

ESTUDIOS JURIDICOS

SECRETARIOS JUDICIALES

III - 2002

**La subasta judicial de bienes inmuebles
en la nueva L.E.C.**



**El procedimiento administrativo
y aspectos procesales de la Ley 29/1998
de 13 de julio**



MINISTERIO
DE JUSTICIA

CENTRO DE ESTUDIOS
JURIDICOS DE LA
ADMINISTRACION
DE JUSTICIA

CONTENIDO

LA SUBASTA JUDICIAL DE BIENES INMUEBLES
EN LA NUEVA LEC

	<u>Pág.</u>
RICARDO JUAN SÁNCHEZ: <i>Algunas consideraciones sobre el embargo ejecutivo</i>	11
JOSÉ BONET NAVARRO: <i>Satisfacción mediante convenio, realización a través de persona o entidad especializada y por Administración para pago</i>	53
MARÍA JOSÉ NAVARRO MELCHOR: <i>La valoración de los bienes embargados y la subasta de bienes muebles en la Ley 1/00, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil</i>	101
JESÚS GÓMEZ SÁNCHEZ: <i>Actos preparatorios de la subasta pública de los bienes inmuebles</i>	137
M. ^a DEL CARMEN RAMÍREZ ALARID: <i>Casos de suspensión y no comparecencia de postores. Celebración de la subasta. Subasta simultánea y alzamiento del embargo de bienes muebles e inmuebles</i>	165
ÁNGEL BLARRO PEREZ: <i>Efectos de la subasta en relación con el destino de cantidades y rivalidad de los bienes</i>	203
JUAN ANTONIO NAVARRO SANCHEZ: <i>Especialidades de la ejecución hipotecaria</i>	249

EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y ASPECTOS
PROCESALES DE LA LEY 29/1998 DE 13 DE JULIO

ÁNGEL SÁNCHEZ BLANCO: <i>Procedimiento administrativo y proceso contencioso-administrativo</i>	287
FELIPE A. CASTILLO BLANCO: <i>El sistema de recursos administrativos y la revisión de sus actos por la propia Administración</i>	327
WENCESLAO OLEA GORDOY: <i>Procedimiento administrativo: Reclamaciones previas al ejercicio de las acciones civiles y laborales. Responsabilidad patrimonial. Responsabilidad penal</i>	357

Impreso en España

NIFP: 053-02-007-8

Depósito Legal: M-53.665-2002

Fuente: composición e impresión: Solana e Hijos, A. G., S. A.

SATISFACCIÓN MEDIANTE CONVENIO, REALIZACIÓN A TRAVÉS DE PERSONA O ENTIDAD ESPECIALIZADA Y POR ADMINISTRACIÓN PARA PAGO

José Bonet Navarro

Profesor de la Facultad de Valencia,
Departamento de Derecho Procesal, Valencia

SUMARIO: I. SATISFACCIÓN MEDIANTE CONVENIO DE REALIZACIÓN JUDICIALMENTE APROBADA: 1. *La comparecencia*. 2. *El convenio: aprobación y cumplimiento*. - II. REALIZACIÓN A TRAVÉS DE PERSONA O ENTIDAD ESPECIALIZADA: 1. *Exigencias, límites y cauteles generales para la adopción de este sistema de realización*. 2. *Exigencias, límites y cauteles particulares para la adopción de este sistema de realización*. 3. *Cumplimiento o incumplimiento del encargo de realización*. - III. SUBSTITUCIÓN, CANCELACIÓN DE CARGAS Y OTRAS REMISIONES. - IV. REALIZACIÓN POR ADMINISTRACIÓN PARA PAGO: 1. *Concepto y distinción respecto de otras figuras*. 2. *Constitución de la administración para pago*. 3. *Forma de la administración*. 4. *Realización de cuentas y controversias sobre la administración*. 5. *Finalización de la administración*. - V. BIBLIOGRAFÍA.

Los tradicionales sistemas de realización, y particularmente la subasta, han demostrado una eficacia en muchos casos insatisfactoria¹. Probablemente por ello, el legislador introduce como importante novedad dos medios alternativos a la subasta judicial: la realización mediante convenio

¹ Así lo ha constatado, por ejemplo, FRANCISCO ARIAS, Juri, «Del convenio de realización», *Comentarios a la nueva Ley de Ejecución Civil*, III, Idr. LORCA, Valladolid, Los Nosa, 2000, pág. 3.273. CABERO LINARES, Luis, «Procedimiento de apremios», *Los procesos civiles. Comentarios a la Ley de Ejecución Civil, con fundamentos y jurisprudencia*, 3, (coord. GARRIGÓ), Barcelona, Bosch, 2001, pág. 29. MONTORO AROCA, Juan, *El nuevo proceso civil. Ley 1/2000*, (con GÓMEZ, MONTÓN y BARRONA), Valencia, Tirant lo Blanch, 2001, 2.ª ed., pág. 785, que contundentemente añade a «la experiencia que demostró que esa subasta era un modo de malvender los bienes». También ROMILLO VILLAR, Antonio, «La realización forzosa de bienes en la Ley de Ejecución Civil a través de los medios alternativos a la subasta judicial», *Ensayos jurídicos, sucesivos judiciales*, VII 2000, (con otros), Madrid, Centro de Estudios Jurídicos de la Administración de Justicia, 2001, pág. 361.

judicialmente aprobado, que tiene carácter preferente (art. 636.2 LEC)⁷, y a través de persona o entidad especializada. Asimismo, intenta potenciar la llamada administración para el pago como modo alternativo y no necesariamente subsidiario de realización cuando lo aconsejen las características del bien y así lo solicite el ejecutante en cualquier momento del procedimiento de apremio.

1. SATISFACCIÓN MEDIANTE CONVENIO DE REALIZACIÓN IN DUBIUM (ALTERNATIVO) (ART. 640 LEC)

Ejecutante, ejecutado así como cualquiera que acredite un interés directo en la ejecución –no, por tanto, de oficio– 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 hipotecados, pignorados o sencillamente embargados frente a los que se dirige la ejecución⁸.

La idea de realización, y especialmente, la más eficaz, consiste fundamentalmente en la conversión directa o indirecta del bien objeto de realización a dinero⁹. Ésta es, sin duda, la finalidad de la realización y, en consecuencia, el fin pretendido por el art. 640 LEC. Sin embargo, no sería a mi juicio excluible que el objeto del convenio de «realización» pusiera su énfasis más en la idea de «satisfacción» del ejecutante, a la que, en todo

caso, se precede toda realización. De hecho, en este mismo precepto se habla de «otras formas de satisfacción del ejecutante» (art. 640.2 *in fine*), lo que permitiría interpretar que el convenio de «realización» tuviera como objeto formas de satisfacción que consistan muy indirectamente, o sencillamente que no consistan, en la conversión a dinero de un bien¹⁰.

1. La comparecencia

La convocatoria a las partes y a quienes conste en el proceso que pudieran estar interesados será acordada, mediante providencia y sin suspensión

⁷ Comparto las palabras de CÉSAR MORENO, Faustina, «Del convenio de realización», *Comentarios a la Ley de Ejecución Civil, II*, (con los autores MIGUEL Y TAPIA, ELIZABETH, ARANZADI, 2000, pág. 414, cuando afirma que «el convenio que se persiga puede tener cualquier contenido admisible en Derecho, ya que se trata de conseguir a través de él el modo de realización más eficaz atendidos todos los derechos e intereses en juego en el proceso de ejecución... Sin embargo, este mismo autor y obra señala más adelante (pág. 415) que es discutible que puedan cobijarse formas de satisfacción que no se pongan una realización un sentido estricto (adjudicación, administración o enajenación). Para HEITA, CARMONA, José, «Del convenio de realización», *Comentarios a la nueva Ley de Ejecución Civil*, Arriola, 2001, pág. 827», (con FERNÁNDEZ-BALLESTÍN, RÉS Y VALLS, Barcelona, Burgin editores, 2000, pág. 2.997, resulta evidente que queda al margen del convenio los acuerdos extrajudiciales y las transacciones que actor y ejecutado puedan concluir quedando al margen los intereses y derechos de terceros. El mismo autor y obra, págs. 2.996-9 señala «opinión en la que se sumo» que «la libertad de propuestas se extiende a la posibilidad de establecer cualquier medio de satisfacción del derecho del ejecutante, incluso sin la liquidación del propio bien o bienes objeto de ejecución... el objeto del convenio no sólo se centrará en la realización del bien o bienes objeto de ejecución, sino que la norma permite contemplar otras formas de satisfacción del derecho del ejecutante que no se concreten en la realización de los bienes. En consecuencia, es posible convenir cualquier medio que satisfaga el derecho, desde la dación en pago hasta la novación de la deuda». Y en ese sentido, MONTORO ARIZA, Juan, *El nuevo proceso civil*, Ley I/2000, (con GÓMEZ, MÓNTEC, BARRIOS), cit., pág. 786, afirma que la comparecencia es «la manera de llegar a un convenio sobre cualquier forma de realización e, incluso, de cualquier forma de satisfacción del ejecutante». VILLAS TORRES, Jaime, *Derecho Procesal Civil. Ejecución forzosa*, Proceso ejecutivo, (con DE LA OLIVA Y DÍAZ-PICAZO), Madrid, Editorial Centro de Estudios Ramón Areces, 2000, págs. 264-2, concluye que la alusión a «otras formas de satisfacción del derecho del ejecutante» apunta que se hagan propuestas que no consistan, en sentido estricto, «realizaciones» de los bienes, como facultades para realizar el pago a plazos, quitas parciales, etc. En similar sentido PÉREZ PRADAL, Enrique, y MORALES MORA, María José, «El procedimiento de apremio», *Proceso Civil Previews*, III-7, (de GARCÍA, Madrid, La Ley, 2001, pág. 1-43, citan como ejemplos de otras formas de cubrir el interés del ejecutante, entre otras, la constitución de una servidumbre de paso, de factos o vistas. BARRAZO VILLAR, Antonio, «La realización forzosa de bienes en la Ley de Ejecución Civil a través de los medios alternativos a la subasta judicial», (con otros), cit., págs. 370-7, apunta que nada impide que su utilización permita otros contenidos como una administración paga, adjudicación directa al ejecutante, dación en pago, pago por terceros, permuta de bienes, servidumbre mediante pago, arrendamiento, otorgamiento y realización a cuenta del crédito impagado así como toda aquella que pueda producir satisfacción.

⁸ Que se trate de medios alternativos de realización no se contradice con que el convenio judicialmente aprobado pueda ser preferente. En el ámbito del proceso civil, incluido el proceso de ejecución, regido por el principio dispositivo, es consiguiente que se dé preferencia a la voluntad para la inactividad de la actividad procesal. Por eso el art. 636.2 LEC habla de que «a falta de convenio de realización, la adjudicación de los bienes embargados se llevará a cabo por...». Ahora bien, se trata de medios alternativos en la medida en que la subasta procedente cuando no se opte por alguno de los otros medios es, elegida, no sea acordada por falta de preacuerdo, según el régimen que analizamos en este trabajo.

⁹ Desde una perspectiva práctica, como viene a señalar ROJAS VILLAR, Antonio, «La realización forzosa de bienes en la Ley de Ejecución Civil a través de los medios alternativos a la subasta judicial», *Estudios jurídicos, serenos y judiciales*, III-2001, (con otros), cit., pág. 367, la existencia de negociaciones con vistas de propositar son muy convenientes para el éxito de la comparecencia. Sin embargo, entiendo que no es descartable en todo caso que tales negociaciones se intenten como objeto de la misma comparecencia, pues un absoluto es requisito para que se acuerde la existencia previa de las mismas.

¹⁰ Revéase esta idea general, en similares términos, BARRAZO VILLAR, Antonio, «Del convenio de realización», *Comentarios a la Ley de Ejecución Civil*, (con DE LA OLIVA, DÍAZ-PICAZO Y VILLAS TORRES, Madrid, Civitas, 2001, pág. 1.111, si bien a continuación matiza (pág. 1.112) que está salvaguarda a determinar el mejor modo de obtener la satisfacción de todos los implicados.

de la ejecución, cuando el ejecutante se mostrare conforme y siempre que el juez no encuentre motivos razonables para denegarla.

a) Requisitos para que el juez acuerde la comparecencia

— *Petición*: Nada expresa el art. 640.2 LEC sobre la forma que adoptará esta petición. Se limita a disponer que podrá formularla tanto ejecutante y ejecutado como quien acredite interés directo en la ejecución: los acreedores con derecho inscrito o anotado con posterioridad, en caso de inmuebles; 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 LEC⁵, así como, en general, todo aquel que tenga un derecho real sobre el bien o titular de carga que deba ser extinguida⁶.

Aunque no se menciona expresamente, el mismo art. 640.2 implícitamente está previendo que la petición pueda formalarse durante la pendencia del proceso de ejecución (se refiere a que se acuerde la comparecencia «sin suspensión de la ejecución») y, más concretamente, salvo que el embargo sea innecesario (bienes hipotecados o pignoratios), la petición de comparecencia para convenir sobre bienes embargados obviamente habrá de instarse una vez practicado el embargo del bien o bienes a que se refiera⁷, siendo conveniente aunque dudosamente imprescindible que se haya realizado previamente el avalúo⁸, y hasta el momento mismo de la

subasta. Como señalaré más adelante, precisamente el efectivo agotamiento de este periodo, unido a la necesidad de una interpretación extensiva que permita facilitar vías de realización o satisfacción «mejores», permitirá concluir que, a pesar de la dicción literal, en ciertos casos tendría que ser posible la suspensión de la subasta; por ejemplo, cuando se solicite en un momento en que la no suspensión haga imposible la comparecencia.

Desde una perspectiva práctica parece conveniente que la solicitud se motive expresando las ventajas, por más eficaces, de esta forma de realización frente a la subasta; sobre todo cuando se solicite la comparecencia por personas distintas al ejecutante sin conversaciones previas entre las partes que, por más convenientes que resulten, no son en realidad necesarias. Sin embargo, se trata de mera conveniencia pues considero que tal motivación no deviene estrictamente imprescindible desde un punto de vista de *lege lata*.

— *Conformidad del ejecutante*. Se requiere, como primer condicionante material para la admisión de la comparecencia, que el ejecutante se muestre conforme. Tal conformidad, dado que la finalidad de la convocatoria es convenir en definitiva un presumiblemente mejor sistema de realización y que no suspende la ejecución, cabe interpretar que no será necesaria la forma expresa. Es claro que el requisito se cumple en la hipótesis de que el ejecutante fuera el mismo solicitante; y siéndolo el ejecutado o tercero, bastaría igualmente para entender que se da tal conformidad con la no oposición por el ejecutante⁹. En este último supuesto, que sea solicitada por el ejecutado o un tercero, para que pueda considerarse otorgada la conformidad expresa o tácita del ejecutante parece que tendría que articu-

⁵ Véase CRISTÓBAL MORALES, FRANCISCO, «Del convenio de realización», *Comentarios a la Ley de Ejecución Civil*, II, (coord. con ARRIENZO, MURGA Y TAPAL), cit., págs. 41-54.

⁶ En similares términos BONA CORONADA, JOSÉ, «Del convenio de realización», *Comentarios a la nueva Ley de Ejecución Civil*, Arriozko 336 al 327, (coord. FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, RÍOS Y VALLÉS), cit., pág. 2.997.

⁷ VÍGAS TORRES, JAIME, *Derecho Procesal Civil. Ejecución forzosa. Proceso ejecutivo*, (coord. DE LA OLIVA Y DIEZ-PEDRA), cit., pág. 285, señala que en caso de inmuebles, la convocatoria no debería realizarse hasta después de recibida en el tribunal la certificación de dominio y cargas.

