procesales para la implantación de la nueva oficina judicial". *Diario La Ley*. Nº7704. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2011.

MORELLO, A.M. "Subasta y compraventa". *Revista del Notariado*. Ed. Consejo General del Notariado, Madrid, 1978.

MORENO CATENA, V. *Derecho Procesal. Tomo I. Vol. II. Proceso Civil.* Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 1992.

MORENO CATENA, V. y VV.AA. *Derecho Procesal Civil. Parte General. 3º Edición*. Ed. Colex, Madrid, 2000.

MORENO CATENA, V. "La ejecución forzosa", en MORENA CATENA, V. y CORTÉS DOMÍNGUEZ, V. (Coord.). *La nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Tecnos, Madrid, 2000.

MORENO GARCÍA, J.A. "Vías alternativas a la subasta judicial en la ejecución forzosa". *Cuadernos de Derecho Judicial*. Nº14, pp.239-276. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2001.

MORENO GARCÍA, J.A. *La ejecución provisional, la ejecución de títulos extrajudiciales y la ejecución de sentencias en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2003.

MORTARA, L. *Manuale della Procedura Civile. II*. Ed. UTET, Torino, 1929.

MUÑOZ SABATÉ, LL. “El convenio de realización de bienes en el proceso de ejecución”. *Revista Jurídica de Cataluña*. Vol.100, Nº4, pp.1191-1205. Ed. Academia de Jurisprudencia y Legislación de Cataluña y Colegio de Abogados de Barcelona, Barcelona, 2001.

MURGA FERNÁNDEZ, J.P. *Profili civilistici della vendita giudiziale di beni immobili in Italia e in Spagna*. Universitá di Bologna, Bologna, 2014.

MURGA FERNÁNDEZ, J.P. “Antecedentes históricos de la venta en pública subasta”. *Revista Anales de Derecho*. Vol. 33, Nº1, pp.1-47. Ed. Universidad de Murcia, Murcia, 2015.

MURGA FERNÁNDEZ, J.P. *Subasta judicial y transmisión de la propiedad*. Ed. Thomson Reuters Aranzadi, Pamplona, 2015.

MURGA FERNÁNDEZ, J.P. “Naturaleza jurídica de la venta judicial a la luz de la doctrina italiana y española”. *Anuario de Derecho Civil*. Vol. 69, Nº1, pp.153-219. Ed. Ministerio de Justicia. Boletín Oficial del Estado, Madrid, 2016.

Novísima Recopilación de las Leyes de España. Tomo II, Libros III, IV y V, y Tomo III, Libros VI y VII. Ed. Boletín Oficial del Estado, Madrid, 1976.

OCAÑA RODRÍGUEZ, A. *Partes y terceros en el proceso civil. Perspectiva jurisprudencial y práctica*. Ed. Colex, Madrid, 1997.

ORTEGA CARRILLO DE ALBORNOZ, A. *Derecho Privado Romano*. Ed. Ediciones del Genal, Málaga, 2010.

ORTEGA PÉREZ, F. “Reflexiones sobre la cuestionable eficacia de la ejecución dineraria (a propósito de la morosidad y el auge de ciertos métodos extrajudiciales)”. *Diario La Ley*. Nº6993-6995. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2008.

ORTELLS RAMOS, M. (Dir.). *Derecho Procesal Civil. 15ª Edición*. Ed. Thomson Reuters Aranzadi, Pamplona, 2016.

ORTIZ CRUZ, F. “Aspectos prácticos de la diligencia de embargo”. *La Ley*. Nº3, pp.1818-1824. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2004.

PALLARÉS, E. *Diccionario Jurídico de Derecho Procesal Civil*. Ed. Porrúa, México, 1960.

PANERO GUTIÉRREZ, R. *Derecho Romano. 4º Edición*. Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2008.

PANERO GUTIÉRREZ, R. *Epítome de Derecho Romano*. Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 2010.

PARDO IRANZO, V. “Valoración crítica de la reforma del proceso de ejecución”. *Revista General de Derecho procesal*. Nº 26. Ed. Iustel, Madrid, 2012.

