

# **EJECUCIÓN FORZOSA Y MEDIDAS CAUTELARES EN LA NUEVA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL\***

*Sumario.*

*I. Introducción.- II. El acceso a la ejecución.- III. Demanda ejecutiva, despacho de la ejecución, oposición y suspensión.- IV. La ejecución dineraria: A) El embargo de bienes.- B) La realización forzosa.- V. La ejecución hipotecaria.- VI. La ejecución no dineraria.- VII. Las medidas cautelares.*

**Jaime Vegas Torres**  
**Profesor Titular de Derecho Procesal**  
**Universidad Complutense**

## **I. INTRODUCCIÓN.**

El Libro Tercero de la LEC regula la ejecución forzosa y las medidas cautelares. En ambas materias la nueva Ley mejora de manera muy sustancial la regulación anterior, que era particularmente deficiente. Tanto la ejecución como las medidas cautelares se regulan de manera unitaria y sistemática.

En la ejecución se abandona así sistema de dualidad de ejecuciones que había sido implantado en nuestro ordenamiento por la LEC de 1855 y se vuelve a una regulación única del proceso de ejecución que, no obstante, mantiene algunas diferencias de régimen en función del carácter judicial o no judicial del título y conserva las especialidades en materia de ejecución dirigida exclusivamente contra bienes hipotecados. En conjunto, el Libro Tercero de la LEC contiene una regulación completa, ordenada y sistemática del proceso de ejecución, lo que, ya de por sí, constituye un notabilísimo avance respecto de la situación anterior en la que, si bien se mira, el “proceso de ejecución”, en cuanto tal, no aparecía en la Ley, y era necesario construirlo doctrinalmente a partir de las disposiciones sobre ejecución de las sentencias, que legalmente se concebían como una especie de apéndice de la regulación de los procesos ordinarios de declaración, complementadas con la regulación del “juicio ejecutivo”, que en la LECA aparecía como uno más de los procesos especiales. Este deficiente tratamiento legal del proceso de ejecución en la legislación anterior ha contribuido quizá a que, durante muchos años, se hayan descuidado en España los estudios sobre la ejecución forzosa civil y, lo que es peor aún, a que en la práctica de los tribunales, las actuaciones jurisdiccionales ejecutivas hayan quedado relegadas a un segundo plano, como lo demuestra, por ejemplo, el que los procesos de ejecución de sentencias no se tengan en cuenta en las estadísticas judiciales.

Respecto a las medidas cautelares, la regulación anterior se caracterizaba también por la falta de sistema y la dispersión. La insuficiente regulación de la LEC de

---

\* Publicado en *Icade. Revista de las Facultades de Derecho y Ciencias Económicas y Empresariales*, mayo-agosto 2000, nº 50, págs. 143-162.

1881 había provocado, además, la proliferación de regulaciones de medidas cautelares específicas en leyes sustantivas sobre las más diversas materias, dando lugar a un panorama legislativo difícil de manejar.

Frente a esta situación, la nueva regulación comporta un tratamiento legal del proceso de ejecución y de las medidas cautelares acorde con la importancia de las actuaciones jurisdiccionales ejecutivas y de la tutela jurisdiccional cautelar como piezas esenciales de la tutela judicial efectiva de los derechos de los ciudadanos. En las líneas que siguen se intentará una primera aproximación a esta nueva regulación destacando los aspectos más novedosos y que pueden contribuir en mayor medida a hacer más eficaz la tutela jurisdiccional civil.

## **II. EL ACCESO A LA EJECUCIÓN.**

La LEC sólo permite el acceso a la ejecución a los acreedores que dispongan de un *título ejecutivo*. La relación de títulos que tienen aparejada ejecución se encuentra en el art. 517 LEC y en ella se incluyen los *títulos judiciales* (sentencias de condena firmes, laudos arbitrales firmes y transacciones judiciales) y los *extrajudiciales*, manteniéndose todos los enumerados en el artículo 1429 de la LECA, excepto el documento privado reconocido ante el juez, la confesión hecha ante juez competente y los documentos cambiarios (letra de cambio, pagaré y cheque).