⁸ Para BANCALONDE PELAO, JULIA, «Del convenio de realización», *Comentarios a la Ley de Ejecución Civil*, (coord. DE LA OLIVA, DIEZ-PEDRA Y VÍGAS), cit., pág. 1.113, «parece razonable» que se haya realizado ya la valoración del bien. En el mismo sentido, VÍGAS TORRES, JAIME, *Derecho Procesal Civil. Ejecución forzosa*, (coord. DE LA OLIVA Y DIEZ-PEDRA), cit., pág. 284, argumentando que el avalúo es actuación común, concluye que cuando la comparecencia se celebre las actuaciones del avalúo «deberían haber finalizado». En esa línea también CORONADO MORALES, FRANCISCO, «Del convenio de realización», (coord. con ARRIENZO, MURGA Y TAPAL), cit., págs. 434-5. Y con similar sentido, MORALES CÁDIZ, VICENTE, «La ejecución forzosa», *La nueva Ley de Ejecución Civil*, II, (coord. con CRISTÓBAL), Madrid, Trotón, 2000, pág. 214, considera que en los casos de enajenación «está

oportuno tener previamente establecido el valor de tasación del bien: es decir, que se haya de ordenar de inmediato el avalúo, antes de la comparecencia». Por el contrario, HERRERA GARCÍA, JOSÉ, «Del convenio de realización», (coord. FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, RÍOS Y VALLÉS), cit., pág. 3.080, parte de que «al convenio podría haberse llegado sin que se hubiera realizado el avalúo» para defender que, en caso de incumplimiento ulterior del convenio, la valoración acordada sustituiría el avalúo en la subasta ulterior. En mi opinión, son reconciliables ambas posturas. La valoración será necesaria, pero podrá ser sustituida por la acordada por las partes en el propio convenio (art. 637 LEC *in fine*). Más ocléico, RODRÍGUEZ VILLAN, ANTONIO, «La realización forzosa de bienes en la Ley de Ejecución Civil a través de los medios alternativos a la subasta judicial», (coord. otros), cit., pág. 372, señala que el tiempo idóneo comienza con el avalúo, pero «aún sin negar una instancia en un momento anterior».

⁹ En ese sentido, FRANCISCO ARENA, JOSÉ, «Del convenio de realización», *Comentarios a la nueva Ley de Ejecución Civil*, IV, (dir. LÓPEZ), cit., pág. 3.273. Por el contrario, BONA CORONADA, JOSÉ, «Del convenio de realización», (coord. FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, RÍOS Y VALLÉS), cit., pág. 2.997, se refiere a la suspensión por la norma de la expresa aceptación por parte del ejecutante.

larse un trámite previo, no contemplado en la norma, en el que se dé traslado de la petición al ejecutante para que muestre su conformidad.

Por lo que se refiere al plazo para su realización, algún autor ha entendido que deberá ser fijado por el tribunal y ser «necesariamente muy corto»¹¹.

Las características de la comparecencia, en la que, en primer lugar, se dará a conocer definitivamente el medio de satisfacción propuesto y, sobre todo, como a continuación desarrollaremos, por su efecto no suspensivo, permiten sostener, como he señalado antes, que será factible la conformidad tácita del ejecutante para su celebración. Sin embargo, opino que estas razones son insuficientes para argumentar, salvo interpretaciones *contra legem*, que pueda ser inadmisible por el juez una hipotética y expresa inconformidad del ejecutante a su celebración¹².

— *Falta de motivos razonables para denegarla*. El segundo condicionante es que el juez no encuentre motivos razonables para denegarla. Tales motivos, salvo el hecho de la falta de conformidad por el ejecutante, no se hallan tasados. Desde luego, se hace difícil entender qué motivos serán éstos, dada la vigencia del principio dispositivo y de la carencia de exigencias formales en la solicitud¹³. Será necesario que en el caso concreto el juez analice las razones que puedan justificar su denegación. Algunos ejemplos derivarían del ánimo y las posibilidades reales de que se pueda solicitar con fines distintos a la obtención de un convenio de realización: ánimo dilatorio—por posibles suspensiones de facto—o de perjudicar la ejecución, a las partes o a terceros en la misma¹⁴.

Cumplíndose los requisitos, el juez la adoptará mediante providencia. La misma podrá ser recurrida mediante reposición sin efecto suspensivo (art. 451 LEC).

b) Características de la comparecencia

— *Libertad subjetiva y objetiva*. Característica común en la comparecencia, con el único límite del interés de la ejecución que exigirla comparecencia al menos del ejecutante y el ejecutado (así como de quien constara en autos como interesados), es la amplia libertad que se reconoce por el legislador tanto en su forma como en el modo de realización de lo acordado. Así, no solamente se prevé que pueda pedir la comparecencia quien acredite interés directo en la ejecución (art. 610.1 LEC), sino que el art. 640.2 párrafo segundo LEC establece la libertad para que los comparecientes puedan invitar a otras personas para que concurren junto a aquellos. En mi opinión, la facultad de pedir la convocatoria de la comparecencia si incluirá la de invitación. Más dudoso es que los invitados tengan la facultad a su vez de invitar¹⁵.

El fin de esta invitación será generalmente que puedan adquirir el bien ofreciendo un precio previsiblemente superior al que pudiera lograrse mediante subasta, pero no cabría excluir que sean invitados aquellos que puedan participar de otras formas en la realización, como serían peritos en la materia que trate el convenio, el administrador que pretenda nombrarse...¹⁶ Igualmente, todos los comparecientes libremente podrán proponer cualquier forma de realización de los bienes sujetos a la ejecución y presentar a persona que, consignando o afianzando, se ofrezca a adquirir dichos bienes por un precio previsiblemente superior al que pudiera lograrse mediante la subasta judicial. Y hasta hay libertad para proponer cualquier otro modo de satisfacción del derecho del ejecutante, incluso distintos a la estricta realización del bien. Entiendo que no sería excluyibles formas de «compensación» al ejecutante a partir de otros bienes o derechos distintos a los que son objeto de realización.

¹¹ Con esta opinión, CAMERO LIZARRA, Luis, «Procedimiento de apremio», *Los procesos civiles. Comentarios a la Ley de Ejecutivos Civiles, con formularios y jurisprudencia*, tomo 5, tomo GARCÍA, cit., págs. 30-1.

¹² Mantengo opinión en contra RODRIGO VILLAR, Antonio, «La realización forzosa de bienes en la Ley de Ejecutivos Civiles a través de los medios alternativos a la subasta judicial», *com. cit.*, cit., págs. 376-7.

¹³ Para CARRASCO MONTAÑO, Faustino, «Del convenio de realización», *tesis con ACCORDIA, MEYRA Y TAYAL*, cit., pág. 414, «no se contemplan cuáles pueden ser estos motivos razonables, en especial, cuando se concurren al órgano judicial facultades para controlar el contenido del acuerdo que se alcanza».

¹⁴ Cf. FRANCIS AREAS, José, «Del convenio de realización», *ibid.*, LORCA, cit., pág. 3.273. En su parte, ROSA GONZÁLEZ, José, «Del convenio de realización», *toque*, FERNÁNDEZ-BUENAFONTE, ROLÍ Y SÁIZ, cit., pág. 2.998, cita como ejemplo, el posible perjuicio a terceros que pueda comportar. Para CAMERO LIZARRA, Luis, «Procedimiento de apremio», *com. cit.*, cit., pág. 31, dado que, en principio, no hay suspensión de la ejecución, considera que no puede entenderse que serán motivos los simplemente dilatorios. Este autor y otros se refiere genéricamente a «posibles peticiones, intenciones que tiendan a entorpecer de alguna forma la ejecución».

¹⁵ El art. 640.2 LEC menciona solamente a que invitación ejecutante y ejecutado, sin embargo, como opino, con base en el art. 14 CE, FRANCIS AREAS, José, «Del convenio de realización», *ibid.*, LORCA, cit., pág. 3.274, la facultad para comparecer incluirá también la de invitar a otros. Con más cautela, PÉREZ PONSALÉS, Ernesto, y MORALES MORA, María José, «El procedimiento de apremio», *Proceso Civil Práctico*, VIII-1, (Dir. GONZÁLEZ, cit., pág. 1-6), opinan que podrán asistir invitados o de los interesados.

¹⁶ Como matiza CARRASCO MONTAÑO, Faustino, «Del convenio de realización», *com. cit.*, ACCORDIA, MEYRA Y TAYAL, cit., pág. 415, esta posibilidad hay que ponerla en relación con la amplitud del contenido del convenio que se pueda alcanzar.

Notese que la LEC, en la línea de otorgar libertad a los comparecientes, se muestra cauta a la hora de calificar el precio que resulte de la propuesta formulada por los comparecientes. Se refiere a precio «superior», si bien con el matiz de que lo sea «previsiblemente». A tal efecto, a pesar de lo impreciso que resulta la previsión¹⁷ y de que el resultado final de una subasta o de cualquier otro modo de realización es esencialmente incierto, la previsión partirá de los criterios orientativos de la experiencia o la estadística que refleje qué es, en realidad, lo habitual y, por tanto, previsible obtener. Por otra parte, que el precio sea «previsiblemente» superior no impide que, al final, pueda no serlo de hecho.

— No suspensión. De otro lado, el que la comparecencia sea acordada, y hasta que ésta culmine con acuerdo (art. 640.3 LEC), no producirá efecto suspensivo alguno. Frente a esta disposición general se opone la posibilidad práctica de que se suspenda de *facto* la ejecución. Esto lo permitiría la circunstancia de que en los juzgados de primera instancia suele haber suficiente volumen de trabajo como para «sahorber» posibles dilaciones o ralentizaciones que oculten una posible suspensión de *facto*. Y se fundaría en una idea con aparente sustento y que suele tener bastante acogida en el devenir diario entre los denominados «prácticos»: «no realizar actos que presumiblemente pudieran resultar inútiles». El convenio de realización, en la medida en que puede suponer alterar el modo de realización, al mismo tiempo tiene la aptitud de hacer inútil los actos realizados desde que el convenio sea acordado hasta que culmine en acuerdo y éste se cumpla. Sin embargo, esta posible realización de actos inútiles no puede justificar que de *facto* se oculte una ralentización o suspensión de la ejecución contra el sentido claro, expreso y terminante de la LEC.

Frente a esta norma general de no suspensión, no obstante, cabe plantear matices y posibles supuestos en que quizá sí fuera posible la suspensión. De entrada, podríamos discernir en qué consiste exactamente esta no suspensión: ¿quizá que la ejecución sigue su marcha como si no existiese comparecencia, es decir, siguiéndose los trámites de los actos ya acordados y de los que se acuerden ulteriormente? ¿quizá solamente en que se seguirán los trámites de los actos relativos a la subasta ya acordados, pero

¹⁷ PÉREZ PONSATI, ENRICO, y SERRA MORO, María José, «El procedimiento de apremio», *IDE GONZÁLEZ*, cit., pág. 136, advierten que esta condición relativa no es de fácil cumplimiento, requiriéndose a tal efecto, según expresan, «facilidades premonstradas para conectar lo que no ha existido». En esa línea, CASERO LIZARRA, LUIS, «Procedimiento de apremio», *IDE GONZÁLEZ*, cit., pág. 33, señala que la norma resulta altamente imprecisa pues establece la comparecencia en un juicio de previsibilidad que en la realidad puede tener resultados muy variados, la referencia puede ser tanto el precio tasado o el mínimo que se prevé en cada caso (30% ó 50% en caso de muebles e inmuebles respectivamente).

y acuerdo ulterior para nuevos actos¹⁸. Al margen de estas disquisiciones generales, conforme al art. 565.1 LEC, parece que si procederá la suspensión cuando lo acuerden todas las partes personalizadas en la ejecución, ualmente, el efectivo agotamiento del período en que puede ser solicitada la comparecencia (hasta el momento inmediatamente anterior a la hasta), unido a la necesidad de interpretaciones que permitan facilitar las de realización o satisfacción «mejores», permite a mi juicio concluir que en ciertos casos tendría que ser posible la suspensión de la subasta tanto la realización de la comparecencia acordada resulte imposible si la ocasión no es suspendida¹⁹. En este caso, la solicitud de comparecencia, al que su realización práctica la lleva implícita, supondrá igualmente solicitud de suspensión. A tal efecto, el juez deberá valorar los requisitos y concesión con mayor rigor. Opino que en estos casos no bastará con el acuerdo tácito del ejecutante, sino que será necesariamente expreso (lo que incluye, obviamente, que él mismo sea el solicitante), la falta de oposición del resto de partes e interesados y el análisis con especial atención de la falta de motivos razonables para denegarla, particularmente el posible nimo torticero del solicitante. En el caso de que ni siquiera fuera posible consultar a los interesados, como ocurriría al ser solicitada el día antes de la subasta, FRANCIS ARIAS²⁰ considera como mejor solución a la suspensión se 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. Otra posibilidad que propone este mismo autor es que se realice la subasta, pero condicionada a la posible realización por convenio, aplicando análogamente las normas elocivas a los efectos que produce el pago por el ejecutante sobre la aprobación del remate (arts. 650.5 y 670.7 LEC). Desde luego, en la medida en que el convenio suponga una «mejor» realización, convienen soluciones como las propuestas para que dicha mejor realización no resulte irrevocable, siempre evitado o, al menos, minimizando los inconvenientes y perjuicios que pudieran irrogarse. En cualquier caso, con todas las dudas sobre la posibilidad de suspensión, si se acepta ésta, entiendo que habrá de serlo sin todas sus consecuencias. No debería resolverse, por tanto, con una

¹⁸ BACALLAYRE PALAU, Julio, «Del convenio de realización», *COM DE LA CRUSA, DIEZ-NUNO Y VIGARA*, cit., pág. 1313, parece inclinarse por esta última posibilidad cuando afirma que «está haciendo referencia a que no se paralizan los trámites que, para la subasta judicial del bien o derecho de que se trata, se hayan podido acordar».

¹⁹ Esta posibilidad, dado el tenor literal del art. 640.2 LEC, no es reconocida mayoritariamente por la doctrina. Así, por ejemplo, COMÉS MORAÑA, Faustino, «Del convenio de realización», *COM DE ARMISTOS, MORERA Y TAPIA*, cit., pág. 413, para evitar este problema afirma que «la solicitud deberá realizarse dentro de un tiempo razonable anterior a la fecha de la celebración de la subasta, si ésta ya hubiera sido convocada».

