

## **Alternativas a la subasta en el proceso civil de ejecución(\*)**

POR

**JOSÉ BONET NAVARRO**  
PROFESOR TITULAR DE DERECHO PROCESA. UNIVERSITAT DE VALÈNCIA  
MAGISTRADO SUPLENTE DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE VALENCIA

### **I. REALIZACIÓN MEDIANTE CONVENIO**

Ejecutante, ejecutado y cualquiera que acredite un interés directo en la ejecución tienen la posibilidad de pedir al Juez que convoque una comparecencia con la finalidad de convenir el modo de realización más eficaz de los bienes del ejecutado.

Su objeto será generalmente la realización, pero no sería excluible que se preordenara a la satisfacción del ejecutante. De ese modo se incluirían posibilidades más allá de la realización como método de conversión de un bien a dinero (por ejemplo, una administración paga pago, adjudicación directa al ejecutante, dación en pago, pago por tercero, permuta de bienes, servidumbre mediante pago, arrendamiento, ofrecimiento y realización a cuenta del crédito impagado, etc.)

Se requiere la celebración de una comparecencia y aprobación judicial del convenio.

#### **a) Comparecencia**

Cuando el ejecutante se mostrare conforme y siempre que el juez no encuentre motivos razonables para denegarla, el juez acordará la convocatoria a las partes y a quienes conste en el proceso que pudieran estar interesados. Se acordará mediante providencia, frente a la que cabrá reposición sin efecto suspensivo: 451 LEC. Y la comparecencia no tendrá en ningún caso efecto de suspensión de la ejecución.

a') Requisitos para que se acuerde la comparecencia:

##### **1.º Petición:**

Legitimación activa: Ejecutante, ejecutado y quien acredite interés directo (acreedores con derecho inscrito o anotado con posterioridad; acreedores que reembargaron o embargaron el sobrante en proceso de ejecución diferente; terceros ocupantes del inmueble afecto; o el tercer poseedor al que se refiere el art. 662 LEC, así como, en general, todo aquel que tenga un derecho real sobre el bien o titular de carga que deba ser extinguida).

Tiempo: Aunque no se expresa pero deberá formularse durante la pendencia del proceso de ejecución, y salvo que sea innecesario embargo, una vez practicado el embargo del bien o bienes a que se refiera, siendo conveniente aunque dudosamente imprescindible que se haya realizado previamente el avalúo, y hasta el momento mismo de la subasta.

Otros autores consideran que debería adelantarse lo suficiente para que no tenga efecto suspensivo. Me inclino por lo contrario. Incluso en este caso podría defenderse el efecto suspensivo de la comparecencia cuando ésta devenga imposible sin la suspensión.

Motivación: Nada se dice, pero conviene que se motive la petición expresando las ventajas, por más eficaz, de esta forma de realización frente a la subasta.

### 2.º Conformidad del ejecutante:

Forma: No se regula nada sobre el particular. El plazo para mostrar o no la conformidad deberá ser prudencialmente breve. Y parece que no deba ser necesariamente expresa (la comparecencia no suspende y se supone que es para un mejor sistema de realización: por ejemplo, solicitud ejecutante o no oposición de éste). Pero a tal efecto debería articularse un trámite, no previsto legalmente, por el que se le diera traslado al ejecutante de la petición para que dé conformidad. Si se opusiera expresamente, en mi opinión vincularía al juez para denegarla.

### 3.º Falta de motivos razonables para denegarla.

Motivos: No se hallan tasados. Como posible ejemplo se encuentra la solicitud con fines distintos a la obtención de un convenio de realización: ánimo dilatorio o de perjudicar la ejecución, a las partes o a terceros en la misma...

#### b') Características de la comparecencia

1.ª Libertad subjetiva y objetiva: Característica de la comparecencia es, en primer lugar, la amplia libertad tanto en su forma como en el modo de realización de lo acordado.

Subjetivamente, la podrá solicitar todo aquel que acredite interés directo. Se otorga la posibilidad de invitar a otros para que concurren: para que adquieran o incluso para que participen en otras formas de realización o satisfacción. Y todos pueden proponer formas de realización o satisfacción.

Objetivamente, las posibilidades de satisfacción son, como he señalado, amplias. Si bien se muestra cauta a la hora de calificar el precio que resulte de la propuesta formulada por los comparecientes (precio «superior», si bien con el matiz de que lo sea «previsiblemente»). La previsión es ciertamente imprecisa y el resultado final de una subasta es esencialmente incierto. Será necesario acudir a criterios orientativos de la experiencia o la estadística que reflejen qué es en realidad lo habitual y, por tanto, previsible obtener. Con todo, que el precio sea «previsiblemente» superior no impide que, al final, pueda no serlo de hecho.