PÁSTOR LÓPEZ, M. “Ley 34/1984, de 6 de Agosto, de reforma urgente de la Ley de Enjuiciamiento Civil”. *Revista de Derecho Procesal*. Nº1, pp.121-168. Ed. Revista Iberoamericana de Derecho Procesal, Madrid, 1985.

PAZ-ARES RODRÍGUEZ, C., BERCOVITZ, R., DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, L., y SALVADOR CODERCH, P. *Comentarios al Código Civil, Tomo II*. Ed. Ministerio de Justicia, Madrid, 1991.

PEDRAZ PENALVA, E. y MORAL MORO, M.J. *Comentarios al art.676. Proceso Civil Práctico. IX. 4ª Edición*. Ed. La Ley, Madrid, 2010.

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. *Derecho Reales. Derecho Hipotecario. Tomo II. 4ª Edición*. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2001.

PEREA GONZÁLEZ, A. “La puja criminalizada: el artículo 262 del código penal. Un análisis del delito de alteración de precios en concursos y subastas públicas”. *Revista General de Derecho Penal*. Nº 28. Ed. Iustel, Madrid, 2017.

PÉREZ ÁLVAREZ, M.P. “Las ventas por subasta en la esfera del Derecho Público”. *Revista General de Derecho Romano*. Nº14. Ed. Iustel, Madrid, 2010.

PÉREZ BUSTAMANTE, R. *Historia del Derecho Español. Las Fuentes del Derecho*. Ed. Dykinson, Madrid, 1997.

PÉREZ-VICTORIA DE BENAVIDES, M. *Una Historia del Derecho*. Ed. Gráficas la Alhambra, Granada, 2003.

PICÓ I JUNOY, J. “Para una eficaz administración forzosa de bienes embargados”. *Justicia*. Nº1, pp.125-158. Ed. Bosch, Barcelona, 1994.

PRIETRO CASTRO, L. “La instrucción del Marqués de Gerona”. *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*. XXV, pp. 114-133. Ed. Reus, Madrid, 1953.

PRIETO CASTRO, L. *Derecho Procesal Civil II*. Ed. Aranzadi, Pamplona, 1982.

PRIETO-CASTRO Y FERRÁNDIZ, L. *Derecho Procesal Civil. 3ª Edición*. Ed. Tecnos, Madrid, 1979.

PRIETO-CASTRO Y FERRÁNDIZ, L. *Tratado de Derecho Procesal Civil. Proceso declarativo y Proceso de ejecución*. Ed. Aranzadi, Pamplona, 1985.

PROTO PISANI. A. *Diritto Processuale Civile. Seconda Edizione*. Ed. Jovene Editorie, Napoli, 1996.

PUGLIATTI, S. “Vendita forzata e rappesentanza legale”. *Rivista di Diritto e Procedura Civile*. Ed. A. Giuffré Editore S.p.A, Milano, 1932.

PUGLIATTI, S. “Ancora sulla rappresentenza nella vendita forzatta”. *Rivista di Diritto e Procedura Civile*. Ed. A. Giuffré Editore S.p.A, Milano, 1933.

PUGLIATTI, S. *Esecuzione forzata e Diritto sostanziale*. Ed. A. Giuffré Editore S.p.A, Milano, 1935.

PUIG BRUTAU, J. *Fundamentos de Derecho Civil. Tomo II, Vol. II*. Ed. Bosch, Barcelona, 1956.

PUYOL MONTERO, F.J. "La ejecución de sentencias: Justificación de la necesidad de una reforma procesal. Criterios prácticos de aplicación", SERRANO BUTRAGUEÑO, I. (Dir.). *Ejecución de sentencias civiles y penales*. Ed. Instituto de Estudios Penales Marqués de Beccaria, Eurolex, Madrid, 1994.

PUYOL MONTERO, F. J. "El procurador ante la ejecución procesal: algunos criterios prácticos". *Actualidad Civil*. Nº1, pp.79-101. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 1996.

RAMÓN CHORNET, J.C. "La oposición a la ejecución hipotecaria en la nueva LEC 2000". *Estudio de Derecho Judicial*. Nº31, pp.397-505. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2000.

RAMOS MÉNDEZ, F. *Enjuiciamiento Civil. Vol.1*. Ed. Atelier, Barcelona, 2008.