²⁰ FRANCIS ARIAS, Just, «Del convenio de realización», *IDE LÓPEZ*, cit., pág. 3274.

mera suspensión forzo, sino que habrían de cumplirse las previsiones legalmente previstas, entre otras que se adopte en forma de auto (art. 545.4 LEC) que puedan adoptarse o mantenerse medidas de garantía de los encargos acordados, con práctica de los que ya hubieren sido acordados (art. 565.2 LEC); que el alzamiento de la suspensión y la reanudación de la subasta deba ser solicitada por el ejecutante (análogamente, art. 640.4 *in fine* LEC).

c) Posibilidad de reiteración

En el caso de que no se logre el acuerdo concluido si no comparece ejecutante o ejecutado, dado que, en principio y salvo lo señalado antes, no se ha suspendido trámite de la ejecución alguno, no se plantearía ninguna particularidad, de modo que el «tribunal» no tendrá que ordenar nada. Solamente queda la posibilidad de 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)²¹. 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

A pesar de las amplias posibilidades a la hora de concretar el contenido del convenio, mediante diversas formas de realización e incluso de satisfacción que no supongan estrictamente realización, la adquisición del bien por un tercero es quizá el objeto del convenio con mayores posibilidades de plantearse en la práctica. Por ese motivo, a diferencia de otras posibilidades, ésta se contempla en la literalidad de la Ley. Así, el art. 640.2 párrafo segundo LEC se refiere a que «podrán... presentar a persona que, consignando o afianzando, se ofrezca a adquirir dichos bienes por un precio previsiblemente superior al que pudiera lograrse mediante la subasta judicial». En este caso, se exige que el precio ofrecido sea «previsiblemente superior» y que el tercero afiance o consigne el precio. Sobre el pri-

mer requisito ya he señalado antes que su importancia es relativa y que, aun siendo esencialmente incierto el resultado final de una subasta o de cualquier otro modo de realización, la previsión como superior del precio podrá obtenerse a partir de la experiencia en casos similares o de la estadística que muestren qué es, en realidad, lo habitual y, por tanto, previsible obtener en las subastas. En cuanto al segundo requisito, no menciona nada la ley sobre el plazo en qué tal consignación o afianzamiento ha de producirse. Parece estar previendo que deba consignarse o afianzarse simultáneamente al convenio. Sin embargo, considero correcto aplicar análogamente 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 afiance²². Tampoco expresa el porcentaje de la consignación o afianzamiento. ROSALDO VILLAR²³ entiende que a tal efecto debe ser aplicable lo dispuesto para la subasta de bienes muebles e inmuebles, exigiendo el depósito que corresponda según la tasación del bien.

2. El convenio: aprobación y cumplimiento

a) Aprobación

Como pone de manifiesto COMOLÍ MORAÑO²⁴, la exigencia de aprobación configura el convenio como un negocio jurídico complejo, integrado por facciones contractuales y procesales, y así genérico, que se asemeja a los negocios privados pero con un matiz de marcado carácter público. De hecho, el convenio requiere, al menos, voluntad expresa de ejecutante y ejecutado así como aprobación judicial mediante auto (art. 640.3 LEC).

En efecto, si la comparecencia culmina con acuerdo, a pesar del régimen de libertad, en el art. 640.3 LEC se establecen ciertos límites que son objeto de control judicial. Así, en el supuesto de que se llegare a un acuer-

²¹ ROSALDO VILLAR, Fernando, «Líneas generales del procedimiento de apremio», *Instituciones del Nuevo Procedo civil. Comentarios doctrinarios a la Ley 4/2009, IV, tomo. ABOGADO CATALUÑA*, Barcelona, EconómicoJurídica, 2009, pág. 354, advierte que esta posibilidad puede ser utilizada por el ejecutado y lo el interesado de mala fe para dilatar el procedimiento.

²² ROSALDO VILLAR, José, «Del convenio de realización», *trava. JURISCUA*, BELLEROS, BOLA Y VALLS, cit., pág. 3.000 se refiere a que «el tribunal concederá un término de diez días». Sobre la diferencia entre término y plazo puede consultarse, entre otros, ORTEGA RAMÓN, Manuel, *Derecho Procesal. Introducción*, tomo CIVIL y FAMILIAR, Valencia, Pando y Coma, 2000, pág. 300.

²³ ROSALDO VILLAR, Antonio, «La realización forzosa de bienes en la Ley de Ejecución Civil a través de los medios alternativos a la subasta judicial», *trava* cit., cit., pág. 377.

²⁴ COMOLÍ MORAÑO, Francisco, «Del convenio de realización», *trava. con ARMENTA, MORAÑO Y TAYAL*, cit., pág. 415.

do exclusivamente entre ejecutante y ejecutado, se exige que «no pueda causar perjuicio para tercero cuyos derechos proteja esta Ley». Límite éste que no operará «si incluyere la conformidad de los sujetos, distintos de ejecutante y ejecutado, a quienes afectare». La norma general, por tanto, es que solamente no causando perjuicio para tercero, o, si lo pudiere causar, contando con su conformidad, el juez aprobará el convenio mediante auto, con suspensión de la ejecución respecto del bien o bienes objeto del acuerdo. Y con carácter especial, cuando el convenio se refiera a 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 ejecuta²⁷. Esta conformidad podrá ser tácita, por el hecho de no manifestar oposición a la misma²⁸. Para que ello sea viable será necesario realizar las necesarias notificaciones otorgando un plazo para tal manifestación²⁹.

Esta es la interpretación, a mi juicio, correcta del art. 640.3 LEC. El acuerdo al que se refiere este precepto es entre ejecutante y ejecutado, en el que puede incluirse la conformidad de los sujetos a quienes afecte, en cuyo caso sería irrelevante para la aprobación que pudiera causarles perjuicios. Considero que el tenor del citado art. 640.3 no permite concluir en modo alguno que el acuerdo que deba ser aprobado pueda prescindir de la voluntad expresa del ejecutante y del ejecutado, de modo que un acuerdo exclusivamente de tales terceros no podría ser aprobado en ningún caso.

Por otra parte, el art. 640.2 LEC, interpretado literalmente, exige «exclusivamente para la proposición del convenio» que derive un ofreci-

miento por precio previsiblemente superior, pero solamente en el caso concreto de persona que, consignando o afianzando, adquiriera los bienes. No se requiere, por tanto, para cualquier otro medio de satisfacción. Es cierto, en cuanto favorece a las partes, que el acuerdo será prácticamente factible cuando se dé este precio previsiblemente superior y, de ese modo, constituirá carácter común de la realización mediante convenio. Sin embargo, no cabe excluir otras hipotéticas ventajas para las partes que puedan hacer prescindible ese precio previsiblemente superior (como posible rapidez en la realización, estrategias empresariales o comerciales de futuro entre las partes, etc.) así como, sobre todo, el respeto a la autonomía privada que demuestra el legislador en este punto, al no contemplarse en la LEC que el precio sea «previsiblemente superior» para que pueda aprobarse judicialmente el convenio³⁰.

Si bien se refiere el art. 640.3 LEC que se aprobará mediante auto³¹, nada se dice sobre la forma de la resolución en caso de que no aprobación del convenio. Interpretando debidamente el art. 545.4 LEC, la resolución procedente por la que no se aprueba el convenio deberá ser igualmente la de auto. Opino así, al menos, por las siguientes razones: 1.º No parece admisible (art. 24 CE) que, como la competencia no opera 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.º El art. 545.4 párrafo segundo, en su tenor literal, es muy restrictivo respecto de los casos en los que se decidirá por medio de providencia: «en los supuestos en que así expresamente se señale»³². 3.º No parece que, a pesar del tenor literal del precepto anterior, proceda dictar diligencia de ordenación por el secretario. Este precepto ha

²⁷ En opinión de FRANCISCO ARIAS JIMÉNEZ, «Del convenio de realización», (dir. LORCA), cit., pág. 3.276, sería convenientemente interpretado, al amparo del art. 14 y 24.1 CE, que es precisa también la conformidad de los titulares de cualquier otro derecho, siempre que sea conocido en autos. Por otra parte VÍCTOR TORRES JAIMÉ, *Derecho Procesal Civil. Ejecución forzosa*, tom De LA OLIVA Y DIEZ-PICAZO, cit., pág. 263, opina que la exigencia del art. 640.3 LEC no se aplicaría, aunque se trate de este tipo de bienes, si por su contenido no puede causar perjuicio a los titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad (por ejemplo, si el precio permite pagar a todos).

²⁸ En ese sentido, entre otros, GONZÁLEZ MORALES, Faustino, «Del convenio de realización», (dir. con ARMENGA, MERINO Y TAPIA), cit., pág. 415. Mantiene la opinión contraria RÍEDA GORDANA, José, «Del convenio de realización», (dir. FERNÁNDEZ BAILESTEROS, RÍEDA Y VALENTA), cit., pág. 3.000. Por el contrario, PÉREZ PONSADA, Eusebio, y MORAL MORA, María José, «El procedimiento de apremio», (dir. GIMENO), cit., pág. 1.64, consideran que cuando los terceros no estuvieran presentes en la comparecencia y fueren conocidos, deberán ratificarlo mediante comparecencia en el juzgado.

²⁹ FRANCISCO ARIAS JIMÉNEZ, «Del convenio de realización», (dir. LORCA), cit., pág. 3.275, opina que, en caso de desconocerse el domicilio, será suficiente con la notificación edictal prevista en el art. 164 LEC.

³⁰ Argumenta VÍCTOR TORRES JAIMÉ, *Derecho Procesal Civil*, tom De LA OLIVA Y DIEZ-PICAZO, cit., pág. 262, que «no tiene mucho sentido y, quizá los tribunales no debieran prestarle especial atención, la indicación de que el precio que ofrece el comprador sea «previsiblemente superior». Lo relevante debe ser que el precio sea suficiente para dar satisfacción al acreedor y, en su caso, a los acreedores posteriores y que la venta a ese precio concuerde con la conformidad del dueño de los bienes, sea el ejecutado o un tercer poseedor».

³¹ Según indica CASTRO LESARES, Luis, «Procedimiento de apremio», (dir. GARBERRI), cit., pág. 34, en el auto debería hacerse saber claramente a las partes y a los adquirentes que las enajenaciones no pueden tenerse por válidamente realizadas hasta que sean aprobadas por el «tribunal» de la ejecución. ROBERTO VILLAR, Antonio, «La realización forzosa de bienes en la Ley de Enjuiciamiento Civil a través de los medios alternativos a la subasta judicial», (con otros), cit., pág. 378 señala que el auto contendrá una descripción suficiente del acuerdo así como su plazo de ejecución (opino que solamente de haber sido éste pactado).

³² Véanse las críticas sobre este punto en BONET NAVARRO, José, «Artículo 545», *Derecho Procesal Práctico*, VII, Dependencias generales sobre ejecución y ejecución provisional, (dir. GIMENO), Madrid, La Ley, 2002, págs. II-124-6.

de ser congruente con normas de la propia LEC (art. 206 LEC) y, sobre todo, con otras de superior rango (arts. 245.1 a y b, y 288 LOPD). Y atendida dicha regulación, 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.

Tampoco se expresa nada sobre las posibilidades de recurso frente al auto que apruebe o no apruebe. Si el auto es de no aprobación, cabrá meramente reposición (art. 451 LEC). Si el auto es de aprobación, se plantea la duda de si cabrá apelación con base en el art. 455 LEC. A mi juicio, no cabe apelación, puesto que el auto no tiene el carácter de definitivo³¹. El efecto de la aprobación, como a continuación resultará, se limita a suspender la ejecución. Solamente el cumplimiento del acuerdo tendrá como efecto el fin de la ejecución, y siempre que se haya obtenido la satisfacción completa del ejecutante; si la satisfacción es parcial, se producirá meramente el sobreseimiento de la ejecución respecto del bien o bienes a que se refiere el convenio. Asimismo, la suspensión podrá ser alzada si se incumple dentro del plazo pactado o si no se lograse la satisfacción del ejecutante en los términos convenidos.

b) Efecto suspensivo

La aprobación del acuerdo, ahora sí en todo caso, produce la suspensión de la ejecución en lo que se refiere a los medios de realización ordinarios que resulten incompatibles. Por supuesto, se producirán siempre respecto de los trámites de la ejecución consistentes o preordenados a una subasta judicial y relativos al bien concreto que se trate, en caso de que el convenio afecte solamente a éste (por ejemplo, adquisición por precio previsiblemente superior por un «simulado») y por sí mismo no suponga la satisfacción total. En relación con otros modos de realización ordinarios, la adjudicación y administración forzosa, también se producirá la suspensión pero con matices. La adjudicación, en definitiva, se actualiza por un acto de voluntad del ejecutante, y el convenio supondrá la voluntad inferior del ejecutante explícita o implícitamente revocatoria de otra anterior de adjudicación todavía no consumada. La suspensión de la administración forzosa operará cuando del convenio derive la incompatibilidad

entre ambas realizaciones. Desde luego, se producirá ésta cuando el convenio suponga que un tercero adquiere el bien por precio previsiblemente superior.

c) Cumplimiento o incumplimiento del convenio

El cumplimiento del acuerdo requiere acreditación³², y tendrá como efecto, en caso de que se haya obtenido la satisfacción completa del ejecutante, el fin de 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, la doctrina mantiene que 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 cargas³³. 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 resolverla a favor de esta última forma³⁴.

El incumplimiento dentro del plazo pactado o si, por cualquier causa, no se lograse la satisfacción del ejecutante en los términos convenidos, permitirá a éste pedir que se alee 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. FRANCISCO ARIAS³⁵, a favor de esta posibilidad, defiende la aplicación analó-

³¹ Véase ROBERTO VILLAS, Antonio, «La realización forzosa de bienes en la Ley de Ejecución Civil a través de los medios alternativos a la subasta judicial», con otros, cit., pág. 379.

³² Así, entre otros, MONTORO ARIAS, Juan, *El nuevo proceso civil. Ley 1/2000*, (con GÓMEZ MIRANDA BARRAL, cit., pág. 785; MORANO CAJENA, Víctor, «La ejecución forzosa», *La nueva Ley de Ejecución Civil*, II, (con con CORTÉS, cit., pág. 235); VILLAS TORRES, Jaime, *Decreto Procesal Civil*, (con DE LA OLIVA Y DÍAZ-PRADO, cit., pág. 263; CARRERO LUCAS, Luis, «Procedimiento de apremio», (con GONZÁLEZ, cit., pág. 34).

³³ VILLAS TORRES, Jaime, *Decreto Procesal Civil*, (con DE LA OLIVA Y DÍAZ-PRADO, cit., pág. 263, entendiendo que la contradicción ha de resolverse a favor de la forma de auto, por su carácter parentesco con el auto que aprueba el remate o la adjudicación de bienes al licitador. En sentido contrario, para MORANO CAJENA, Víctor, «La ejecución forzosa», (con con CORTÉS, cit., pág. 235, la aprobación se hará mediante providencia).

³⁴ FRANCISCO ARIAS, Juan, «Del convenio de realización», *Idem*, LORICAL, cit., págs. 1.256-7.

³⁵ Por el contrario, HERRERA CARRERA, José, «Del convenio de realización», (con FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, RUIZ Y VALLE, cit., pág. 3.008, opina que podrá interponerse recurso de reposición, y contra la resolución resolutoria del mismo, recurso de apelación.

gica del 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. Similarmen- te, PÉREZ PENAVALA y MORAL MORO²⁶ consideran que podrá acudirse ante el mismo órgano jurisdiccional para exigir el cumplimiento de lo convenido, 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 (ART. 641 LEC)

Como segundo sistema alternativo a los tradicionales, en especial a la subasta judicial (art. 636.2 LEC), y siguiendo la línea iniciada por la Ley de Procedimiento Laboral²⁷, el legislador introduce la posibilidad de realizar el bien o los bienes a través de persona especializada y conocedora del mercado en que se compran y venden esos bienes y en quien concurren los requisitos legalmente exigidos para operar en el mercado de que se trate; así como por medio de entidad especializada pública o privada (art. 641.1 LEC)²⁸. 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. En la hipótesis poco probable de que la entidad especializada no contara 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 ejecutado²⁹.

²⁶ PÉREZ PENAVALA, ERESMA y MORAL MORO, María José, «El procedimiento de apremio», (Dir. GONZÁLEZ, cit., pág. 344).