2.ª Efecto no suspensivo: Hasta que la comparecencia no culmine con cuerdo (art. 640.3 LEC), no producirá efecto suspensivo alguno. Será necesario evitar suspensiones de *facto* de la ejecución enmascaradas como posibles dilaciones o ralentizaciones en el juzgado, como también no acordando actos ejecutivos ulteriores a pesar de que se siga con los correspondientes de la subasta.

Sin embargo, entiendo que cabe plantearse alguna posible (y quizá discutible) suspensión: a) Parcialmente, en cuanto, a pesar de que puedan continuar los actos acordados como la subasta, evitaría que se acuerden nuevos actos ejecutivos ulteriores. b) Totalmente, cuando así lo acuerden todas las partes personadas en la ejecución (ex art. 565.1 LEC); o cuando se solicite en un momento inmediatamente anterior a la subasta. En este último caso la opción es doble, o bien el plazo para solicitud se adelanta, o bien se otorga efecto suspensivo de la misma para que pueda ser factible un posible convenio. Ante esta opción, a pesar del tenor literal del art. 640.2 LEC, me inclino por la segunda posibilidad (posibilita el efectivo agotamiento del plazo y, sobre todo, facilita vías de realización o satisfacción presumiblemente «mejores»). En este caso, el juez tendrá que valorar los requisitos de concesión con mayor rigor (por ejemplo, no bastaría el acuerdo tácito del ejecutante). FRANCO ARIAS propone como solución que el tribunal exigiera el establecimiento de garantías sobre los perjuicios que puedan derivar de la suspensión en caso de que no prosperara la realización por esta vía y debiera volver a la subasta; o la realización de la subasta, pero condicionada a la posible realización por convenio, aplicando analógicamente las normas relativas a los efectos que produce el pago por el ejecutante sobre la aprobación del remate (arts. 650.5 y 670.7 LEC).

A pesar de las dudas, si se acepta la suspensión, deberá serlo con todas sus consecuencias y cumplidas las previsiones legales, entre otras: que se adopte en forma de auto (art. 545.4 LEC); que puedan adoptarse o mantenerse medidas de garantía de los embargos acordados (art. 565.2 LEC); que el alzamiento de la suspensión y la reanudación de la subasta deba ser solicitada por el ejecutante (analógicamente, art. 640.4 *in fine* LEC).

#### c') Posibilidad de reiteración

Si no se logra el acuerdo y no ha habido suspensión, no habría ninguna particularidad, quedando solamente la posibilidad que pueda repetirse la comparecencia cuando las circunstancias del caso lo aconsejen, a juicio del tribunal, para la mejor realización de los bienes (art. 640.5 LEC).

En la hipótesis de que se haya producido la suspensión en los supuestos anteriormente citados, se seguirán los trámites tal y como había quedado al empezar la suspensión, como he señalado, previa solicitud por el ejecutante.

#### d') Requisitos adicionales en ciertos supuestos

Quizá la adquisición del bien por un tercero sea el objeto del convenio más factible, de ahí que se mencione expresamente (art. 640.2.2º LEC). En este caso se exige que el precio ofrecido sea «previsiblemente superior» y que el tercero afiance o consigne el precio.

En cuanto a este segundo requisito (sobre el primero me remito a lo señalado anteriormente) se plantean algunos problemas: 1º) Plazo en que tal consignación o afianzamiento ha de producirse. No se menciona, si bien parece prever que sea simultáneamente al convenio. Sin embargo, podría ser correcto aplicar analógicamente el art. 650.1 LEC, previsto para la consignación de la mejor postura una vez aprobado el remate a favor del mejor postor, de modo que, una vez aceptada la adquisición y sus condiciones, el «tribunal» concederá un plazo de diez días al adquirente para que consigne o afiance. 2º) El porcentaje de la consignación o afianzamiento, aunque tampoco se

menciona, parece que podrá ser aplicable lo dispuesto para la subasta de bienes muebles e inmuebles, exigiendo el depósito que corresponda según la tasación del bien.

## **b) Aprobación y cumplimiento del convenio**

### **a') Aprobación**

Al requerir aprobación judicial mediante auto, más la voluntad expresa del ejecutante y ejecutado (art. 640.3 LEC), el convenio se configura como complejo, contractual y procesal, privado y público (en ese sentido, CORDÓN MORENO).

La aprobación del convenio se condiciona a que no pueda causar perjuicio a terceros cuyos derechos proteja esta ley, salvo que incluya la conformidad a quienes afectare. Con carácter especial, además, tratándose de bienes susceptibles de inscripción registral, será necesaria para su aprobación la conformidad de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta.