RAMOS MÉNDEZ, F. *Enjuiciamiento Civil. Como gestionar litigios civiles*. Ed. Atelier, Barcelona, 2008.

RASCÓN GARCÍA, C. *Síntesis de Historia e Instrucciones de Derecho Romano. 4º Edición*. Ed. Tecnos, Madrid, 2011.

REDONDO GARCÍA, F. "El funcionamiento de la nueva subasta judicial electrónica de inmuebles". *Inmueble: Revista del Sector Inmobiliario*. Nº159, pp.26-31. Ed. Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, Madrid, 2016.

REYES MONTERREAL, J.M. *El llamado juicio ejecutivo en la Ley de Enjuiciamiento Civil española*. Ed. Bosch, Barcelona, 1960.

RIBA TREPAT, C. "La preparación del embargo: la investigación judicial", en ALONSO-CUEVILLAS SAYROL, J. (Coord.). *Instituciones del Nuevo Proceso Civil*. Ed. Economist&Jurist, Barcelona, 2000.

RIBA TREPAR, C. “La investigación judicial en la nueva ejecución civil”, en CACHÓN CADENAS, M. y PICÓ JUNOY, J. *La ejecución civil: problemas actuales*. Ed. Atelier, Barcelona, 2008.

RIFÁ SOLER, J.M., RICHARD GONZÁLEZ, M., y RIAÑO BRUN, I. *Derecho Procesal Civil. Volumen II*. Ed. Gobierno de Navarra, Pamplona, 2011.

RIOS SALMERÓN, B. “Ejecución social y Ley de Enjuiciamiento Civil 2000. Disposiciones generales, Tercerías y Costas”. *Manuales de Formación Continua*. Nº7, pp.317-374. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2000.

RIVAS TORRALBA, R. “La ejecución ordinaria: requisitos y eficacia del embargo de bienes inmuebles”. *Estudios de Derecho Judicial*. Nº31, pp.91-146. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2000.

RIVAS TORRALBA, R. *Aspectos registrales del nuevo proceso de ejecución*. Ed. Centro de Estudios Registrales, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2001.

RIVERA FERNÁNDEZ, M. *La ejecución de la hipoteca mobiliaria*. Ed. Dilex, Madrid, 2004.

RIVES SEVA, J. M. “Mejora de postura por tercero presentado por el ejecutado: plazo de ejercicio”. Nº38, pp.57. *Práctica de Tribunales*. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2007.

ROBLES GARZÓN, J.A. (Dir.). *Conceptos básicos de Derecho Procesal Civil*. Ed. Tecnos, Madrid, 2010.

ROBLES GARZÓN, J.A. (Dir.). *Conceptos Básicos de Derecho Procesal Civil. Quinta Edición*. Ed. Tecnos, Madrid, 2013.

ROBLES VELASCO, L.M. *Unidades didácticas de Derecho Romano Privado. 2º Edición*. Ed. Editorial Técnica Avicam, Granada, 2015.

ROBLEDO VILLAR, A. “Cesión del remate”. *Actualidad Civil*. Nº3, pp.651-675. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 1994.

ROBLEDO VILLAR, A. “La introducción de las formas especiales de realización forzosa”. *Actualidad Civil*. Nº 3, pp.895-909. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2000.

ROBLEDO VILLAR, A. “La realización forzosa de bienes en la Ley de Enjuiciamiento Civil a través de medios alternativos a la subasta judicial”. *Estudios jurídicos. Cuerpos de Secretarios Judiciales*. Nº 7, pp.361-388. Ed. Ministerio de Justicia: Centro de Estudios Jurídicos de la Administración de Justicia, Madrid, 2001.

ROCCO, A. *Il fallimento, ristampa dell´edizione del 1917*. Ed. A. Giuffré, Milano, 1962.

RODRÍGUEZ AYUSO, J.F. *Ámbito contractual de la firma electrónica*. Ed. Bosch, Barcelona, 2018.

RUIZ ARTACHO, J. “El grave problema que a veces se plantea en la ejecución forzosa de bienes inmuebles. Nuestro sistema hipotecario-procesal como causa y como el mayor obstáculo para la solución legal de aquel”. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1959.