²⁷ Dispone el art. 261.1 LPL que «Para la liquidación de los bienes embargados, podrán emplearse estos procedimientos: a) Por venta en entidad autorizada administrativamente con tal fin, si así lo acuerda el órgano judicial, cualquiera que fuese el valor de los bienes».

²⁸ Como advierte PÉREZ PENAVALA, ERESMA y MORAL MORO, María José, «El procedimiento de apremio», (Dir. GONZÁLEZ, cit., pág. 148), esta alternativa a la subasta no supone una «desjudicialización» de la ejecución, contraria a los arts. 117.3 y 24.2 CE y 2.1 LOPJ, sino que supone una delegación de actuaciones concretas cuya adecuación legal ha de ser constantemente verificada por el órgano jurisdiccional.

²⁹ FRANCISCO ARIAS, José, «De la realización por persona o entidad especializada», Comentarios a la nueva Ley de Ejecución Civil III, (dir. LIZCÁIN, cit., pág. 3.280), entiende que además han de salvaguardarse los intereses de todos los acreedores que puedan verse afectados, hasta el punto que su infracción debería motivar la negativa a la aprobación de la enajenación.

El tenor del art. 641 LEC parece determinar que el objeto de este modo de realización sea única y exclusivamente la enajenación de un determinado bien o bienes del ejecutado. En efecto, junto a las reiteradas alusiones genéricas a la «realización», habla este precepto de «persona... conocedora del mercado en que se compran y venden esos bienes», «que el bien se enajene», «la enajenación» (art. 641.1 LEC), «enajenados» y «enajenación» (art. 641.3 LEC). Desde luego que la enajenación será el modo de realización que se practicará habitual y normalmente, sin embargo, a mi juicio no por ello tenemos que excluir o cerrar *per se* 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.

El *iter* procedimental difiere sustancialmente del visto antes para la realización mediante convenio. Nada parece excluir que conforme al art. 640 LEC ejecutante y ejecutado convengan realizar el bien a través de persona o entidad especializada. Sin embargo las diferencias procedimentales y de cautelas son significativamente distintas. En aquél, como hemos visto, se establecen previsiones sobre todo a efectos de que el convenio de realización se alcance con las suficientes garantías. Una vez adoptado y aprobado el convenio, no se establecen veridaderas exigencias³⁰. Por el contrario, en el sistema de realización mediante persona o entidad especializada, los esfuerzos del legislador no tienen tanto como objetivo el que se adopte un acuerdo por las partes con garantías. Este acuerdo se obtendrá con relativa facilidad, básicamente porque su objeto queda perfectamente definido en relación con las posibilidades del anterior. Los esfuerzos del legislador esta vez se destinan, dada la desvinculación judicial en el proceso de realización, a que la ésta, y en especial la enajenación, se realice previo cumplimiento de unas exigencias, dentro de unos límites y con cautelas tanto generales como particulares.

1. Exigencias, límites y cautelas generales para la adopción de este sistema de realización

Con carácter general, se establecen exigencias, límites y cautelas para que pueda adoptarse mediante providencia este sistema de realización.

³⁰ Ni siquiera que el precio deba ser «previiblemente superior» supone que la realización deba ajustarse a ciertas condiciones. Como señaló, la previsión es imprecisa, no dita de ser meramente orientativa «lo que dificulta su control efectivo», y se prevé exclusivamente para el caso concreto de persona que, consiguiendo o afirmando, adquiere los bienes y no para cualquier otro modo de satisfacción. Nada impide, en definitiva, que el precio inicial «previiblemente» superior pueda no serlo al final.

Solamente cumplidas las exigencias, dentro de los límites y respetadas las cauteles, «tribunal podrá acordar» (son términos literales del art. 641.1 LEC) el inicio de esta forma de realización. En resolución se determinará 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.

a) Solicitud: forma y tiempo

Del mismo modo que el anterior modo alternativo de realización, se requiere instancia de parte, sin posibilidad de que pueda ser adoptado de oficio. Tampoco se expresa nada sobre la forma que adoptará la petición, bastará por tanto que conste la voluntad inequívoca, con el consentimiento del ejecutante (porque él la solicita o no se opone a la solicitada por el ejecutado)⁴⁰, de que se realicen los bienes a través de una determinada persona o entidad especializada⁴¹. Sin embargo, a diferencia de lo previsto en el art. 640 LEC, el art. 641 de la misma menciona concreta y exclusivamente al ejecutante y al ejecutado. De ese modo excluye de los legitimados activos a quien pudiera acreditar interés directo en la ejecución que, como hemos visto, sí podía instar la convocatoria para la posible realización mediante convenio⁴².

Para este supuesto tampoco se menciona el momento en que podrá formularse la petición y acordarse este sistema de realización. Entiendo que no son trasladables análogamente todas las consideraciones expuestas en relación con la realización mediante convenio. El art. 641 LEC, al referirse a que el «tribunal» pueda acordar la realización «cuando las caracte-

⁴⁰ BARRAJO DE PUNTA, Julio, «De la realización por persona o entidad especializada», *Comentarios a la Ley de Ejecución Civil*, tom. DE LA OLIVA, DIEZ-PICAZO Y VILLALBA, cit., pág. 1.116 matiza que puede utilizarse este medio de realización incluso en contra de la voluntad del ejecutado.

⁴¹ Como indica BONA CORONA, José, «De la realización por persona o entidad especializada», *Comentarios a la nueva Ley de Ejecución Civil*, Artículos 556 al 627, tom. FERNÁNDEZ-BALBUENA, RUIZ Y VILLALBA, cit., pág. 3.004, aunque nada se señale, deberá constar en la solicitud la identidad de la persona o entidad que llevará a término la realización.

⁴² CORTÉS MORALES, Faustino, «Realización por persona o entidad especializada», *Comentarios a la Ley de Ejecución Civil*, R. IÑIGO, con ARMENTA, MUYRA y TAPIA, cit., pág. 419, no entiende «y tampoco quien suscribe este trabajo» que se excluya la petición de terceros de quienes conste en el proceso que puedan estar interesados, máxime cuando si se tiene en cuenta su voluntad en el supuesto de bienes inembargables. PÉREZ PINAÑA, EUGENIA, y MORALES MORA, María José, «El procedimiento de apremio», (Dr. GARCÍA, cit., pág. 1.83), opinan que estos terceros podrán acudir al tribunal opositándose a esta vía ejecutiva, dado que no está vinculado ni aun cuando lo pide el acreedor.

terísticas del bien embargado lo aconseje», implícitamente parece exigir que la solicitud se formule durante la pendency del proceso de ejecución, y más concretamente cuando el bien resulte «embargado». En este caso puede resultar también conveniente –aunque opino que dudosamente imprescindible– que se haya realizado previamente a la solicitud el avalúo. Es claro que el avalúo –y, en su caso, las operaciones previstas en el art. 666 LEC, será necesario para que pueda enajenarse el bien, pero no sería descartable de plano que el avalúo pueda ser realizado con posterioridad a la solicitud y hasta incluso después de ser acordado este sistema de realización, siempre previa la realización⁴⁴. Hasta aquí podríamos decir que coincide con la realización mediante convenio, la diferencia más importante se da más bien en relación con el *dies ad quem*. Por más que la prudencia, la lógica o el sentido común puedan aconsejar en ciertos casos que deba ser solicitada previo el inicio de la subasta, 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 en este caso sería fijar exactamente el último momento a partir del cual ya no será posible adoptar la realización por persona o entidad especializada. A tal efecto conviene conocer, como ocurría con la comparecencia en la realización mediante convenio, si tendrá algún tipo de efecto suspensivo. Nada se dice sobre éste cuando se aprueba este sistema de realización. El art. 565 LEC en general lo niega, y en el art. 641 LEC no ofrece indicaciones sobre el tema. Si bien la simple solicitud –sobre todo cuando ambas partes la han aceptado– generalmente supondría ya, expresa o tácitamente, el acuerdo de todas las partes personadas en la ejecución, con virtualidad suspensiva en virtud del mismo art. 565.1 LEC. De todos modos, la cuestión sobre el posible efecto suspensivo no es en este caso relevante puesto que la aprobación de la realización por persona o entidad especializada no tendrá efecto suspensivo, sino más bien sustitutivo. En efecto, siendo que la subasta y la realización mediante persona o entidad especializada, al menos, cuando ésta esté preordenada a la enajenación, son incompatibles, la adopción del segundo modo sustituye al primero. Y así se inicia un modo diverso de realización que de ninguna forma tendrá como efecto la suspensión de la ejecución, pues ésta continúa aunque de otra manera.

⁴⁴ VILLAS TORRES, Jaime, *Derecho Procesal Civil. Ejecución forzosa*, tom. DE LA OLIVA y DIEZ-PICAZO, cit., pág. 264, argumenta que la actividad de avalúo y las del art. 666 LEC son necesarias para fijar las condiciones de venta, de modo que la petición solamente podrá realizarse después. En su opinión, por el contrario, puede que sea conveniente y útil, pero no jurídicamente imprescindible, conocer el valor dado a los bienes para que pueda solicitarse y adoptarse este sistema de realización, sin perjuicio de que el pueda serlo para realizar los actos propios tendientes a la realización por persona o entidad especializada.

Partiendo, pues, de que la adopción –y hasta incluso la simple solicitud⁴⁵– de la realización mediante persona o entidad especializada tendrá efecto sustitutivo, y suspensivo del modo de realización sustituido⁴⁶, entiendo que quizá el momento último para su solicitud sería el que se pongan de manifiesto las posturas y, sobre todo, la mejor. Desde luego, no deberían ser permitidas actitudes tendientes a evitar una aprobación del remate a favor de un eventual mejor postor, soslayando así las previsiones de los arts. 650 y 670 LEC que determinan exactamente los supuestos concretos y los modos específicos en los que no procedería la aprobación del remate contando ya con una mejor postura.

b) Que las características del bien aconsejen que se adopte esta modalidad

Exige el art. 641.1 LEC que se podrá adoptar esta modalidad cuando lo aconsejen las características del bien. Esta previsión resulta ciertamente indeterminada. Da la impresión de que el legislador no ha querido plasmar un posible prejuicio sobre una disquisición de carácter político: la discutida –y discutible– mayor calidad de la actividad privada sobre la pública, en este caso, en el ámbito de realización de bienes. No parece que haya modo de establecer criterios *a priori* que permitan discernir cuando las características del bien puedan aconsejar este modo de realización⁴⁷. Las interpretaciones pueden ser diversas, desde una restrictiva, por la que se incluyen bienes de especiales características (no, por tanto, bienes como pisos, locales comerciales o plazas de garaje)⁴⁸, u otra amplia, por la que

⁴⁵ Por el contrario, CORÓN MORENO, Faustino, «Realización por persona o entidad especializada», (conce con ARMENTA, MUEBA y TAPIA), cit., pág. 419, con base en el art. 636.3 LEC, entiendo que la simple solicitud no determina la suspensión del proceso de ejecución.

⁴⁶ BANALCABRE PALAU, Julio, «De la realización por persona o entidad especializada», (con De LA OLIVA, DÍAZ-PEGAZO, y VEGAS), cit., pág. 1.117 entiende que las actuaciones ejecutivas activas al bien objeto de este sistema alternativo deben suspenderse, para evitar los problemas que podrían generarse como consecuencia de una doble actividad de enajenación.

⁴⁷ Señala RAMÍREZ MÓNTEG, Francisco, *Guía para una transición ordenada a la Ley de Ejecución Civil*, Barcelona, Bosch, 2000, pág. 624, que el mercado y la policía se encargan de identificar aquellos elementos patrimoniales que sean idóneos. Y continúa, «preciso a advertir profusos, los bienes cuyas expectativas de venta superen el 70% del valor de avalúo y están libres de cargas podrían convertirse en las estrellas de la nueva fórmula».

⁴⁸ ROBLEDO YELLAR, Arsenio, «La realización forzosa de bienes en la Ley de Ejecución Civil a través de los modos alternativos a la subasta judicial», (con otros), cit., págs. 368 y 382, se refiere como ejemplos a obras de arte, joyas, colecciones árticas, bienes escla-

incluirían todos los susceptibles de subasta. Como ocurría con la previsión del precio «previsiblemente superiores», debe concederse solamente relativa importancia a este requisito. Como opina CASERO LINARES⁴⁹, debe entenderse a una interpretación amplia, para denegarla cuando este sistema de realización no cumpla sus fines, que no son otros más que la facilidad en la enajenación, costes razonables, respeto derechos de partes y de terceros, y la obtención de un buen precio. Por su parte, HOYA COROMINA⁵⁰ entiende que el libre arbitrio judicial deberá fundarse en la existencia de un mercado que permita su realización por este medio; o según las reglas de la experiencia o las alegaciones de los interesados que permitan concluir que el medio será adecuado para la «venta» del bien⁵¹.

c) Requisitos en la persona o en la entidad: conocimiento del mercado en que se compran y venden los bienes y «requisitos legalmente exigidos»

A pesar de la dición literal del art. 641.1 LEC, 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. La redacción de este precepto obedece posiblemente a las mayores posibilidades de que personas físicas puedan intervenir sin tales requisitos, dado que se pretende de este modo cerrar las puertas, en todo caso, al intrusismo⁵². El problema es que no se hace referencia alguna a la acreditación de tales requisitos. Queda la duda de si esta acreditación ha de corresponder al solicitante o quizá a la entidad⁵³, dado que tampoco se prevé un trá-

sitos y, en general, a todos aquellos cuya transmisión «normal» se realiza a través de casas y establecimientos caracterizados por su alta especialización: animinas, indica que su uso se restringe a supuestos en los que otras formas de realización más conocidas no puedan garantizar unos mínimos resultados. En definitiva, se inclina por una posición restrictiva.

⁴⁹ CASERO LINARES, Luis, «Procedimiento de apremio», (con GARRIGÓ, cit.), pág. 43.
⁵⁰ HOYA COROMINA, José, «De la realización por persona o entidad especializada», (con FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, RIBÁ y VALLS), cit., pág. 3.004.

⁵¹ Por su parte, BANALCABRE PALAU, Julio, «De la realización por persona o entidad especializada», (con De LA OLIVA, DÍAZ-PEGAZO, y VEGAS), cit., pág. 1.116, alude como ejemplos a «el gran valor o singularidad del bien».

⁵² Indica MONTAÑO ARCO, Juan, *El nuevo proceso civil*, Ley 1/2000, (con GÓMEZ, MONTAÑO, BARONAL, cit.), pág. 788 que los requisitos, cuando el bien sea inmueble, son los de la mediación inmobiliaria, debiéndose distinguir entre inexistencia de intrusismo (no se estaría ante el hecho típico como delito) y cumplimiento de los requisitos (para lo que es necesario título habilitante de agente de la propiedad inmobiliaria).

⁵³ Según HOYA COROMINA, José, «De la realización por persona o entidad especializada», (con FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, RIBÁ y VALLS), cit., pág. 3.004, los requisitos legales deberán desarrollarse en el procedimiento por la entidad.

mite de aceptación por la misma. No obstante, este problema se minimiza parcialmente en la medida de que el requisito del conocimiento en el mercado pueda darse por supuesto cuando se trate de entidades públicas⁵⁴, o derivar de la legalidad de su actuación en el mercado concreto en caso de personas jurídicas. Además, en otros casos, puede entenderse que concurre a partir de la acreditación del tiempo que en que se está actuando en el mercado. Por último, si no cumpliese los requisitos, cabrá la posibilidad de designar otra persona debidamente habilitada⁵⁵.