La LEC, por tanto, no amplía el número de títulos que permiten el acceso inmediato al proceso de ejecución. No obstante, la regulación de la LEC, considerada en su conjunto, facilita considerablemente el acceso a la ejecución a los acreedores que no dispongan de un título de los enumerados en el art. 517. En efecto, muchos de estos acreedores podrán promover el *proceso monitorio* o el *juicio cambiario*, que desembocan en un rápido despacho de la ejecución si el deudor no formula oposición en un breve plazo. Por otro lado, los acreedores que no puedan promover esos procedimientos y deban acudir al proceso ordinario de declaración, pueden beneficiarse del nuevo régimen de la *ejecución provisional* para obtener la tutela judicial ejecutiva sin necesidad de esperar a que sea firme de la sentencia en que se reconozca su derecho.

### **A) Los procesos monitorio y cambiario.**

Por medio del *proceso monitorio*, regulado en los artículos 812 a 818 de la LEC, se facilita el acceso a la ejecución a los acreedores de hasta cinco millones de pesetas que dispongan de un documento acreditativo de su derecho firmado por el deudor o, incluso, no firmado, si se trata de un documento de los que habitualmente documentan los créditos y deudas en las relaciones de la clase que aparezca existente entre acreedor y deudor. El esquema del proceso monitorio es muy simple. Se inicia con una solicitud del acreedor -sin necesidad de Abogado y Procurador y que puede realizarse mediante la cumplimentación de un sencillo formulario- a la que sigue inmediatamente un requerimiento judicial de pago. Si el deudor no formula oposición al requerimiento, se pasa inmediatamente a la ejecución. Sólo cuando el deudor formule por escrito oposición al requerimiento de pago será necesario sustanciar el correspondiente

proceso declarativo antes de pasar a la ejecución. Este proceso puede convertirse en un eficazísimo instrumento de protección del crédito de pequeña cuantía y cabe esperar que tenga también una influencia positiva sobre la carga de trabajo de los tribunales civiles evitando la sustanciación de muchos procesos de declaración.

El éxito del proceso monitorio depende, claro está, de que el deudor no formule oposición al requerimiento de pago. Pero existen elementos que permiten hacer un pronóstico favorable al respecto. En este sentido, es significativa la experiencia de otros países donde existen desde hace tiempo procedimientos de este tipo y que demuestra que los deudores no formulan oposición al requerimiento de pago más que cuando tienen algún fundamento serio para oponerse al pago. Por otro lado, la propia experiencia española del juicio ejecutivo, que se desarrolla en la mayor parte de los casos sin oposición del deudor e, incluso, el número de juicios que se desarrollan en rebeldía (cerca del 40%, como media, con mayor incidencia a medida que desciende la cuantía de la reclamación), invitan a pensar que tampoco los deudores españoles tienen tendencia a oponerse a las reclamaciones judiciales sin un fundamento serio.

El proceso monitorio puede ser un instrumento especialmente eficaz para la protección del crédito en el ámbito de la actividad de las pequeñas y medianas empresas. En este ámbito, los créditos no suelen documentarse en títulos ejecutivos y, por tanto, la ley anterior obligaba en todo caso a reclamar la deuda en juicio declarativo y obtener la correspondiente sentencia que abriera paso a la ejecución. El nuevo proceso monitorio permitirá prescindir del proceso declarativo en muchas ocasiones, propiciando el inmediato acceso a la ejecución y ahorrando los costes que comporta la sustanciación del juicio declarativo.

La tutela del *crédito documentado en letra de cambio, pagaré o cheque* se articula a través de un proceso especial que la LEC denomina juicio cambiario (arts. 819 a 827). Aunque la letra de cambio, el pagaré y el cheque dejan de ser considerados título ejecutivo en sentido propio, el juicio cambiario permite el acceso a la ejecución en condiciones prácticamente equivalentes a las del viejo “juicio ejecutivo cambiario”. La única diferencia respecto de la situación anterior estriba en la mayor agilidad y eficacia de la ejecución en los términos que a continuación se expondrán.

## **B) La ejecución provisional.**

También se facilita el acceso a la ejecución, con carácter general, mediante la nueva regulación de la ejecución provisional. El artículo 526 LEC permite a quien tenga una sentencia favorable de primera instancia pedir y obtener su ejecución provisional sin necesidad de prestar caución. Esto permitirá al acreedor que no disponga de título ejecutivo ni pueda acceder los procesos monitorio y cambiario obtener una sentencia ejecutable sin esperar a la completa sustanciación de los recursos de apelación y casación, lo que puede suponer, respecto a la situación anterior, un ahorro de tiempo de varios años.