La conformidad podrá ser tácita, por el hecho de no manifestar oposición a la misma, tras las necesarias notificaciones otorgando un plazo para tal manifestación.

Considero que no es requisito autónomo para la aprobación del convenio que el precio ofrecido sea previsiblemente superior porque: a) La exigencia se limita a la proposición del convenio, nada se menciona para su aprobación. b) Solamente se prevé en el caso concreto de persona que, consignando o afianzando, adquiriera los bienes, no para otro medio de realización o satisfacción. c) Permite ofrecer otras ventajas como posible rapidez en la realización, estrategias empresariales o comerciales de futuro entre las partes, etc. d) Potencia el respeto a la autonomía privada.

En caso de que no se apruebe, no se expresa la forma de la resolución ni los recursos frente a la misma. Opino que adoptará la forma de auto (art. 545.4 LEC) y será recurrible mediante reposición (art. 451 LEC).

En mi opinión la forma adoptada será la de auto porque: 1.ª No parece admisible (art. 24 CE) que, como la comparecencia no tiene por regla general efecto suspensivo, el juez se limite a seguir la ejecución sin pronunciarse sobre la aprobación, máxime si, como he advertido, en ciertos casos fuera posible tal suspensión. 2.ª El art. 545.4.2º LEC restringe la forma de providencia a «supuestos en que así expresamente se señale». 3.ª No parece que, a pesar del tenor literal del precepto anterior, proceda dictar diligencia de ordenación por el secretario. Atendidos los arts 206 LEC y, sobre todo, 245.1 a y b, y 288 LOPJ, la forma procedente en este caso parece que tendrá que ser la de auto, en el que se motive la denegación: por falta de consentimiento o por motivos «razonables». Especialmente en este último caso, el control de la «razonabilidad» de la decisión de no aprobar solamente sería factible en la medida que la resolución esté motivada.

En caso de que se apruebe, el auto no será apelable pues no tiene carácter de definitivo (su aprobación meramente suspenderá la ejecución; y ésta finalizará sólo con su cumplimiento y siempre que se haya obtenido la satisfacción completa del ejecutante).

### **b') Efecto suspensivo de la aprobación del convenio**

La aprobación del acuerdo produce la suspensión de la ejecución en lo que se refiere a los medios de realización ordinarios (subasta, adjudicación y administración forzosas) que resulten incompatibles.

### c') Cumplimiento o incumplimiento del convenio

El cumplimiento del acuerdo requiere acreditación, y tendrá como efecto, en caso de que se haya obtenido la satisfacción completa del ejecutante, el poner fin a la ejecución (art. 570 LEC); y si ésta es parcial, se producirá en todo caso el sobreseimiento de la ejecución respecto del bien o bienes a que se refiriese (art. 640.4 LEC).

Siendo el objeto del convenio la enajenación de bien inmueble, será de aplicación el régimen general de subsistencia y cancelación de cargas previsto en el art. 642 LEC. Asimismo, el «tribunal» aprobará las enajenaciones previa comprobación de que la transmisión del bien se produjo con conocimiento del adquirente respecto a la situación registral resultante de la certificación de cargas.

La forma de esta resolución aprobatoria, según el art. 642.2 LEC, sería la de "providencia". Sin embargo, el art. 674.1 LEC se refiere al "auto... de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada". Esta contradicción habría que resolverse a favor de esta última forma.

El incumplimiento dentro del plazo pactado o si, por cualquier causa, no se lograra la satisfacción del ejecutante en los términos convenidos, permitirá a éste pedir que se alce la suspensión de la ejecución y se proceda a la subasta.

Nada se expresa sobre si sería posible solicitar el cumplimiento del convenio o exigir responsabilidades derivadas del mismo. La doctrina se inclina a favor de esta posibilidad, aplicando analógicamente el art. 476 LEC 1881 (vigente por la disposición derogatoria segunda) relativa a lo convenido en conciliación, y del art. 415 LEC respecto a los convenios alcanzados en la audiencia previa del juicio; y también atendiendo a lo establecido en el art. 415.2 LEC en relación con el acuerdo homologado judicialmente, que surtirá los efectos atribuidos por la ley a la transacción judicial y podrá llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de sentencias y convenios judicialmente aprobados.

## **II. REALIZACIÓN A TRAVÉS DE PERSONA O ENTIDAD ESPECIALIZADA**

Siguiendo la línea iniciada por la Ley de Procedimiento Laboral (261.1.a LPL), la LEC introduce la posibilidad de realizar el bien o los bienes a través de persona especializada y concedora del mercado en que se compran y venden esos bienes y en quien concurren los requisitos legalmente exigidos para operar en el mercado de que se trate; así como por medio de entidad especializada pública o privada (art. 641.1 LEC). En este último caso, la enajenación se acomodará a las reglas y usos de la casa o entidad que subaste o enajene, siempre que no sean incompatibles con el fin de la ejecución y con la adecuada protección de los intereses de ejecutante y ejecutado.