En definitiva, con el solo condicionante del conocimiento del mercado y concurrencia de requisitos, el «tribunal» atribuirá la realización a la persona o entidad que ha sido designada en la solicitud mediante providencia.

d) Prestación de caución por la persona o entidad especializada privada

La persona o entidad especializada privada, esto es, todas salvo la entidad pública⁵⁶, deberán prestar caución en la cuantía que el tribunal determine para responder del cumplimiento del encargo (art. 641.2 LEC). Este precepto omite pronunciarse sobre varios temas de cierto interés. Entre los más importantes, la determinación concreta del importe de la caución que, al no decirse nada, cabe entender que queda a la discrecionalidad judicial, siendo el momento idóneo para su determinación la providencia que acuerde este modo de realización⁵⁷. Desde luego, dependerá del valor del bien a realizar y de la solvencia de la persona o entidad⁵⁸, y no ha de ser tan alta que haga inasumible el encargo ni tan baja que pierda su finalidad⁵⁹. Igual-

mente, nada se dice sobre el plazo de aceptación del encargo (aceptación que, por cierto, tampoco se prevé) y la consiguiente prestación de caución, que por el mismo motivo queda igualmente a la fijación discrecional del «tribunal»⁶⁰, 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 fijado⁶¹.

e) Determinación de las condiciones en que deba efectuarse la realización

La misma resolución determinará las condiciones en que deba efectuarse la realización. Así, por ejemplo, se acordará la remuneración de la persona o entidad, la forma y condiciones de pago del precio, precio mínimo y plazo máximo⁶². Con carácter general se establece que 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.

Las partes tienen, por tanto, libertad para establecer las condiciones en que se desarrollará la realización, sin que se establezca en principio límite alguno al respecto. Ni siquiera las posibles reglas y usos de la casa o entidad a la que correspondiera subastar o enajenar prevalecerían sobre las acordadas por las partes⁶³. Aquellas serían, pues, normas generales que se

podría ser una cifra que sirviera como pauta, sin perjuicio de que se acabara de ajustar en cada caso concreto.

⁵⁴ BOLA COMENSA, José. «De la realización por persona o entidad especializada», *IVOR. FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, RUIZ Y VALLES*, cit., pág. 3.005 considera que en el instante de acreditación de que la persona o entidad reúne los requisitos del art. 641.1 LEC, deberá seguirse la aceptación como previo a la aportación de la caución.

⁵⁵ FERRAS ARJAS, José. «De la realización por persona o entidad especializada», *IVOR. FERRAS ARJAS*, cit., pág. 3.281, manifiesta también que sería conveniente el establecimiento de una segunda o incluso tercera alternativa para el caso de pérdida del encargo.

⁵⁶ Sin olvidar que, según el art. 641.3 párrafo tercero LEC, en relación con bienes inmuebles, el juez «no podrá autorizar que la enajenación se realice por precio inferior al sesenta por ciento del valor que se haya dado al inmueble con arreglo a lo previsto en el artículo 666, salvo que como el acuerdo de las partes y de todos los interesados, hayan acordado o no a la comparación»; y que conforme al art. 641.5 LEC, en principio el plazo no podrá superar los seis meses, prorrogables por otros seis cuando se den las condiciones que el mismo precepto establece. No obstante, MORENO-CATENA, Víctor. «La ejecución forzosa», *IVOR. COMENSA*, cit., pág. 218, considera que este plazo de seis meses podría ampliarse de conformidad con lo acordado por las partes y se decidiera en la providencia.

⁵⁷ Alguien autor, como BORDABERRIE RUIZ DE VELA, Daniel. «Reflexiones sobre el avalúo y la subasta de inmuebles en el Anteproyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil», *La Ley*, 4. 1998, págs. 1.491-7, postula sobre la remisión de la LEC a la Ley 31/1996, de 15 de enero, sobre Ordenación del Comercio Minorista, arts. 56 a 61.

⁵⁴ CORDÓN MORENO, Faustino. «Realización por persona o entidad especializada», *IVOR. COMENSA*, cit., pág. 420, pone de manifiesto esta carencia, y opina que solamente en caso de entidades públicas podrá darse por supuesto el cumplimiento de los requisitos.

⁵⁵ RIBONDO GARCÍA, Fernando. «Líneas generales del procedimiento de apremio», *Instituciones del Nuevo Proceso civil. Comentarios sistemáticos a la Ley 1/2000, III*, (coord. ALONSO-CLELLIARI, cit., pág. 355.

⁵⁶ PÉREZ PONSANA, Erasmo, y MORAL MENDO, María José. «El procedimiento de apremio», *IVOR. GARCÍA*, cit., pág. 1-84, entiende justificada esta exención por la solvencia de que gozan estas entidades, de modo parejo a las cauciones de depósitos y cauciones (art. 12 Ley 52/1997).

⁵⁷ CORDÓN MORENO, Faustino. «Realización por persona o entidad especializada», *IVOR. COMENSA*, cit., pág. 421.

⁵⁸ AGUIAR LINARES, Luis. «Procedimiento de apremio», *IVOR. GARCÍA*, cit., pág. 44; BANGUETE PALAD, Julio. «De la realización por persona o entidad especializada», *IVOR. DE LA OLIVA, DIEZ-PICAZO*, y VIGILAN, cit., pág. 1.117, se refiere a que atenderá al valor del bien y a lo indicado por las partes.

⁵⁹ FERRAS ARJAS, José. «De la realización por persona o entidad especializada», *IVOR. FERRAS ARJAS*, cit., pág. 3.281, considera además que el importe del depósito previo para licitar

aplicarían en defecto de la especial dimanante del acuerdo *inter partes*. Solamente en caso de falta de acuerdo se hace una previsión legal: la enajenación del bien (mueble) por valor inferior al 50% del avalúo⁶⁴. 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).

Al contrario de lo que ocurría con el art. 640.2 LEC para el convenio, la salvaguarda de los intereses de los terceros interesados no se recoge en la literalidad del art. 641 LEC como condicionante de la aprobación, en este caso, de las condiciones en que deba efectuarse la realización. No parece, sin embargo, que sean aceptables condiciones que de algún modo pueda suponer menoscabo ilegítimo de los derechos e intereses de los terceros interesados⁶⁵.

Por otra parte, el art. 642.2 LEC impone que se aprueben judicialmente las enajenaciones «previa comprobación de que la transmisión del bien se produzca con conocimiento del adquirente, de la situación registral que resulte de la certificación de cargas», lo que permite 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. Igualmente, entre las mismas condiciones habrán de encontrarse el cumplimiento de los plazos previstos en el art. 641.5 LEC⁶⁶.

2. 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:

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

⁶⁴ VÉGAS TORRES, Jaime, *Derecho Procesal Civil. Ejecución forzosa*, (con DE LA OLIVA y DÍEZ-PICAZO, CIL., pág. 265 opina que en defecto de pacto, el juez acordará las que considere más convenientes.

⁶⁵ En ese sentido FRANCO ARDAS, JUAN, véase supra nota 39.

⁶⁶ En ese sentido, CASERO LINARES, LUIS, «Procedimiento de apremio», (con GARRERÁ, CIL., págs. 46 y 48.

partes y quienes conste en el proceso que pudieran estar interesados⁶⁷, 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)⁶⁸.

Aunque nada se diga, si puede tratarse de la determinación de la persona o entidad y de las condiciones de la realización, obviamente podrá en la misma tratarse o revocarse la voluntad que proceda este sistema de realización en lugar de la subasta⁶⁹. Lo que resulta muy dudoso es que los terceros interesados tengan la capacidad de provocar *per se* que no sea adoptado este modo de realización por la simple alegación de su voluntad o de la inconveniencia para sus intereses.

b) Necesario 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, es decir, el valor que resulte de deducir de su avalúo el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se hubiera despachado ejecución cuya preferencia resulte de la certificación registral de dominio y cargas; es decir, descontando del valor por el que haya sido tasado el inmueble el importe total garantizado que resulte de la certificación de cargas o, en su caso, el que se haya hecho constar en el Registro.

⁶⁷ FRANCO ARDAS, JUAN, «De la realización por persona o entidad especializada», (con LONCA, CIL., pág. 3.281), defiende que siempre que el bien sea mínimamente relevante cabe actuar como previene el art. 641.3 párrafo segundo, celebrando la comparecencia prevista. Para PÉDRAZ PENALBA, Eusebio, y MORALES MORA, María José, «El procedimiento de apremio», (con GONZÁLEZ, CIL., pág. 1-84, también es indispensable la comparecencia en el supuesto de bienes muebles cuando deba darse a los que acrediten un interés directo. Asimismo, opina que, atendido el art. 13 LEC, puede afirmarse la posible intervención de interesados aunque no consten en el proceso en cuanto acceden a la condición de tales.

⁶⁸ CUBELU MORAÑO, Faustino, «Realización por persona o entidad especializada», (con VILA ARMENTA, MUYRAJA y TAPIA, CIL., pág. 421, opina que más que una vinculación existe a las condiciones de venta acordadas en todo caso, se trata de un límite que impide al órgano jurisdiccional imponer otras diferentes, pero no controlar las que, por ejemplo, puedan perjudicar a terceros.

⁶⁹ En contra, CASERO LINARES, LUIS, «Procedimiento de apremio», (con GARRERÁ, CIL., pág. 45, pues opina que ya ha debido ser admitida por el tribunal.

3. Cumplimiento o incumplimiento del encargo de realización

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

a) Consumación

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

De importancia en este punto es el tema de los posibles gastos y remuneraciones de las personas o entidades especializadas. Será muy conveniente tener un presupuesto detallado, aceptado y aprobado para no resultar sorprendidos y para evitar posibles fraudes y abusos. Es de esperar que se convierta en costumbre o uso habitual de las partes el que se imponga el conocimiento aproximado de los gastos y con cierta exactitud de las remuneraciones. Podría ser suficiente a tal efecto la enumeración de los posibles o más habituales gastos con su importe, así como la fijación de un porcentaje sobre el valor efectivo de la realización. Es de esperar igualmente que el «tribunal» controle tales gastos y honorarios en cuanto a través de los mismos podría perjudicarse el interés de la ejecución y de las partes⁷⁰. En caso contrario, FRANCY ARIAS⁷¹ opina que debe reconocerse el derecho de todos los interesados –y no solamente a ejecutante y ejecutado– a impugnar los honorarios y gastos por indebidos y excesivos como ocurre con las costas. Derecho de impugnación que considero que procedería, aunque sea limitadamente, a pesar de que constare presupuesto detallado, pudiéndose impugnar la inclusión de partidas por gastos indebidos o no realizados, así como el cobro de cantidades superiores a las presupuestadas. 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.

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. No obstante limitarse la LEC a prescribir meramente esta aprobación, el control judicial no se limita únicamente a la misma, sino que implica el control de todo el período de realización⁷². Tendrá facultad también 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.

De no aprobarse la operación, cabe entender que no se produce la entrega del bien al adquirente hasta que se dicta el auto de aprobación que, por tanto, tiene carácter constitutivo⁷³. De no aprobarse, procede la *restitio in integrum*, es decir, devolución del dinero entregado al adquirente y pérdida de la caución prestada.

Si se aprueba la operación, 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. Lo que no contempla el art. 641 LEC es el supuesto de no aprobación. Para CASERO LINARES⁷⁴ la fijación por el tribunal de la cantidad final de la liquidación debería ser la solución a tal problema, en respuesta similar a la tasación de costas.

b) Incumplimiento

Habiéndose frustrado, esto es, no llevada a cabo la realización transcurridos seis meses desde el encargo⁷⁵, el tribunal dictará auto revocándolo. Aunque se concederá nuevo plazo 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. Igualmente por haber desaparecido ya dichos motivos o por ser previsible su pronta desaparición, el encargo podrá cumplimentarse dentro de un plazo máximo de seis meses. 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.

⁷⁰ Véanse las consideraciones al respecto de CASERO LINARES, LAIS, «Procedimiento de apremio», (I)OS, GARRERÚ, cit., págs. 47-8.

⁷¹ FRANCY ARIAS, *ibid.*, «De la realización por persona o entidad especializada», *ibid.*, LORCA, cit., pág. 3.282.

⁷² Como afirma CASERO LINARES, LAIS, «Procedimiento de apremio», (I)OS, GARRERÚ, cit., págs. 42, «estamos ante actos de colaboración a la actividad judicial que se ven sometidos a la constante aprobación del tribunal de la ejecución».

⁷³ CORDÓN MORINO, Faustino, «Realización por persona o entidad especializada», (I)OS, GARRERÚ, MORALES Y TAYAL, cit., págs. 422.

⁷⁴ CASERO LINARES, LAIS, «Procedimiento de apremio», (I)OS, GARRERÚ, cit., págs. 48.

⁷⁵ O el plazo más breve que pueda haberse pactado.

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 aplicarse 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 mismo cuando efectivamente se hayan producido por imponte superior⁷⁶.

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. SUBSISTENCIA, CANCELACIÓN DE CARGAS Y OTRAS REMISIONES (ART. 642 LEC)

La realización mediante convenio y a través de persona o entidad especializada, aunque cabe que tengan por objeto otras hipótesis de satisfacción o realización, generalmente tendrán como consecuencia la enajenación o transmisión de la titularidad de bienes. Cuando éstos sean inmuebles, así como —habría que entender— muebles objeto de inscripción registral, el art. 642.1 LEC remite a las disposiciones de la misma LEC sobre subsistencia y cancelación de cargas. De ese modo, «las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere, al crédito del actor continuarán subsistentes», quedando el licitador subrogado si el remate se adjudicase a su favor (art. 668.3 LEC); y se cancelarán las inscripciones y anotaciones posteriores (art. 674.2 párrafo segundo LEC). Asimismo, conforme a lo previsto en el art. 642.2 párrafo segundo LEC se estará a lo dispuesto en la misma Ley para la subasta de inmuebles en lo que se refiere a la distribución de las sumas recaudadas (art. 672), inscripción del derecho del adquirente (art. 674) y mandamiento de cancelación de cargas (674.2). Esta regulación de la subasta es la general, y, aunque no se exprese, se aplicará por analogía en caso de laguna⁷⁷.

Todas las enajenaciones producidas por convenio o por persona o entidad especializada habrán de aprobarse judicialmente mediante providencia. Nótese que en el caso de transmisión previa subasta el remate se aprobará mediante auto (arts. 670.1 y 674.1 LEC) y curiosamente el art. 642.2

in fine LEC, una vez aprobada la misma, se estará a lo dispuesto por la subasta de inmuebles en lo que se refiere, entre otras cuestiones, a la inscripción del derecho del adquirente y mandamiento de cancelación de cargas. Y según el art. 674 «será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Secretario Judicial, comprensivo del auto de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada...». Como entienden PÉDRAZ PENALVA y MORAL MERO⁷⁸, opinión que comparto, se contradicen los arts. 642 y 674 LEC, y lo que aprueba la transmisión es un auto y no una providencia, siendo el testimonio del auto el que sirve para la inscripción. Ello sin perjuicio, como recuerda ROBLEDO VILLAR⁷⁹, de que en ciertos supuestos se pueda incluso prescindir del título judicial, por ejemplo, cuando una transmisión directa a un tercero interesado o una permuta se documenten en escritura pública.