RUIZ DE LA FUENTE, M.C. “El derecho constitucional a la ejecución de sentencias firmes”, en CACHÓN CADENAS, M. y PICÓ JUNOY, J. (Coord.). *La ejecución civil: problemas actuales*. Ed. Atelier, Barcelona, 2008.

SALGADO CARRERO, C. “Los títulos ejecutivos. La sentencia y los demás títulos ejecutivos. La ejecución provisional de las resoluciones judiciales. La ejecución en general. Las partes de la ejecución y el tribunal competente”. *Estudios de Derecho Judicial*. Nº 31, pp.17-91. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2000.

SALINAS MOLINAS, F. (Dir.). *El Proceso Civil. Doctrina, Jurisprudencia y Formularios. Tomo VII*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2001.

SALINAS MOLINA, F. “Ejecución dineraria”. *Revista del Ministerio de Trabajo e Inmigración*. Nº28, pp.113-142. Ed. Ministerio de Trabajo e Inmigración, Madrid, 2001.

SALINAS MOLINA, F. y VV.AA. *Estudios sobre la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Generalitat de Catalunya, 2003.

SÁNCHEZ-ARCILLA BERNAL, J. *Historia de las Instituciones Político-Administrativas Contemporáneas (1808-1975)*. Ed. Dykinson, Madrid, 1994.

SÁNCHEZ, G. “Para la historia de la redacción del antiguo derecho territorial castellano”. *Anuario de Historia del Derecho Español*. Nº6, pp.260-328. Ed. Ministerio de Justicia y Boletín Oficial del Estado, Madrid, 1929.

SÁNCHEZ RIVERA, P. “El requerimiento de manifestación y la búsqueda de bienes en la ejecución en la Ley de Enjuiciamiento Civil”. *La Ley*. Nº3, pp.1844-1854. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2007.

SÁNCHEZ RIVERA, P. “La subasta electrónica en la Ley de Enjuiciamiento Civil”. *Actualidad Administrativa*. Nº4. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2016.

SANTOS REQUENA, A. A. *La adjudicación de bienes al ejecutante en el procedimiento de apremio.*Ed. Comares, Granada, 1998.

SASSANI, B. “*Disposizioni generali sulla vendita nell’espropriazione immobiliare*”, en BOVE, M., CAPPONI, B., MARTINETTO, G. y SASSANI, B. *L’espropriazione forata*. Ed. UTET, Torino, 1988.

SATTA, S. *La rivendita forzata*. Ed. A. Giuffré, Milano, 1933.

SATTA, S. *L’essecuzione forzata forzata*. Ed. A. Giuffré, Milano, 1937.

SCHETTINI, I. *Processo di esecuzione*. Ed. Editrice Internazionale Arti e Scienze, Roma, 1962.

SCIALOJA, V. *Procedimiento civil romano*. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1954.

SERRA DOMÍNGUEZ, M. "Notas al Anteproyecto de Actualización de la LEC". *Justicia*. Ed. Bosch, Barcelona, 1990.

SPOTA, A.G. *Instituciones de Derecho Civil. Contratos, Vol. IV*. Ed. Depalma, Buenos Aires, 1986.

SOLÁ TEJADA, C. "El nuevo sistema de las subastas electrónicas". *Inmueble: Revista del Sector Inmobiliario*. Nº162, pp.4-7. Ed. Difusión Jurídica y Temas de Actualidad, Madrid, 2016.

SOLCHAGA LOITEGUI, J. *El procedimiento de apremio sobre bienes inmuebles*. Ed. Thomson-Reuters Aranzadi, Pamplona, 1986.

SUÁREZ-QUIÑONES FENÁNDEZ, J.C. "Criterios judiciales de aplicación de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil". *Actualidad Jurídica*. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2003.

SUÁREZ-QUIÑONES Y FERNÁNDEZ, J. C. "Algunos aspectos del embargo de bienes muebles". *Estudios de Derecho Judicial*. Nº44, pp.797-817. Ed. Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 2003.

TALAMANCA, M. *La ventita all´icanto nel proceso esecutivo romano*. *Vol. II*. Ed. A. Giuffré, Milano, 1956.