Caso de no contar con tales reglas, se realizará mediante las propias del mercado, atendidos los intereses de la ejecución y con salvaguarda de los intereses del ejecutante y

del ejecutado.

Objeto de este modo de realización será generalmente la enajenación de determinado bien, aunque podría incluir otras posibilidades, como una hipotética administración para el pago en la que la entidad especializada pudiera cumplir funciones de administradora, entregando directamente al ejecutante el saldo resultante.

#### **a) Exigencias, límites y cautelas generales para la adopción de este sistema de realización**

Para que el «tribunal» acuerde esta forma de realización, fijando la persona o entidad que realizará el bien, las condiciones (pactadas, usos o reglas de la entidad) y el plazo en que deberá materializarse la realización, es necesario el cumplimiento de unas exigencias, dentro de unos límites y con cautelas tanto generales como particulares.

##### 1.ª Solicitud:

Requiere instancia de parte, del ejecutante o ejecutado (no en cambio de los meros interesados).

Nada se prevé sobre el tiempo ni la forma de la solicitud. Deberá constar la voluntad inequívoca, con el consentimiento del ejecutante, de que se realicen los bienes a través de una determinada persona o entidad especializada. El *dies a quo* será, como para el convenio, una vez embargado el bien, siendo conveniente que esté realizado el avalúo. El *dies ad quem*, en cambio, no hay razón jurídica que impida absolutamente que se adopte este sistema de realización incluso mientras se practican actos propios de la subasta.

El problema consiste en fijar exactamente el último momento para su solicitud. Partiendo de que la adopción de este modo de realización tendrá efecto sustitutivo, y suspensivo de la realización sustituido, el momento último para la solicitud opino que sería el que se pongan de manifiesto las posturas y, sobre todo, la mejor. Sin perjuicio de que no deben ser permitidas actitudes tendentes a evitar una aprobación del remate a favor de un eventual mejor postor, soslayando así las previsiones de los arts. 650 y 670 LEC.

##### 2.ª Que las características del bien aconsejen que se adopte esta modalidad:

Esta exigencia del art. 641.1 LEC resulta ciertamente indeterminada. No parece que haya modo de establecer criterios *a priori* que permitan discernir cuando las características del bien puedan aconsejar este modo de realización.

La doctrina interpreta este requisito de modo diverso. Encontramos a quienes opinan que se incluirían bienes de especiales características (excluyendo pisos, locales o plazas de garaje); o a quienes consideran que se refiere a todos los que son objeto de subasta. En todo caso, el juez deberá valorar, en función del mercado, las reglas de la experiencia o las alegaciones de los interesados, denegándola cuando no cumpla sus fines: facilidad en la realización, costes razonables, respeto de derechos de las partes y terceros y obtención de buen precio.

##### 3.ª Requisitos en la persona o en la entidad: conocimiento del mercado en que se

compran y venden los bienes y «requisitos legalmente exigidos»:

El requisito de conocimiento del mercado y los requisitos legalmente exigidos han de concurrir cuando se trate tanto de persona física como jurídica, sea privada o pública. En caso de que no se acreditasen los requisitos, cabrá la posibilidad de designar otra persona debidamente habilitada.

Resulta dudoso si la acreditación del requisito corresponde al solicitante o a la entidad, dado que tampoco se prevé un trámite de aceptación por la misma. Quizá podría darse por supuesto en personas públicas, o derivar de la legalidad de su actuación en el mercado concreto en caso de personas jurídicas. En otros casos, puede entenderse que concurre a partir de la acreditación del tiempo que en que se está actuando en el mercado. En todo caso, hay que atender al RD Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, por el que "las actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta general, podrán ser ejercidas libremente sin necesidad de estar en posesión de título alguno ni de pertenencia a ningún Colegio oficial".

#### 4.ª Prestación de caución por la persona o entidad especializada privada:

La persona o entidad especializada privada, esto es, todas salvo la entidad pública, deberán prestar caución en la cuantía que el tribunal determine para responder del cumplimiento del encargo (art. 641.2 LEC).