Dado que las cargas anteriores se mantienen subsistentes y el adquirente va a subrogarse en las mismas, la aprobación se producirá previa comprobación de que la enajenación se produjo con conocimiento por el adquirente de la situación registral que resulte de la certificación de cargas a que se refiere el art. 656 LEC (art. 642.2 LEC). Lo que este precepto no expresa son las consecuencias de una enajenación sin constancia de que se produjo con conocimiento por el adquirente de tal situación. Podría resolverse la cuestión dando conocimiento al adquirente del estado registral. Ante ello, éste tendrá dos opciones: 1.º Conformarse, huyan o no cargas, con lo que quedaría subsanado el requisito y aprobada la enajenación sin mayores problemas. 2.º No aceptarla, de modo que parece que la enajenación no podrá ser aprobada⁸⁰. Esto último resulta dudoso puesto que del tenor de los arts. 668.3, 669.2 y 670.5 LEC⁸¹ parece deducirse que el

⁷⁶ PÉDRAZ PENALVA, EUGENIA y MORAL MERO, María José, «El procedimiento de apremio», (IbE GRIJALBA, cit., pág. 196. En similar sentido, ROBLEDO VILLAR, ANTONIO, «La realización forzosa de bienes en la Ley de Ejecución Civil a través de los medios alternativos a la subasta judicial», (IbE OTROS, cit., pág. 373, con sustento en lo previsto en el art. 206.2.º LEC, afirma que «resulta más lógico la utilización de auto». Por el contrario, CORDÓN MORALES, FRANCISCO, «Realización por persona o entidad especializada», (IbE OTROS, cit., pág. 422, considera que el testimonio de la providencia será suficiente, en el caso de inmuebles, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

⁷⁷ ROBLEDO VILLAR, ANTONIO, «La realización forzosa de bienes en la Ley de Ejecución Civil a través de los medios alternativos a la subasta judicial», (IbE OTROS, cit., págs. 374-5. Asimismo, véase mismo autor y obra, págs. 380-1, sobre el contenido del auto de aprobación.

⁷⁸ Así opina CABRERO LINARES, LAÍS, «Procedimiento de apremio», (IbE OTROS, cit., pág. 47).

⁸¹ El art. 668.3 LEC dispone que las cargas o gravámenes anteriores «por el sólo hecho

⁷⁵ FERNÁNDEZ ARIAS, JUAN, «De la realización por persona o entidad especializada», (IbE LORCA, cit., pág. 3283).

⁷⁷ Así, por ejemplo, FERNÁNDEZ ARIAS, JUAN, «De la realización por persona o entidad especializada», (IbE LORCA, cit., pág. 3284).

adquirente asume las cargas anteriores por el mero hecho de participar en la subasta y resultad adjudicatario.

IV. REALIZACIÓN POR ADMINISTRACIÓN PARA PAGO (ARTS. 676 A 680 LEC)

A pesar de que curiosamente no se menciona en el art. 636 LEC, 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».

1. Concepto y distinción respecto de otras figuras

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) Principales novedades respecto a la regulación de la LEC 1881

Respecto a la LEC 1881, a pesar de sus similitudes, la nueva regulación presenta importantes diferencias. Entre ellas, las más significativas son que actualmente puede solicitarse en cualquier momento del procedimiento (676.1 LEC)²²; por lo que se regula como posibilidad común u ordinaria, y no como medida excepcional o subsidiaria, condicionada a pacto previo entre partes (art. 1.530 LEC 1881) o desierta la segunda subasta (art. 1.505 LEC 1881)²³. Asimismo, se regula la imposición de

de participar en la subasta, el licitador los admite y acepta quedar subrogado en la responsabilidad derivada de aquéllas, si el remate se adjudica a su favor». El art. 669.2 LEC cuando expresa que «por el mero hecho de participar en la subasta se entenderá que los postores... 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». Y el art. 670.5 LEC al imponer que «quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores, habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos».

²² Lo lógico es que se solicite este medio de realización una vez embargado el bien cuya administración se solicita. Al mismo, para la constitución de la administración si será absolutamente necesario que tal embargo se haya trabado.

²³ Véase, entre otros, MONTORO AROCA, Juan, *Derecho jurisdiccional. II. Proceso*

multas coercitivas al ejecutado o a los terceros que impidan o dificulten el ejercicio de las funciones del administrador (art. 676.3 LEC). Se intenta, de este modo, evitar los inconvenientes de la posible práctica obstruccionista del ejecutado o de terceros vinculados al mismo, dejando el posible ejercicio de la fuerza pública y la responsabilidad para los casos de resistencia más pertinaz.

b) Distinción con otras figuras, particularmente con la garantía del embargo consistente en una administración judicial

Igualmente, conviene distinguir la realización por administración para pago que ahora estudiamos con otras figuras con las que pueda guardar ciertas semejanzas, como la medida cautelar de intervención o administración judiciales de bienes productivos (art. 727.2.ª LEC)²⁴, y particularmente con la administración judicial regulada en los arts. 630 a 633 LEC como una de las garantías del embargo. Las similitudes con esta última son patentes en cuanto la realización por administración para el pago supone la entrega en administración de bienes embargados, y la administración judicial en la atribución de las funciones de gestión del bien productivo embargado o del bien cuyos rendimientos han sido embargados²⁵. Sin embargo presenta igualmente importantes diferencias²⁶, entre las que destacan:

CIVIL, con ORTIZ DE GUZMÁN, GÓMEZ COLONER y MONTORO, Barcelona, Bosch, 1995, págs. 570-1. CÁDIZO LIZARRÉN, Luis, «Procedimiento de apremio», *FORO GARIBAY*, cit., pág. 201. PÉREZ PINA, Eusebio, y MORÁN MORA, María José, «El procedimiento de apremio», *DI. GIMENO*, cit., pág. 3-306. RODRÍGUEZ GARCÍA, Fernando, «Líneas generales del procedimiento de apremio», *FORO ALONSO CERVERA*, cit., pág. 367.

²⁴ Los arts. 1.419 a 1.427 LEC 1881 regulaban una medida cautelar consistente en encomendar a un tercero la vigilancia de los actos de gestión del demandado sobre el bien, con potestad de oponerse a los que ostene lesivos, debiendo entonces ser sometidos a la autorización del juez (véase ORTIZ DE GUZMÁN, Manuel, *Derecho jurisdiccional. II. Proceso Civil*, con MONTORO, GÓMEZ COLONER y MONTORO, Barcelona, Bosch, 1995, págs. 671-4, y más ampliamente, CÁDIZO LIZARRÉN, Juan, *La intervención judicial de bienes móviles*, Granada, Comares, 1997). Igualmente podía adoptarse en relación con el art. 1.426 LEC 1881 (CÁDIZO LIZARRÉN, María Pía, *Las medidas cautelares intermedias en el proceso civil*, Madrid, Civitas, 1992). Actualmente, también como medida cautelar específica conforme a la vigente LEC, concretamente, art. 727.2.ª véase ORTIZ DE GUZMÁN, Manuel, *Las medidas cautelares*, Madrid, La Ley, 2000. Entre las resoluciones más recientes, AAP. SOC. 2ª, Álava, 10 de enero de 2001 (AC 2001/761). De otro lado, sobre la distinción con otras figuras de «administración judicial», véase CARRERAS LIASSAÑA, Jorge, *El embargo de bienes*, Barcelona, Bosch, 1957, págs. 496 y ss.

²⁵ Véase sobre el concepto de administración judicial, ORTIZ DE GUZMÁN, Manuel, *Derecho Proceso Civil*, con MARABALLA, CÁDIZO LIZARRÉN, BONNET, BELLERÍN, CERVERA y SARRIENA, Elcano, Aranzadi, 2001, 2.ª ed., pág. 835.

²⁶ Para sus diferencias bajo el régimen de la LEC 1881, véase MONTORO AROCA, Juan,

a) La administración para pago es un modo de realización. Con la misma se pretende lograr la satisfacción del ejecutante, para aplicar sus rendimientos al pago del principal, intereses y costas de la ejecución. Diversamente, la llamada administración judicial es una garantía del embargo, por lo que se destina a proteger la eficacia de un embargo preordenado frente a los riesgos a los que se exponen los bienes embargados, esto es, posibilidad de destrucción o deterioro material de los mismos, o por transmisiones a terceros que den lugar a adquisiciones de real o aparente buena fe que dificulten o impidan la continuación ejecutiva sobre dichos bienes⁵⁷.

b) Los posibles bienes sobre los que procede son más numerosos en la realización por administración para el pago. Ésta se adoptará sobre aquellos bienes cuya naturaleza lo aconseje, es decir, sean muebles o inmuebles, al menos, cuando resulten productivos⁵⁸ y no se consuman con la administración⁵⁹. En cambio, la administración judicial solamente se adoptará, conforme al art. 630 LEC, si se han embargado empresas o grupos de empresas o acciones o participaciones que representen la mayoría del capital social, del patrimonio común o de los bienes o derechos pertenecientes a las empresas o adscritos a su explotación (art. 630.1 LEC), incluidos despachos profesionales liberales⁶⁰; o si se han embargado frutos y rentas,

Detalle jurisdiccional. II. Proceso Civil, (con ORTELLA, GÓMEZ COLmenero, y MONTÓN), cit. pág. 571.

⁵⁷ ORTELLA RAMOS, Manuel, *Derecho Procesal Civil*, (con MASCARELL, CÁMARA, JUAN, BONET, BELLIRO, CAYRELLA y MARTÍN), cit., págs. 832-3.

⁵⁸ En este sentido, por todos, ULLDA ORDA, Juan, «De la administración para pagos», *Comentarios a la nueva Ley de Ejecución Civil*, Aranzco 536 al 827, (con FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, RFA y VALLAD, cit., pág. 3074. Lo que supone que, tratándose de bienes no necesariamente inmuebles, sus características permitan ofrecer unos rendimientos que ayuden a la disaminación de la deuda de modo relevante.

⁵⁹ Lo que no descarta, a mi juicio, que puedan atenderse a otros factores como podría ser la aptitud técnica del ejecutante para su eficiente administración.

⁶⁰ El interesante AAP, Secc. 12.^a, Basecena, 9 de noviembre de 1998 (AC 19982154) argumenta a favor de la viabilidad y posibilidad de la administración judicial del consultorio médico del ejecutado, designándose a tal efecto la persona del administrador, con la finalidad de controlar los cobros y pagos efectuados en el transcurso del período mensual precedente, ingresando el saldo en la cuenta judicial bancaria que se indicará para que de dichos importes se dé la aplicación legal correspondiente. A pesar de que la apelante solicita que se deje sin efecto la medida de la administración judicial, alegando que la misma sería imposible y viable, para empresas embargadas y en crisis, pero que resulta imprescindible respecto de una profesión liberal cual constituye el ejercicio de la medicina, el Auto sostiene, entre otras cosas, que «a vista de las manifestaciones del derecho a la tutela judicial efectiva -art. 24 de la CE- es el derecho a que se respeten y ejecuten efectivamente las resoluciones judiciales firmes, en sus propios términos, pues sin él, la tutela judicial se vería reducida a decisiones puramente declarativas, que no amparan ni realizan los intereses de quienes la invocan, y tal principio esencial impone igualmente, que la ejecución no debe

cuando el tribunal aprecie circunstancias excepcionales que la aconsejen (art. 622.2 LEC), o se compruebe que la entidad pagadora o perceptora o, en su caso, el mismo ejecutado, no cumplen la orden de retención o ingreso de los frutos y rentas (art. 623.3 LEC).

c) En la realización por administración para el pago, al menos en principio⁶¹, es el propio ejecutante quien toma posesión de los bienes para que, con la gestión (administración) del mismo, intentar satisfacer su crédito. En la administración judicial se atribuirá a un tercero las funciones de gestión, funciones que serán ejercidas con cierta intervención de los titulares de los bienes y, en todo caso, bajo control del tribunal de la ejecución⁶².

2. Constitución de la administración para pago

Una vez solicitada la administración por el ejecutante, a efectos de constitución de la administración, el art. 676.2 LEC se limita disponer que «el tribunal, mediante providencia, acordará la administración para pago

ser «simplemente mecánica» sino «interpretativa» basando de la literalidad en aras precisamente de la tutela judicial efectiva (Sentencias del Tribunal Constitucional 06/1991, de 28 enero; 73/1991, de 8 abril; 85/1991, de 22 abril y 189/1990, de 26 noviembre). b) Hay «estructura normativa suficiente a legitimar la administración acordada, que aun cuando específicamente pueda referirse a empresas... puede proyectarse en una función «integradora» del ordenamiento jurídico, sobre un consultorio médico -suspensión de autos- y como único medio de protección... al no cumplir con sus obligaciones de pago...». c) La administración para el pago «corresponde a una frustración de realización del valor de la deuda, por falta de tipo suficiente a los efectos de la subasta, que en definitiva es equivalente a una insuficiencia cobertura patrimonial del crédito -suspensión de autos- ya que no existen bienes realizables en base a aquellos principios informadores y en aplicación del sistema normativo, es suficiente a legitimar la viabilidad de la administración acordada del consultorio del demandado a los efectos de cumplimiento forzoso y único, de sus obligaciones relativas a las prestaciones dejadas de satisfacer y consiguientemente adeudadas, concertadas, reclusivas y de cumplimiento obligado en fase de ejecución de la sentencia firme en que fueron pronunciadas».

⁶¹ FRANCISCO ARIAS, JUAN, «De la administración para pagos», *Comentarios a la nueva Ley de Ejecución Civil*, III, (con LOWCAL, cit., pág. 3.363), opina que no debería descartarse la posibilidad de que la administración pudiera llevarse a cabo por tercero distinto al ejecutante, si es persona de solvencia reconocida y práctica en la administración de los bienes de que se trate, mediante la percepción de una cantidad proporcional a su trabajo. Argumenta para ello que aunque la LEC no lo prevé tampoco lo prohíbe y, además, supondría un importante reclamo para que el ejecutante se inclinara por este medio de realización. DENTONARRE, MONTÓN ANICIA, Juan, *El nuevo proceso civil*, Ley 1/2000, (con GÓMEZ, MONTÓN, BARRAL, cit., pág. 801 afirma que el administrador es precisamente el ejecutante y no un sujeto nombrado por el juez.

⁶² Véase ORTELLA RAMOS, Manuel, *Derecho Procesal Civil*, (con MASCARELL, CÁMARA, JUAN, BONET, BELLIRO, CAYRELLA y MARTÍN), cit., pág. 833.

cuando la naturaleza de los bienes así lo aconsejare y dispondrá que, previo inventario⁶⁷, se ponga al ejecutante en posesión de los bienes, y que se le dé a conocer a las personas que el mismo ejecutante designe».

a) Audiencia

Antes de acordar la administración, el mismo 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.

Como se observa, no prevé la audiencia del ejecutado ni tampoco la de los acreedores anteriores o preferentes, quienes podrán iniciar la ejecución sobre los mismos cuando lo estimen oportuno⁶⁸. Tampoco se prevé plazo alguno para la misma. A tal efecto, BANAGLOCH⁶⁹ 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 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 aconseje⁷⁰.

⁶⁷ En cuanto a la forma de realizar el inventario, FERRAZ ABRAJ, Just., «De la administración para pago», vide LÓPEZ AL, pág. 3.363, indica que puede aplicarse por analogía lo dispuesto en el art. 794 o 809 LEC.

⁶⁸ FOLICA VEDRIS ORDIZ, Juan, «De la administración para pago», *Comentarios a la nueva Ley de Ejecución Civil*, Arco, vol. 556 al 827, Ídem, FERRAZ ABRAJ LUSTARRA, Rui y VIAL AL, cit., pág. 3.074, que es así porque «el derecho de los acreedores preferentes no se va a ver afectado y que los mismos podrán iniciar la vía de apremio sobre el bien sobre el que se pide la administración cuando deseen». Sin embargo, en algunos casos concretos podría verse afectado el derecho de los acreedores preferentes a corto plazo o, incluso, definitivamente. Sería el caso de que el bien tenga valor agotable o de estovosa, difícil o a larga recuperación. Así, por ejemplo y respectivamente, terreno cuyo valor depende de una mina cuyo filón pueda agotarse durante la administración, monte cuyo valor se base en la madera de un tipo de árbol que, por sus características naturales, tenga una regeneración débil o larga en el tiempo.