En la LEC desaparece el incidente de declaración de que la sentencia es provisionalmente ejecutable y de fijación de la fianza, que la reforma de 1984 había introducido en el artículo 385 de la LECA. La ejecución provisional se pide directamente mediante demanda ejecutiva, a la que sigue el despacho de la ejecución en la forma y con los efectos ordinarios. Sólo después del despacho de la ejecución puede el ejecutado oponerse a la ejecución provisional. La oposición a la ejecución provisional únicamente puede basarse en motivos tasados: que la sentencia no sea provisionalmente ejecutable (no lo son, según el artículo 525 LEC, las dictadas en procesos en materia de familia y estado civil, las que condenen a emitir una declaración de voluntad y las que declaren la nulidad o caducidad de títulos de propiedad industrial) o que, tratándose de sentencias de condena no pecuniaria, su ejecución provisional diera lugar a una situación irreversible, de tal forma que, en caso de revocarse la sentencia provisionalmente ejecutada, fuera imposible o de extrema dificultad volver a la situación anterior a la ejecución o compensar económicamente al ejecutado de manera adecuada. Cuando se trate de sentencias de condena a entregar una cantidad de dinero, la LEC no permite la oposición a la ejecución provisional, sino únicamente la oposición a actuaciones ejecutivas concretas, cuando dichas actuaciones den lugar a una situación absolutamente imposible de restaurar o de compensar económicamente mediante el resarcimiento de daños y perjuicios.

La supresión de la exigencia de fianza no implica, por tanto, que el ejecutado quede desprotegido en caso de que finalmente sea revocada la sentencia ejecutada provisionalmente. La regla general es que, en este caso, el ejecutante responde de la devolución de lo obtenido, más las costas y la indemnización de daños y perjuicios, responsabilidad que se establece claramente en los arts. 533 y 534 LEC. Y, como ya se ha indicado, para el caso de que sea previsible que la ejecución provisional o que medidas ejecutivas concretas den lugar a situaciones irreversibles y no compensables económicamente, se permite al ejecutado oponerse a la ejecución provisional.

### **III. DEMANDA EJECUTIVA, DESPACHO DE LA EJECUCIÓN, OPOSICIÓN Y SUSPENSIÓN.**

La regulación unitaria de la ejecución forzosa se manifiesta con particular intensidad en las disposiciones relativas al comienzo del proceso de ejecución y a la oposición a ésta. Todo proceso de ejecución, sea judicial o no judicial el título en que se base, se promueve mediante demanda ejecutiva y se inicia mediante auto de despacho de la ejecución; y en todo proceso de ejecución, sea cual sea la clase de título, el ejecutado puede formular oposición basada en motivos de fondo y de forma.

La *demanda ejecutiva* se regula, con carácter general, en el artículo 549 LEC. Frente a la inexpresiva remisión a la demanda ordinaria a que se limitaba el artículo 1439 LECA, la nueva Ley establece con precisión cuál ha de ser el contenido de la demanda ejecutiva, teniendo en cuenta la peculiar naturaleza de la pretensión que se formula en los procesos de ejecución. Así, se exige al ejecutante que precise, entre otros extremos, la tutela ejecutiva que pretende, que ha de estar amparada por el título ejecutivo, pero no tiene por qué agotar todo lo que el título autorice. Por otro lado, la

demanda ejecutiva deberá identificar a la persona o personas frente a las que se pretenda el despacho de la ejecución y, a este respecto, el ejecutante deberá tener presentes las nuevas normas en materia de partes en la ejecución que incorpora la LEC en sus artículos 538 a 544. Estos preceptos, partiendo de la regla general de que sólo puede despacharse ejecución frente a quien aparezca como deudor en el título ejecutivo, resuelven también algunas situaciones especiales en que esta regla puede quebrar y sobre los que la LECA guardaba absoluto silencio (ejecución sobre bienes afectos al cumplimiento de la obligación pero no pertenecientes al ejecutado; ejecución en casos de sucesión o ejecución en bienes gananciales, por ejemplo).

No obstante, teniendo en cuenta la menor dificultad que plantea la determinación de los anteriores extremos cuando el título ejecutivo es una sentencia o resolución judicial, la LEC permite que, para estos casos, la demanda ejecutiva se limite a la solicitud de que se despache la ejecución, identificando la sentencia o resolución cuya ejecución se pretenda (art. 549.2).