Se plantean algunas dudas. En primer lugar, la determinación del importe parece que queda a la discrecionalidad judicial, siendo el momento idóneo para su determinación la providencia que acuerde este modo de realización. Tendrá que depender del valor del bien a realizar y de la solvencia de la persona o entidad, y no ha de ser tan alta que haga inasumible el encargo ni tan baja que pierda su finalidad. En segundo lugar, el plazo de aceptación del encargo y la consiguiente prestación de caución queda igualmente a la fijación discrecional del «tribunal», quien deberá notificarlo a la persona o entidad especializada con la advertencia de perder el encargo si no se acepta éste y se presta la caución en el plazo fijado.

#### 5.ª Determinación de las condiciones en que deba efectuarse la realización:

La resolución determinará las condiciones en que deba efectuarse la realización (por ejemplo, remuneración de la persona o entidad, la forma y condiciones de pago del precio, precio mínimo y plazo máximo...). Con carácter general, éstas serán las acordadas por las partes y, a falta de acuerdo, se prohíbe que los bienes sean enajenados por «precio» inferior al 50% del avalúo, y se impone el cumplimiento de los plazos previstos en el art. 641.5 LEC

Asimismo, cabe entender que las reglas tanto generales como las especiales acordadas no podrán ser incompatibles con el fin de la ejecución y con la adecuada protección de los intereses de las partes (ejecutante y ejecutado). Y aunque no se contemple expresamente la salvaguarda de los intereses de terceros para su aprobación, no parece que serán aceptables condiciones que de algún modo pueda suponer menoscabo ilegítimo de los derechos e

intereses de estos terceros interesados.

De otro lado, como el art. 642.2 LEC impone que se aprueben judicialmente las enajenaciones «previa comprobación de que la transmisión del bien se produjo con conocimiento del adquirente, de la situación registral que resulte de la certificación de cargas», cabe afirmar que entre las condiciones de la enajenación deberá consignarse la obligación de la persona o entidad enajenante de hacer conocer al adquirente la situación registral del bien embargado.

#### **b) Exigencias, límites y cautelas particulares para la adopción de este sistema de realización**

Los límites y exigencias vistas antes se refuerzan cuando los bienes a realizar son inmuebles en los siguientes aspectos:

##### **1.ª Comparecencia:**

A los efectos de la determinación de la persona o entidad a la que vaya a confiarse la realización y de las condiciones en que ésta deba efectuarse, se impone una previa comparecencia a la que serán convocadas las partes y quienes conste en el proceso que pudieran estar interesados, resolviendo el tribunal lo procedente a la vista de las manifestaciones de quienes asistan (de donde se infiere que la asistencia es meramente una carga).

En la comparecencia podrá revocarse la voluntad por la que se articule este medio de realización, si bien los terceros interesados no tendrán capacidad *per se* para impedir la adopción de este modo de realización por la simple alegación de su voluntad en contra o de la inconveniencia para sus intereses.

##### **2.ª Acuerdo cualificado en ciertos casos para que se autorice la enajenación:**

Será necesario que conste el acuerdo de las partes y de todos los interesados, hayan asistido o no a la comparecencia, para que la enajenación se realice por precio inferior al 70% del valor del inmueble para su subasta con arreglo al art. 666 LEC (valor que resulte de deducir de su avalúo las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se despacha ejecución cuya preferencia resulte de la certificación registral de dominio y cargas).

#### **c) Cumplimiento o incumplimiento del encargo de realización**

Observadas las cautelas y respetados los límites establecidos, al final puede o no haberse logrado la realización por este medio.

##### **a') Realización cumplida**

Tan pronto como se cumpla se procederá por la persona o entidad correspondiente a ingresar en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones la cantidad obtenida. De ese importe se descontará los gastos efectuados y lo que corresponda a aquéllas por su intervención.

Sobre los gastos y remuneraciones de la persona o entidad convendrá contar con presupuesto detallado, aceptado y aprobado, para no resultar sorprendidos y para evitar posibles fraudes y abusos. En el caso de gastos no presupuestados, habría que quedar justificada su necesidad y el carácter extraordinario para no haber sido incluido en la relación. El «tribunal», con todo, tendría que controlar los gastos y honorarios contenidos en el presupuesto en cuanto podría derivar un perjuicio al interés de la ejecución y de las partes. Por ese motivo debe reconocerse el derecho de los interesados a impugnar tales honorarios y gastos por indebidos y/o excesivos (así, FRANCO ARIAS).

La operación requerirá aprobación judicial. A tal efecto, en su caso, se solicitarán las justificaciones oportunas sobre la realización y sus circunstancias. Esta operación supone comprobar la calidad del encargo, lo que incluiría el que no se observe indicios de fraude o que se han practicado las suficientes actividades de publicidad.

El control judicial abarcará también el control de todo el periodo de realización, con facultad para revocar el encargo en el caso que no se realice con las condiciones pactadas, con las reglas o usos de la entidad, o se observen actitudes en perjuicio de los intereses de la ejecución o de las partes, así como de los terceros interesados.