⁶⁹ BANAGLOCH PALAO, Julia, «De la administración para pago», *Comentarios a la Ley de Ejecución Civil*, IUSTITIA DE LA OLIVA, DIEZ-PICAZO Y VIGAR, cit., pág. 1.155.

⁷⁰ FERRAZ PINEDA, Ernesto, y MORAL MORENO, María José, «El procedimiento de apremio», IDE, GONZÁLEZ, cit., pág. 1.306.

b) Acuerdo judicial de constitución

El acuerdo de constitución de este modo de realización se producirá, por tanto, cuando previa solicitud por el ejecutante y audiencia de los titulares registrales posteriores, las características del bien lo aconseje. De estos elementos, es el último el que podrá presentar con más facilidad problemas para la decisión del acuerdo de la realización mediante administración para pago.

Si ha habido o no solicitud por parte del ejecutante supone un dato fácilmente objetivable⁷¹, máxime cuando no se establece forma alguna en la petición, de modo que bastará la constancia escrita de la misma así como de su justificación en la idoneidad del bien para la finalidad de este modo de realización.

Y lo mismo cabría decir sobre la audiencia de los terceros titulares de derechos sobre el bien embargado inscritos o anotados con posterioridad al del ejecutante cuyos únicos problemas se limitan a conocer si concurren o no tales terceros⁷².

En cambio, el que la naturaleza del bien aconseje este medio de realización exige una actitud valorativa por parte del juez que en algunos casos puede presentar cierta dificultad. Es cierto que el bien ha de resultar susceptible de ser productivo⁷³. Aunque en el momento de solicitud pudiera no serlo de hecho, bastaría meramente con su aptitud.

⁷¹ Aparte de aspectos puntuales, y no especialmente problemáticos, sobre quién podrá levantar la condición de ejecutante en casos como los de sucesión procesal, las dudas se limitan a los supuestos poco probables en los que pudiera no constar una petición clara de la realización mediante administración para pago, por lo que el juez tendría que valorar la concurrencia o no de la voluntad del ejecutante de que se adopte ese modo de realización.

⁷² En este caso el problema fundamental que podría plantearse sería más bien de gestión: conocer con precisión en el momento de adopción del acuerdo cuáles son exactamente todos los titulares inscritos o anotados, particularmente aquellos que puedan acceder al registro durante la propia audiencia con otros titulares que se realice inmediatamente anterior al acuerdo.

⁷³ Para MORENO CATENA, Víctor, «La ejecución forzosa», *La nueva Ley de Ejecución Civil*, ÍUSTITIA, con CORTÉS, cit., pág. 238, no parece que el juez pueda denegar la vía que si se trata de bienes improductivos, porque en ese caso se podría estar cubriendo un cambio de ejercicio de facultades dominicales sin provecho económico para quien tiene un derecho de cédulas. Por el contrario, otros autores, como CORDÓN MORENO, Faustino, «De la administración para pago», *Comentarios a la Ley de Ejecución Civil*, ÍUSTITIA, con ARROYO, MURGA y TAPIA, cit., pág. 496, entienden que no basta con que el bien sea productivo, sino que se exige que la naturaleza del mismo aconseje la constitución de la administración, parece exigir así que los rendimientos se produzcan en cantidad suficiente con relación al crédito del actor.

El art. 676.1 LUC impone que los bienes objeto de administración sean «embargados». Esto significa que han de hallarse previamente trabados, debiendo quedar excluidos por tanto aquellos que, a pesar de ser productivos, tienen de la consideración de inembargables, tanto en abstracto (contenido patrimonial, no considerados legalmente como inalienables o inembargables) como en concreto (se trata de los presupuestos del embargo, esto es, pertenencia al ejecutado del bien o de los bienes, suficiencia cuantitativa del embargo, y orden de los bienes a embargar)³⁹¹. Sin embargo, esta primera aproximación merece algunas consideraciones más detenidas.

Que la inembargabilidad sea en abstracto o en concreto determina un régimen de impugnación diverso. Mientras que en el primer caso se genera nulidad de pleno derecho (art. 609 LEC), en el segundo caso será necesaria impugnación del ejecutado o de un tercero. Diferencia que sirve igualmente para concluir que los bienes no embargables en concreto sí podrán ser objeto de administración para pago, aunque si no se dan los presupuestos del embargo, la desafección del bien (por ejemplo, por haberse estimado una tercería de dominio sobre el mismo) supondría consecuentemente la de la administración para pago. Esta conclusión, desde luego es muy clara en cuanto a la pertenencia del bien al ejecutado, pero más problemática resulta en los otros supuestos.

En materia de suficiencia de los bienes es problemática ya no sólo desde un punto de vista práctico, por cuanto la apreciación de la suficiencia se hará de modo aproximado, sino también porque según el art. 584 LEC si se embargarán cuando «en el patrimonio del ejecutado sólo existieren bienes de valor superior a esos conceptos y la afección de dichos bienes resultare necesaria a los fines de la ejecución». Y lo mismo cabría decir en cuanto al orden de los bienes a embargar, en la medida en que, según el art. 592 LEC, la prelación puede establecerse por acuerdo entre ejecutante o ejecutado o discrecionalmente por el tribunal, que decidirá el orden de embargo procurando tener en cuenta la mayor facilidad de su enajenación y la menor onerosidad de ésta para el ejecutado. En ambos casos, puede ser aceptada sin problemas la posición doctrinal por la que se propugna una interpretación correctora que permita la administración para pago en estos casos, atendiendo a que, siendo la finalidad de la ejecución la satisfacción del derecho del acreedor ejecutante, podría verse frustrado sino existieran otros bienes del ejecutado, además de que de este modo no se priva al ejecutado de la titularidad de los bienes, sino sólo su administración y de un

modo transitorio³⁹². Sin embargo, no se trata en realidad de supuestos en los que se permitiría la administración para pago sobre bienes no embargados, sino de un mejor entendimiento de la suficiencia cuantitativa y del orden de prelación de los bienes que no excluirían el embargo de los bienes que serán objeto de administración.

Por lo que se refiere a la inembargabilidad en abstracto, no encuentro razones suficientes (en la finalidad de la ejecución y en el menor perjuicio para el ejecutado por limitarse a la posesión y de un modo temporal) para que puedan ser objeto de administración para pago supuestos en los que derechos embargados sobre bienes no tengan contenido patrimonial (por ejemplo, derechos de la personalidad o los honoríficos —otra cosa serían los derechos a indemnización por lesión de los mismos—), puesto que, al no tener contenido económico, no habrá posibilidad de obtener su valor de cambio o de su rendimiento. Ahora bien, en caso de declaración legal de inalienabilidad, siendo productivo el bien, y no habiéndose establecido la inembargabilidad de sus rentas y frutos, puede sostenerse su embargabilidad a los meros efectos de ser destinado a administración para pago, pues ésta puede ser solicitada sin depender de un previo y sin éxito sometimiento del bien a la enajenación³⁹³. También aquí habría que matizar que más que un supuesto de administración para pago sobre bien no embargado, se trata en realidad de posibilitar el embargo de dichos bienes si bien a efectos de este concreto modo de realización y limitado a sus frutos y rentas.

Por lo demás, la productividad del bien tendría que ser relevante en relación con la satisfacción del propio ejecutante³⁹⁴, 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

³⁹¹ Defiendo esta posición, entre otros autores, CORDÓN MORAÑO, FERRÁS, «De la administración para pago», (con A. ARMENTA, MURGA y TAPIA), cit., pág. 495.

³⁹² En este sentido, ORTELLA RAMOS, Manuel, *Derecho Procesal Civil*, (con MASCARELL, CÁDIZ, JUAN, BONET, BELLEJO, CUCARELLA y MARTÍN), cit., pág. 815.

³⁹³ Sería necesario valorar si un concreto rendimiento del bien sería apto para obtener la satisfacción total o parcial y, en otro último caso, si resultaría relevante. Habría que valorar esa relevancia, por ejemplo, si el rendimiento anual del bien cubre el 1% de la deuda. Qué podría serlo cuando la deuda fuera de 1.000.000 de Euros (un rendimiento de 10.000 Euros puede ser relevante); pero qué podría no serlo si la deuda fuera de 1.000 Euros (no sería relevante un rendimiento de 100 Euros), máxime poniéndolo en relación con el esfuerzo de gestión, posible agotamiento o dificultades de regeneración del bien objeto de explotación, o con la situación en la que quedaría el ejecutado.

³⁹⁴ Sobre los mismos, véase con algún desarrollo ORTELLA RAMOS, Manuel, *Derecho Procesal Civil*, (con MASCARELL, CÁDIZ, JUAN, BONET, BELLEJO, CUCARELLA y MARTÍN), cit., págs. 813-20, y 823-4.

misma. Sería de ese modo igualmente evaluable por el juez la capacidad técnica personal o material del ejecutante para ello (por sí o por medio de personal técnico al servicio del mismo). La concurrencia de esa capacidad tendrá que ser justificada por el ejecutante en el momento de la solicitud. La justificación ulterior resulta dudosa, incluso en la audiencia previa, pues ésta solamente se prevé para el caso de que concurren terceros titulares inscritos posteriores, y sólo con ellos.

Asimismo, el producto de la administración ha de poder ser entregado al ejecutante, de modo que se excluya la administración para pago sobre bien ya sometido a este medio de realización, sin perjuicio de la tercería de mejor derecho que pudiera interponerse¹⁹⁴.

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. Cabe entender que procede exclusivamente reposición, puesto que la decisión adoptará la forma de providencia (arts. 451 y 562.1.1.º, en relación con el art. 676.2 todos LEC).

c) Consecuencias inmediatas del acuerdo

Consecuencia inmediata del acuerdo judicial de este modo de realización es la puesta en posesión del bien a favor del administrador-ejecutante. Para ello se habrá producido la suspensión de cualquier otro modo de realización¹⁹⁵, dado que el art. 680.3 LEC prevé la posibilidad de acudir a otros medios de realización en caso de que no se obtenga la satisfacción mediante éste¹⁹⁶. 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 designe¹⁹⁷, 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)¹⁹⁸. Igualmente, el juez ordenará que se levante el correspondiente inventario, posiblemente por parte del propio ejecutado¹⁹⁹, 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 física²⁰⁰), queda limitada al fin de la realización, esto es, la gestión del bien con el fin de la satisfacción del crédito. Con todo, el administrador judicial no tiene un derecho de uso limitado sobre un bien ajeno, sino encomendada la gestión de negocios ajenos como mandatario, no pudiendo por ello equipararse esta administración judicial con la titularidad de un derecho de goce limitado²⁰¹. Las facultades posesorias y de administración del bien se circunscriben, pues, a la obtención de un rendimiento susceptible de generar satisfacción, de modo que 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. Y de igual forma, el uso o disfrute del bien por el ejecutante tendría que quedar también excluido de las facultades posesorias; 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 (entendiéndose como satisfacción el

¹⁹⁴ En el caso de inmuebles, esto incluirá, como señala CORTÉS MORENO, Fandiño, «De la administración para pago», *loc. cit.* con ARROYO, MIERZA y TAPAL, cit., pág. 497, que se haga constar en el Registro de la Propiedad el sometimiento del bien a administración para pago y el nombramiento de administrador, mediante el correspondiente mandamiento judicial conforme a lo previsto en los arts. 72 y 73 LIR y 165 RIR.

¹⁹⁵ BARRALDI, PALAU, Jullio, «De la administración para pago», *loc. cit.* con DE LA OLIVA, DÍAZ-PRADO y VIGUÑA, cit., pág. 1.155, opina, dado que no se especifica la cuantía de tales sanciones, que a tal efecto habrá que aplicar por analogía lo dispuesto en el art. 589.3 LEC. Para FRANCIS ABRA, Just, «De la administración para pago», *loc. cit.* con LORCA, cit., pág. 3.364, tal inconvención va en contra de la seguridad jurídica y pone en duda su legalidad. Señala, no obstante, que por analogía cabría acudir a los arts. 247, 589 o 711 LEC y también al art. 290 LPL.

¹⁹⁶ Así lo entiende BARRALDI, PALAU, Jullio, «De la administración para pago», *loc. cit.* con DE LA OLIVA, DÍAZ-PRADO y VIGUÑA, cit., pág. 1.155.

¹⁹⁷ En este caso, entiende CORTÉS MORENO, Fandiño, «De la administración para pago», *loc. cit.* con ARROYO, MIERZA y TAPAL, cit., pág. 495, que no parece que pueda constituirse una administración, sino que la medida coercitiva adecuada será el embargo de las cuentas y la entrega directa de su importe al ejecutante.

¹⁹⁸ Véase SAP, Secc. 6.ª, Asturias, 9 de abril de 2002 (AC 2002/1040).

¹⁹⁴ CORTÉS MORENO, Fandiño, «De la administración para pago», *loc. cit.* con ARROYO, MIERZA y TAPAL, cit., pág. 496.

¹⁹⁵ Como señala MORENO CUESTA, Víctor, «La ejecución forzosa», *La nueva Ley de Ejecución Civil*, *loc. cit.* con CORTÉS, cit., pág. 238, no se suspenden las obligaciones ejecutivas que no afecten o interfieran en la entrega de bienes para administración.

¹⁹⁶ BARRALDI, PALAU, Jullio, «De la administración para pago», *loc. cit.* con DE LA OLIVA, DÍAZ-PRADO y VIGUÑA, cit., pág. 1.155.

equivalente al valor que tendría en arrendamiento dicho bien durante el tiempo del disfrute).

3. 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, preordenadas 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).

Tendrá preferencia, por tanto, lo acordado por las partes. A tal efecto, ejecutante y ejecutado pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente¹¹², sin más limitaciones que no sean contrarias a las leyes, a la moral, ni al orden público (art. 1.255 CC)¹¹³. Ejemplos claros de exclusión serían aquellos contrarios a los arts. 678 y ss LEC, por los que se pretendiese la exoneración de la rendición de cuentas, la imposibilidad de formular controversias sobre la administración o la exclusión de las posibilidades de que el ejecutado pague lo que reste de deuda, según el último estado de cuenta presentado por el acreedor.

Y dado que se establece control judicial sobre la rendición de cuentas (arts. 678 a 680 LEC), se hace necesario que los acuerdos sean comunicados al juez, incluso que se incorporen por escrito a los autos, dando cuenta de los mismos a los titulares registrales posteriores si fueren conocidos antes de la decisión de adoptar este modo de realización¹¹⁴.

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)¹¹⁵. Esta remisión, como ha puesto de

manifiesto algún autor¹¹⁶, puede implicar verdaderos problemas para el conocimiento de la misma o, lo que es más grave, que quede en manos del ejecutante la forma de la administración, sin que el tribunal tenga la posibilidad de fijar unos criterios mínimos para tal administración.