TÉLLEZ LAPEIRA, A. "Ensayo sobre la naturaleza de la venta judicial inmobiliaria". *La Ley*. Nº1, pp.1739-1753. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 1996.

TÉLLEZ LAPEIRA, A. "Materiales para una urgente y necesaria reforma de la regulación de la subasta en la Ley de Enjuiciamiento Civil". *La Ley*. Nº3, pp.1647-1653. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2004.

TÉLLEZ LAPEIRA, A. “La tasación pericial en el procedimiento de apremio de la Ley de Enjuiciamiento Civil”. *La Ley*. Nº4, pp.1766-1777. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2005.

TENDI, G.B. *Trattato teorico pratico della compravendita. II*. Firenze, 1906.

TERCEIRO, J.B. *Sociedad digital: del homo sapiens al homo digitalis. 3ª Ed*. Ed. Alianza, Madrid, 1996.

TOMÁS TOMÁS, S. *La administración concursal: claves para entender su actual régimen jurídico*. Ed. Civitas-Thomson Reuters, Pamplona, 2014.

TOMÁS Y VALIENTE, F. *Manual de Historia del Derecho Español*. Ed. Tecnos, Madrid, 2010.

TOME PAULÉ, J. “Teoría de las cauciones procesales”. *Revista de Derecho Procesal*. Ed. Revista Iberoamericana de Derecho Procesal, Madrid, 1962.

TOMÉ PAULÉ, J. “La subasta judicial en el Derecho histórico español”. *Boletín Mexicano de Derecho Comparado*. Ed. Gobierno de México, México, 1975.

TORRENT RUIZ, A.J. *Manual de Derecho Privado Romano*. Ed. Edifoser S.L., Zaragoza, 2002.

TRAMONTANO, R. “La natura giuridica della vendita forzata”. *Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile*. Nº3, pp.1129-1143. Ed. A. Giuffré, Milano, 1995.

TRIGO SIERRA, E. y PÉREZ-PUJAZÓN, M.E. “Reformas de la Ley de Enjuiciamiento Civil en el año 2015”. *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*. Nº46, pp.31-44. Ed. Dykinson, 2016.

UCEDA OJEDA, J. “Comentario al art.680”, en FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, M.A., RIFÁ SOLER, J.M., y VALLS GOMBÁU, J.F. (Coord.). *Comentarios a la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. T.III*. Atelier, Barcelona, 2000.

USÓN DUCH, L. *Las subastas judiciales*. Ed. Bosch, Barcelona, 1993.

VALENCIA MIRÓN, A.J. *Introducción al Derecho Procesal*. Ed. Comares, Granada, 2008.

VALENCIANO SAL, A. *Alternativas a la subasta judicial en el proceso de ejecución dineraria en la Jurisdicción Social*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2013.

VALVERDE Y VALVERDE, C. *Tratado de Derecho civil español. Tomo III. 4ª Edición*. Ed. Talleres Tipográficos Cuesta, Valladolid, 1937.

VÁZQUEZ SOTELO, J.L. (Coord.). *Comentarios a la Reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Ed. Reus, Madrid, 1985.

VEGA TORRES, J. "Algunas cuestiones que plantea el reembargo", en MORENO CATENA, V. *La ejecución civil*. Ed. Centro de Estudios Judiciales del Conejo General del Poder Judicial, Madrid, 2005.

VELA SÁNCHEZ, A.J. "Adquisición del derecho de propiedad", en TORRES LANA, J.A. y VELA SÁNCHEZ, A.J. (Coord.). *El derecho de propiedad*. Ed. Dykinson, Madrid, 2010.

VELASCO PÉREZ, I. *Las siete partidas del sabio rey Don Alonso*. Ed. Maxtor, Madrid, 1843.

VELÁZQUEZ MARTIN, Mª.A. "La exigencia de liquidez de la deuda en el nuevo juicio ejecutivo de la LEC 1/2000". *Actualidad Civil*. Nº1, pp. 239-245. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2002.

VELÁZQUEZ MARTÍN, A. y DÍAZ BARCO, F. *Medios alternativos de ejecución forzosa. La Administración Judicial*. Ed. Aranzadi, Pamplona, 2002.