Si se aprueba la operación, no cabrá entrega del bien al adquirente y procederá la *restitutio in integrum*, es decir, devolución del dinero entregado al adquirente y pérdida de la caución prestada.

Si se aprueba, se devolverá la caución que hubiese prestado la persona o entidad a la que se haya encomendado la realización, y se procederá a distribuir lo obtenido según lo previsto en los arts. 654 y 672 LEC.

#### b') Realización incumplida

No llevada a cabo la realización transcurridos seis meses desde el encargo, o el plazo más breve que pudiera haberse pactado, el tribunal dictará auto revocándolo. No obstante, se concederá nuevo plazo máximo de seis meses para su cumplimiento cuando se justifique por la persona o entidad que la realización no ha sido posible por motivos que no le sean imputables, así como por haber desaparecido ya dichos motivos o por ser previsible su pronta desaparición. Incumplido de nuevo, se revocará definitivamente. Una vez revocado, la caución se aplicará a los fines de la ejecución, salvo que la persona o entidad que la hubiese prestado acredite que la realización del bien no ha sido posible por causas que no le sean imputables.

Las entidades públicas, como vimos, quedaban eximidas de constituir caución (art. 641.2 LEC). Pero eso no significa que estén exentas de responsabilidad. En caso de incumplimiento, por tanto, deberá aplicar a favor de la ejecución una cuantía equivalente a la caución. Incluso la sanción de la persona o entidad especializada, privada o pública, puede ser mayor a este mínimo cuando efectivamente se hayan producido por importe superior.

La revocación, salvo en el hipotético e improbable supuesto que con los importes aplicados a favor de la ejecución se satisfaga al ejecutante, implica la reanudación de las actividades propias de la subasta judicial.

### III. ADMINISTRACIÓN PARA PAGO

La sección 7ª y última (arts. 676 a 680 LEC) del Capítulo IV, dedicado al procedimiento de apremio, regula una forma de realización autónoma, no necesariamente subsidiaria de otras como ocurría con la LEC 1881, denominada «administración para pago».

En cualquier momento del procedimiento de apremio el ejecutante podrá pedir que se le entreguen en «administración» (o, más propiamente, «para su gestión o explotación») todos o parte de los bienes embargados para aplicar sus rendimientos al pago del principal, intereses y costas de la ejecución (art. 676.1 LEC).

#### a) Constitución de la administración para pago

Una vez solicitada por el ejecutante, el art. 676.2 LEC se limita disponer que «el tribunal, mediante providencia, acordará la administración para pago cuando la naturaleza de los bienes así lo aconsejare y dispondrá que, previo inventario, se ponga al ejecutante en posesión de los bienes, y que se le dé a conocer a las personas que el mismo ejecutante designe».

Para ello se exige, cuando concurren terceros titulares posteriores, la realización de una audiencia. El art. 676.2 concluye que «se dará audiencia, en su caso, a los terceros titulares de derechos sobre el bien embargado inscritos o anotados con posterioridad al del ejecutante», es decir, aquellos que se hallen mencionados como tales en la certificación de cargas a la que se refiere el art. 656 LEC, así como los que acrediten la inscripción de su derecho con posterioridad a la certificación (no al ejecutado ni a los titulares anteriores).

Tampoco se prevé plazo alguno para la misma. La doctrina (por ejemplo, BANACLOCHE) entiende que habría que aplicar el plazo genérico de los incidentes, es decir, de cinco días (art. 393.3 LEC).

Del tenor del art. 676 LEC se desprende que el objeto de la audiencia se limitará a que los terceros titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad se pronuncien exclusivamente acerca de la naturaleza de los bienes puesto que, aunque éstos se opongan a la administración, se concederá siempre que, previa solicitud por el ejecutante, la naturaleza del bien lo aconseje.

#### a') Acuerdo judicial de constitución

El acuerdo de constitución de este modo de realización se producirá, por tanto, cuando previa solicitud por el ejecutante y, en su caso, audiencia de los titulares registrales posteriores, las características del bien lo aconseje.

No se establece forma alguna en la petición, por lo que bastará que conste por escrito y justifique la idoneidad del bien para la finalidad de este modo de realización.

El considerar que la naturaleza del bien aconseja este medio de realización exige una actitud valorativa por parte del juez que en algunos casos puede presentar cierta dificultad. El bien, con todo, ha de tener la aptitud de ser productivo y hallarse embargado.