Ante esta situación será posible una cierta fijación de criterios a través de la resolución de las controversias suscitadas 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—¹¹⁷). MONTAÑO ARCA¹¹⁸ indica que el ejecutante administrador tiene dos obligaciones importantes: mantener la finca en el estado en que se le entregó, realizando los gastos necesarios para su conservación y reparación (a cargo de los productos), y rendir cuentas anualmente. CASERO LINARES¹¹⁹ indica como normas de general validez en la administración las siguientes: No irá más allá de la que podía ejercer el ejecutado; administración de tal modo que deva el rendimiento normal; y, aunque no se prevea expresamente (como sí contemplaba el art. 1.505 LEC 1881), será incompatible con cualquier otra que se hubiere acordada, sea como garantía del embargo o como medida cautelar, que deberán cesar.

¹¹² CASERO LINARES, LUIS, «Procedimiento de apremio», (coord. GARRERÍ, cit.), pág. 204, considera más «desirable» que exista acuerdo sobre la administración porque «argumenta» los conocimientos que el ejecutado tiene sobre el bien sobre la que recae pueden trasladarse a ese acuerdo, permitiendo una mejor gestión del bien y, en definitiva, la más rápida obtención de los frutos o rendimientos de la misma».

¹¹³ CIBRÓN MORAÑA, FORTINO, «De la administración para pagar», (coord. con AMENDEY, MIREYA y TAPSA, cit.), pág. 497, considera que no parece que exista obstáculo para que se pacte el mantenimiento de la administración precedente como garantía de embargo, tanto en la persona del ejecutado como en la de un tercero, con la única diferencia que en la administración para pago los rendimientos se entregarán directamente al ejecutante.

¹¹⁴ Cfr. UCHA OJEDA, JUAN, «De la administración para pagar», (coord. FRANCISCO BALLESTEROS, RUIZ Y VALDÉS, cit.), pág. 3.076.

¹¹⁵ PÉREZ PRINZANO, ENRIQUE, y MORAL MORA, MARÍA JOSÉ, «El procedimiento de apre-

mio», (dir. GONZÁLEZ, cit.), pág. 1.315, considera que la expresión «costumbre del lugar» a la que se refiere la regulación de la LEC 1881, es «de mayor alcance y exactitud».

¹¹⁶ Así, entre otros, CASERO LINARES, LUIS, «Procedimiento de apremio», (coord. GARRERÍ, cit.), pág. 204.

¹¹⁷ Para CIBRÓN MORAÑA, FORTINO, «De la administración para pagar», (coord. con AMENDEY, MIREYA y TAPSA, cit.), pág. 497, carece de lógica la remisión cuando la propia LEC contiene normas reguladoras de otras administraciones. En ese sentido se postula, por ejemplo, por ELIÚ OJEDA, JUAN, «De la administración para pagar», (coord. FRANCISCO BALLESTEROS, RUIZ Y VALDÉS, cit.), pág. 3.076, que hubiese sido preferible la remisión, en lugar de a la costumbre del país, a las normas que regulan la administración dentro del procedimiento de división del patrimonio hereditario (arts. 797 a 805 LEC).

¹¹⁸ La SAP Zaragoza, de 4 de febrero de 1999, citada por CASERO LINARES, LUIS, «Procedimiento de apremio», (coord. GARRERÍ, cit.), pág. 205, remite a los correspondientes reventos que regulan la administración judicial en los abstenidos.

¹¹⁹ MONTAÑO ARCA, JUAN, *El nuevo proceso civil*, Ley 1/2000, (con GÓMEZ, MONTÓN, BARRAL, cit.), pág. 801.

¹²⁰ CASERO LINARES, LUIS, «Procedimiento de apremio», (coord. GARRERÍ, cit.), pág. 205.

4. *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)¹²⁶ o, en todo caso, al finalizar la administración, en los 15 días siguientes a la misma (art. 680.2 LEC). Significa esto que el ejecutante deberá determinar detallada y acreditadamente¹²⁷ los rendimientos totales obtenidos, así como los gastos necesarios para su conservación y explotación¹²⁸, 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).

A tal efecto, 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 días¹²⁹. 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 días¹³⁰, 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 consideraran 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 comparecencia, o no se

admite 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, ni siquiera tras los requerimientos que se practiquen a tal efecto. Al margen de las posibles responsabilidades penales en las que pudiere incurrir, algún autor¹³¹ entiende que deberá acudirse 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. Del tenor literal del art. 562 LEC, relativo a la impugnación de infracciones legales en el curso de la ejecución, no procederá recurso de apelación, dado que no es un caso en que expresamente se prevea en la LEC, restando únicamente la posibilidad de reposición. No obstante, en la medida en que el auto pueda ser considerado definitivo, en cuanto pueda dar lugar a la terminación del proceso, y no por ello, estrictamente, se daría en el curso de la ejecución, podría defenderse la procedencia del recurso de apelación en el plazo de cinco días, en virtud de normas generales (art. 455.1 LEC)¹³².

Por lo demás, cualquier otra controversia sobre la administración, distinta a la rendición de cuentas, se sustanciará por los trámites del juicio verbal (art. 679 LEC)¹³³.

¹²⁶ La rendición de cuentas se regulaba en los arts. 1.523 a 1.525 LEC 1881, regulación que se ha reformado, manteniéndose, en el actual art. 678 LEC.

¹²⁷ CÉSAR MENDOZA PASTORIS, «De la administración para pagar», *travaux de la Academia de la Ley y de la Ley*, pág. 497 afirma que en cuanto la rendición de cuentas es un instrumento de control, la cuenta deberá ser justificada (cfr. 797 y ss LEC sobre administración de bienes hereditarios).

¹²⁸ El haber que paga por cuenta del deudor, conforme el art. 1.838 CC, podrá reclamar a dar los gastos de administración judicial, como componente de la indemnización de daños y perjuicios (SAP Secc. 5.ª, Sevilla, 25 de noviembre de 1999, AC 199915440).

¹²⁹ Según BARRALLORE PÉREZ, *loc. cit.*, «De la administración para pagar», *loc. cit.* OJIVA, DE LA PEÑA, y VILLALBA, *loc. cit.*, pág. 1.156, hasta tal que el secretario compare al deudor que dichas cuentas se han presentado y que las tiene a su disposición en el juzgado, para su análisis y posible impugnación.

¹³⁰ MENDOZA CÁDIZ, Víctor, «La ejecución forzosa», *La nueva Ley de Ejecución Forzosa* (Civ. II, *travaux de la Academia de la Ley*), pág. 248 califica este plazo como de «indefecto», que se remite, de la LEC 1881.

¹³¹ CÉSAR MENDOZA PASTORIS, «Procedimiento de apremios», *travaux de la Academia de la Ley*, pág. 206.

¹³² AUGUSTINA BARRALLORE PÉREZ, *loc. cit.*, «De la administración para pagar», *loc. cit.* OJIVA, DE LA PEÑA, y VILLALBA, *loc. cit.*, pág. 1.156, por entender el auto aprobatorio o rectificatorio las cuentas presentadas como resolución definitiva.

¹³³ Precepto equivalente al art. 1.526 LEC 1881, si bien remite al trámite establecido para los incidentes, en lugar del juicio verbal. Actualmente, de todos modos, el art. 563.3 LEC remite igualmente a la regulación del juicio verbal para la tramitación ordinaria de los incidentes. Si bien, como señala PÉREZ PASTORIS, ERREOLA y MIRAL MORA, María José, «El procedimiento de apremios», *loc. cit.*, pág. 1.523, la resolución que decide estas controversias no revestirá la forma de sentencia sino de auto, por tratarse de una cuestión incidental.

Por su parte, en relación con el procedimiento del art. 131 de la Ley Hipotecaria, a los efectos de determinar el montante de los gastos de conservación y mantenimiento del bien objeto de administración judicial durante el período de la misma, según el art. 131.6.ª LER, si el alcance de tales gastos puede determinarse en la propia pieza de Administración Judicial, ahí ha de determinarse. Según indica el SAP Secc. 3.ª, Córdoba, de 26 de julio de

5. 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 el primer supuesto de finalización por satisfacción por el producto de la administración, aunque nada dice el precepto, cabe entender que el ejecutante deberá presentar rendición de cuentas, sea la ordinaria porque la satisfacción se produzca en el momento en que se produce la rendición periódica prevista en el art. 678.1 LEC, o sea la extraordinaria, en caso contrario¹²⁵. Rendición que deberá ser en todo caso aprobada judicialmente. Asimismo, puede que sea necesario previamente que el Secretario Judicial proceda a la correspondiente tasación de costas.

En el segundo supuesto, el propio precepto considera implícita ya tal rendición de cuentas, al prever la extinción por pago por parte del ejecutado de lo que reste de su deuda, precisamente según el último estado de cuentas presentado por el acreedor, y sobre todo, imponiendo su presentación en los quince días siguientes. Cuando se habla de «lo que reste de su deuda» hay que entender no sólo la partida de principal, sino también intereses y costas. De ese modo, como opina FRANCO ARIAS¹²⁶, deberá mame-

nerse la administración hasta que se taseen las costas y liquiden los intereses, y abonar también su importe. Al menos, si se quiere recuperar de forma inmediata la posesión, tendrá que abonar la cantidad que provisionalmente se fije por dichos conceptos en el momento que haga el pago del principal. Mientras tanto, aunque se levantara la administración, no debería en todo caso levantarse el embargo.

Por su parte, es evidente que si desde el momento del último estado de cuenta hasta el momento del pago 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: 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 constatarlo durante el tiempo suficiente que el bien no había resultado productivo. En ese sentido, según UCEDA¹²⁷, si fue preciso que el juez, atendiendo a las circunstancias concurrentes, diese su autorización para comenzar la administración, nada le impide acordar su finalización cuando se constate que no hay posibilidad de obtener la satisfacción por este medio.

V. BIBLIOGRAFÍA

BANACLOCHE PALAO, Julio, «Del convenio de realización». *Comentarios a la Ley de Ejecución Civil*, (con DE LA OLIVA, DIEZ-PICAZO y VEGAS), Madrid, Civitas, 2001.

1999 (AC 1999/1340). Lo contrario acarrearía lentitud y gastos, y en todo caso, «forzar una interpretación... amparándose en la supletoriedad de la Ley Riararia, en concreto en el citado artículo 1526, es ir en contra del propio sentido y de la naturaleza de las cosas... Cosa distinta es que si no hubiera una tenencia o imputación administrativa, pueda el deudor u otros acreedores acudir al declarativo correspondiente en demanda de daños y perjuicios». Asimismo, para la SAP, Secc. 3.ª, Córdoba, 10 de julio de 1999 (AC 1999/1534), el objeto de una providencia por el que se acuerda el depósito de las cantidades relativas a gastos de mantenimiento, conservación y reparación, «no viola en absoluto lo prevenido en la regla 6.ª del art. 131 de la mencionada ley del inciso final del primero de los párrafos de este artículo, puesto en relación con los 1521 y 1522 de la LECiv que como supletorios juegan al efecto necesariamente, se ha de deducir que ese es el único acuerdo que legalmente procede en tal momento, pues otro, además de ilícito resultaría absurdo. Por lo que al tratarse incidentalmente de todo punto inoperante, ya que el tenor en cuestión se circunscribía, por el momento, a las relaciones entre el Órgano Jurisdiccional y la Administración Judicial, para nada se trata de cuestión surgida entre acreedor y ejecutado».

¹²⁵ Uceda Otero, Juan, «De la Administración para pago», (COTE. FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, RIVÁ Y VALLEJO, CR., pág. 3.078).

¹²⁶ FRANCO ARIAS, José, «De la administración para pago», (ófr. LORCAI, CR., pág. 3.368).

¹²⁷ Véase UCEDA OTERO, Juan, «De la administración para pago», (COTE. FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, RIVÁ Y VALLEJO, CR., pág. 3.078).

- BONET NAVARRO, José, «Artículo 545», *Derecho Procesal Práctico, VII-1, Disposiciones generales sobre ejecución y ejecución provisional*, (dir. GIMENO), Madrid, La Ley, 2002.
- CALDERÓN CUADRADO, María Pía, *Las medidas cautelares indeterminadas en el proceso civil*, Madrid, Civitas, 1992.
- CÁMARA RUIZ, Juan, *La intervención judicial de bienes litigiosos*, Granada, Comares, 1997.
- CARRERAS LLANSANA, Jorge, *El embargo de bienes*, Barcelona, Bosch, 1957.
- CASERO LINARES, Luis, «Procedimiento de apremio», *Los procesos civiles. Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil, con formularios y jurisprudencia*, 5, (coord. GARRERU), Barcelona, Bosch, 2001.
- CURDÓN MORENO, Faustino, «Del convenio de realización», «Realización por persona o entidad especializada» y «De la administración para pago», *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil, II*, (coord. con ARMENTA, MUERZA y TAPIA), Elcano, Aranzadi, 2001.
- FRANCO ARIAS, Just, «Del convenio de realización», *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, III*, (dir. LORCA), Valladolid, Lex Nova, 2000.
- HOYA COROMINA, José, «Del convenio de realización», *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, Artículos 536 al 527*, (coord. FERNÁNDEZ-BALLESTEROS, RIFÁ y VALLS), Barcelona, Iurgium editores, 2000.
- MONTERO AROCA, Juan, *Derecho jurisdiccional, II, Proceso Civil*, (con ORTELLS, GÓMEZ COLOMER y MONTÓN), Barcelona, Bosch, 1995.
- *El nuevo proceso civil. Ley 1/2000*, (con GÓMEZ, MONTÓN y BARONA), Valencia, Tirant lo Blanch, 2001, 2.ª ed.
- MORENO CATENA, Víctor, «La ejecución forzosa», *La nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, IV*, (coord. con CORTÉS), Madrid, Tecnos, 2000.
- ORTELLS RAMOS, Mirel, *Derecho Procesal Civil*, (con MASCARELL, CÁMARA, JUAN, BONET, BELLIDO, CUCARELLA y MARTÍN), Elcano, Aranzadi, 2001, 2.ª ed.
- *Derecho Procesal. Introducción*, (con CÁMARA y JUAN), Valencia, Puro y Cosa, 2000, pág. 300.
- *Derecho jurisdiccional, II, Proceso Civil*, (con MONTERO, GÓMEZ COLOMER y MONTÓN), Barcelona, Bosch, 1995.

- *Las medidas cautelares*, Madrid, La Ley, 2000.
- PEDRAZ PINALVA, ERNESTO, y MORAL MORE, María José, «El procedimiento de apremio», *Proceso Civil Práctico, VIII-1, El procedimiento de apremio, ejecución no dineraria*, (Dir. GIMENO), Madrid, La Ley, 2001.
- RAMOS MÉNDEZ, FRANCISCO, *Guía para una transición ordenada a la Ley de Enjuiciamiento Civil*, Barcelona, Bosch, 2000.
- REDONDO GARCÍA, Fernando, «Líneas generales del procedimiento de apremio», *Instituciones del Nuevo Proceso civil. Comentarios sistemáticos a la Ley 1/2000, III*, (coord. ALONSO-CUEVILLAS), Barcelona, Economista&Jurista, 2000.
- ROBLEDO VILLAR, ANTONIO, «La realización forzosa de bienes en la Ley de Enjuiciamiento Civil a través de los medios alternativos a la subasta judicial», *Estudios jurídicos, secretarías judiciales, VII-2001*, Madrid, Centro de Estudios Jurídicos de la Administración de Justicia, 2001.
- RODRÍGUEZ RUIZ DE VILLA, «Reflexiones sobre el avalúo y la subasta de inmuebles en el anteproyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil», *La Ley*, 17 de julio de 1998.
- VEGAS TORRES, Jaime, *Derecho Procesal Civil. Ejecución forzosa. Procesos especiales*, (con DE LA OLIVA y DÍEZ-PIAZO), Madrid, Editorial Centro de Estudios Ramón Areces, 2000.