VICENTE ROJO, J. *Subastas judiciales*. Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 2008.

VILATA MENADAS, S. “Solicitud, práctica e impugnación de la tasación de costas”. *Práctica de Tribunales*. Nº 20, pp. 5-18. Ed. Wolters Kluwer, Madrid, 2005.

VILLAMARÍN LÓPEZ, M.L. *Ejecución forzosa de vehículos a motor: el régimen procesal del denominado auto de cuantía máxima*. Ed. Thomson Reuters-Aranzadi, Pamplona, 2008.

ZAMORA Y VALENCIA, M.A. *Los contratos civiles*. Ed. Porrúa, México, 1985.

ZANZUCCHI, M.T. *Manuale di Diritto Processuale Civile, III*. Ed. A. Giuffré, Milano, 1945.

ZANZUCCHI, M.T. *Diritto Processuale Civile. III. 6ª Edizione*. Ed. A. Giuffré, Milano, 1964.

ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA

Tribunal de Justicia de la Unión Europea

- Sentencia de 29 de Octubre de 2015 dictada por la Sala Primera en el asunto C-8/14.
- Sentencia de 26 de Enero de 2017 dictada por la Sala Primera en el asunto C-421/14.

Tribunal Constitucional

- STC de 25 de Marzo de 1987.
- STC de 20 de Julio de 1989.
- STC de 3 de Junio de 1997.
- STC de 11 de Febrero de 1998.
- STC de 3 de Marzo de 1998.
- STC de 20 de Mayo de 2013.
- STC de 11 de Mayo de 2015.

Tribunal Supremo

- STS de 22 de Diciembre de 1896 -RJ 7795-.
- STS de 22 de Noviembre de 1941.
- STS de 22 de Marzo de 1946 -RJ 237-.
- STS de 22 de Maro de 1954 -RJ 999-.
- STS de 20 de Febrero de 1975 -RJ 662-.
- STS de 20 de Marzo de 1981 -RJ 963-.
- STS de 22 de Octubre de 1982 -RJ 5795-.
- STS de 12 de Febrero de 1985 -RJ 546-.
- STS de 9 de Marzo de 1985 -RJ, 1132-.
- STS de 15 de Julio de 1991 -RJ 5596-.
- STS de 10 de Marzo de 1992 -RJ 1994, 1925-.
- STS de 13 de Abril de 1993 -RJ 880-.

- STS de 21 de Julio de 1995 -RJ 6055-.
- STS de 5 de Octubre de 1995 -RJ 1995, 9691-.
- STS de 29 de Enero de 1996 -RJ 299-.
- STS de 12 de Julio de 1996 -RJ 1996, 6251-.
- STS de 13 de Marzo de 1997 -RJ 1997, 1802-.
- STS de 20 de Noviembre de 2000 -RJ 2000, 957-.
- STS de 6 de Junio de 2007.
- STS de 3 de Julio de 2007 -RJ 2007,4956-.
- STS de 18 de Noviembre de 2009 -RJ 2009, 8069-.
- STS de 5 de Mayo de 2010 -RJ 2010, 4804-.
- STS de 23 de Junio de 2010 -RJ 2010, 8077-.

Audiencias Provinciales

- SAP de Barcelona, sección 15º, de 15 de Marzo de 1991.
- SAP de León, sección 1º, de 8 de Abril de 1998 -RJ, 935-.
- SAP de Cantabria, sección 1º, de 12 de Junio de 1998 -RJ, 892-.
- SAP de Valladolid de 31 de Enero de 2001 -Tol, 70462-.

- AAP de Castellón, Sección 3º, de 5 de Julio de 2005.
- AAP de Cádiz, Sección 7ª, de 6 Marzo de 2012.
- AAP de Ciudad Real, Sección 1ª, de 21 de Marzo de 2013.
- AAP de Cáceres, Sección 1ª, de 10 de Octubre de 2013.
- AAP de Tenerife, Sección 3ª, de 16 de Octubre de 2013.
- AAP de Barcelona, Sección 1ª, de 26 de Septiembre de 2014.
- AAP de Madrid, Sección 18ª, de 16 de Marzo de 2015.
- AAP de Barcelona, Sección 1ª, de 13 de Julio de 2015.