La productividad del bien tendría que ser relevante en relación con la satisfacción del propio ejecutante, así como con el esfuerzo de gestión que requeriría, incluido su coste y duración, el posible agotamiento o dificultades de regeneración del bien objeto de explotación y con la situación en la que quedaría el ejecutado. Entre estos elementos habría que valorar igualmente si las características del bien permiten su explotación concretamente por el ejecutante que es quien va a gestionar la misma (capacidad técnica personal o material del ejecutante para ello, por sí o por medio de personal técnico al servicio del mismo). Capacidad esta que habría de ser justificada por el ejecutante en el momento de la solicitud. Asimismo, el producto de la administración ha de poder ser entregado al ejecutante, de modo que se excluiría la administración para pago sobre bien ya sometido a este medio de realización, sin perjuicio de la tercería de mejor derecho que pudiera proceder.

De otro lado, nada obsta para que, atendidas las características del bien en relación con el importe a abonar para que se produzca la satisfacción, el juez acuerde este modo de realización limitado en el tiempo, sin perjuicio de posibles prórrogas que puedan obtenerse previa petición del ejecutante, audiencia de terceros titulares posteriores y las características del bien en relación con la satisfacción y hasta incluso atendido el modo con que ha sido gestionado el bien, particularmente la eficacia del ejecutante en la misma.

Nada se dice sobre las posibilidades de recurso frente al acuerdo judicial sobre la constitución. Cabrá entender que procede exclusivamente reposición, puesto que la decisión adoptará la forma de providencia (arts. 451 y 562.1.1º, en relación con el art. 676.2 todos LEC).

#### b') Consecuencias inmediatas del acuerdo

Consecuencia inmediata es la puesta en posesión del bien a favor del administrador-ejecutante, con suspensión de cualquier otro modo de realización.

Otra consecuencia es que el administrador pueda instar del juez que dé a conocer la realización por administración para pago a las personas que el ejecutante designe, así como la apertura de la posibilidad de que el juez, a instancia igualmente del ejecutante, imponga multas coercitivas a todos aquellos que impidan o dificulten las facultades del administrador (art. 676.2 y 3 LEC). Del mismo modo, el juez ordenará que se levante el correspondiente inventario, posiblemente por parte del propio ejecutado, dado que será previo a la puesta en posesión del bien.

La posesión del bien, además de quedar limitada por las condiciones físicas o jurídicas del propio bien (por ejemplo, inmuebles con arrendatarios, que impedirían su ocupación física), queda limitada al fin de la realización, esto es, a la gestión del bien con el objeto de la satisfacción del crédito. De ese modo, se incluirían facultades como la comparecencia en juicio y la legitimación para defender los intereses propios de la administración; y quedarían excluidos gravámenes no susceptibles de rendimiento como, por ejemplo, el establecimiento de precarios o el uso y disfrute del bien por el ejecutante (salvo que pudiera entenderse como otra forma de realización, es decir, una especie de adjudicación en pago no del bien en sí, sino del disfrute del mismo durante un tiempo).

#### b) Forma de la administración

La administración consistirá en una diversidad de actividades, variable en cantidad y en calidad en función del bien sobre el que recae, preordenados a obtener rendimientos y mantener el bien productivo. Tal y como preveía ya el art. 1.522 LEC 1881, la administración se llevará a cabo conforme a lo pactado y, en lo no pactado, según la costumbre del país (art. 677 LEC).

Ejecutante y ejecutado pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, sin más limitaciones que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público (art. 1.255 CC), como serían aquellos contrarios a los arts. 678 y ss LEC. En ausencia de pacto, la administración se regirá por la costumbre del "país" (en su caso, región, provincia, comarca o localidad en la que la actividad de gestión se desenvuelva).

Será posible una cierta fijación de criterios a través de la resolución de las controversias sustanciadas por los trámites establecidos para el juicio verbal (art. 679 LEC), o por remisión a normas análogas (las que regulan la administración judicial como garantía del embargo en los arts. 630 a 633 LEC; la administración de bien hipotecado o pignorado en el art. 690 LEC; la administración dentro del procedimiento de división del patrimonio hereditario, en los arts. 797 a 805 LEC, o incluso las normas de la LEC 1881 todavía vigentes en materia de administración del concurso y quiebra –arts. 1.228 y ss y 1.350 y ss LEC 1881-).

### **c) Rendición de cuentas y controversias sobre la administración**

El acreedor deberá rendir cuentas, sea anualmente –salvo que otra cosa acuerde el tribunal o convengan las partes- (art. 678.1 LEC) o, en todo caso, al finalizar la administración, en los 15 días siguientes a la misma (art. 680.2 LEC). El ejecutante deberá determinar detallada y acreditadamente los rendimientos totales obtenidos, así como los gastos necesarios para su conservación y explotación, obteniéndose así el saldo resultante que será la cantidad que se aplicará a la satisfacción de la deuda objeto de ejecución (principal, intereses y costas).

Cualquier controversia sobre la administración, distinta a la de la rendición de cuentas, se sustanciará por los trámites del juicio verbal (art. 679 LEC).

Para la rendición de cuentas, el art. 678.1 y 2 LEC establece el procedimiento a seguir, que se iniciará, tras la presentación al secretario, dando vista al ejecutado de las cuentas presentadas por el acreedor por plazo de quince días. Y de la misma puede ocurrir:

a) Que el ejecutado no formule alegaciones, de modo que, entendiéndose por conforme con las cuentas, dictaría auto de aprobación.

b) Que formule alegaciones por escrito en dicho plazo de quince días. En tal caso, se dará traslado al ejecutante para que, en nueve días, manifieste su conformidad o no con tales alegaciones.

a') En caso de que muestre su conformidad con las alegaciones, se tendrán en cuenta a efectos del saldo resultante.

b') En caso de que muestre su disconformidad, se convocará a

ambos a una comparecencia en el plazo de cinco días, en la cual se admitirán las pruebas que se propusieren y se consideraren útiles y pertinentes, fijando para practicarlas el tiempo que se estime prudencial, que no podrá exceder de diez días (cuando pueda practicarse en la misma convocatoria, o no se admita la que no pueda serlo, el tiempo prudencial sería inmediatamente, en la misma comparecencia, sin necesidad de señalar otro día).

Y practicada, en su caso, la prueba admitida, el tribunal dictará auto, en el plazo de cinco días, en el que resolverá lo procedente sobre la aprobación o rectificación de las cuentas presentadas.

No regula el supuesto de que el ejecutante no presente liquidación. Al margen de las posibles responsabilidades penales en las que pudiere incurrir, algún autor entiende que deberá acudir por su similitud a lo dispuesto en el art. 719.2 LEC, siendo el propio ejecutado el que presente la cuenta de la que dará traslado el ejecutado siguiéndose con el procedimiento del art. 678 LEC.

Tampoco regula el recurso frente al auto aprobatorio de la rendición de cuentas. A pesar del tenor literal del 562 LEC, en la medida en que el auto pueda ser considerado definitivo, puede defenderse la procedencia del recurso de apelación en el plazo de cinco días, en virtud de normas generales (art. 455.1 LEC).

#### **d) Finalización de la administración**

La administración cesará, con la consecuente reposición de los bienes en poder del ejecutado, cuando el ejecutante se haya satisfecho del crédito, intereses y costas, sea por el producto de la administración, o por el pago por parte del ejecutado de lo que reste de su deuda, según el último estado de cuenta presentado por el acreedor; también cuando lo solicite el ejecutante, sin necesidad de justificación ni argumentación alguna, para que se proceda a la realización forzosa por otros medios (art. 680 LEC).

En todo caso deberá rendirse cuentas, según los casos, ordinaria o extraordinaria, en los términos vistos, pudiendo ser necesario que previamente se proceda a la correspondiente tasación de costas y liquidación de los intereses.

En el caso de pago por el ejecutado "según el último estado de cuenta presentado", si desde el momento del último estado de cuenta hasta el momento del pago final ha habido diferencias positivas en el saldo, habrá de devolver el importe de la misma al ejecutado. De ser negativas las diferencias en el saldo, a pesar del tenor literal del art. 680.2 LEC, no parece que se debiera producir la extinción de la administración o, al menos, de la ejecución, procediendo la realización forzosa bien a través de la administración para pago (art. 676.1 LEC) o bien por otros modos de realización (art. 680.3 LEC).

Las previsiones expresas del art. 680 LEC no agotan, sin embargo, las posibilidades o los motivos de finalización de la administración para pago. Así, por ejemplo procederá la finalización:

1.º Por realización posterior del bien por parte de un acreedor preferente, dado

que tal ejecución cancela y extingue los embargos y, en general, las realizaciones posteriores (arts. 642, 657, 666, 667, 670.5 y, especialmente, 674 LEC).

2.º En el caso de que se haya establecido un límite temporal a la administración y no se haya obtenido prórroga de la misma, el transcurso del plazo supondría la finalización de este modo de realización.

3.º Por incumplimiento por el ejecutante de la obligación de rendición de cuentas o por el ejercicio abusivo de sus funciones.

4.º Por inutilidad de la medida, al constatarse durante el tiempo suficiente que el bien no había resultado productivo.

(\*) Trabajo realizado con el Proyecto de Investigación GV00-164-07, de la Generalitat Valenciana.

[Volver al índice](#)