En la misma línea, la LEC regula el *auto que despacha la ejecución* precisando su contenido en el artículo 533 con el propósito de que esta primera y trascendental resolución deje ya resueltas todas las cuestiones que puedan decidirse a la vista de la demanda y documentos presentados y ordenadas cuantas actuaciones ejecutivas aparezcan ya como procedentes a la vista de los datos y circunstancias que sean conocidas en ese momento.

El auto que despacha la ejecución no es recurrible, pero se notifica siempre al ejecutado (artículo 533.2), a quien se da la oportunidad de formular *oposición a la ejecución* dentro de los diez días siguientes a dicha notificación. Los artículos 556 a 564 LEC regulan un incidente de oposición a la ejecución que es común a todas las ejecuciones, con la única excepción de las que tengan por finalidad exclusiva la realización de una garantía real, que tienen su régimen especial de oposición y suspensión. El incidente se sustancia dentro del propio proceso de ejecución y sólo puede fundamentarse en motivos tasados, que son diferentes en función de que el título sea judicial o extrajudicial.

La principal novedad, en esta materia, es el reconocimiento expreso de la posibilidad de formular oposición a la ejecución de sentencias y títulos judiciales. La LECA, como es sabido, no contemplaba en absoluto la oposición a la ejecución de sentencias. La práctica, sin embargo, sí había admitido la oposición, siempre que se basara en hechos extintivos o excluyentes ocurridos con posterioridad a la sentencia. Ahora bien, la falta de regulación de esta oposición generaba una situación de incertidumbre sobre su misma procedencia, así como sobre las causas de oposición admisibles y sobre la tramitación del incidente. La LEC sale al paso de esta situación permitiendo la oposición a la ejecución de sentencias por las siguientes causas: pago o cumplimiento de lo ordenado en la sentencia, siempre que se acredite documentalmente; caducidad de la acción ejecutiva y existencia de un pacto o transacción entre las partes para evitar la ejecución, siempre que el pacto o transacción conste en documento público.

Para las ejecuciones basadas en títulos extrajudiciales, se admite la oposición basada en las siguientes causas: pago, siempre que se pueda acreditar documentalmente; compensación, siempre que el crédito que se oponga al del ejecutante sea líquido y resulte de documento que tenga fuerza ejecutiva; pluspetición; prescripción o caducidad del derecho del ejecutante; quita, espera o pacto de no pedir, que conste documentalmente; y transacción que conste en documento público.

Tanto para la ejecución de sentencias como para la de títulos no judiciales se prevé también la oposición por defectos procesales: carecer el ejecutado del carácter o representación con que se le demanda; falta de capacidad o de representación del ejecutante y nulidad radical del despacho de la ejecución (artículo 559).

La tramitación de la oposición, sea cual sea la clase de título, es muy sencilla: presentado el escrito de oposición, se traslada al ejecutante para que formule sus alegaciones en cinco días sobre los motivos de oposición fundados en defectos procesales; el juez resuelve de inmediato sobre estos motivos, otorgando plazo de subsanación cuando proceda. Si se desestiman los defectos procesales alegados, el ejecutante dispone de otros cinco días para impugnar la oposición basada en motivos de fondo. Antes de decidir sobre estos motivos puede celebrarse una vista, si lo solicitan las partes y el tribunal estima que la controversia no puede resolverse con los documentos aportados (artículos 559 y 560). La tramitación del incidente suspende la ejecución cuando ésta se basa en títulos extrajudiciales, pero no tiene efectos suspensivos cuando el título es judicial (artículos 556.2 y 560).

Dado que el incidente de oposición a la ejecución sólo se abre por causas tasadas, la LEC prevé expresamente la posibilidad de plantear, en juicio declarativo independiente de la ejecución, cualquier motivo de oposición de los que no puedan suscitarse en el incidente (art. 564).

Los artículos 565 a 570 se refieren a la *suspensión de la ejecución*, que se regula también con carácter general, excepto para la ejecución hipotecaria, que tiene su régimen específico. Las únicas causas de suspensión que se contemplan, además de la derivada del incidente de oposición a la ejecución basada en títulos no judiciales, son las siguientes: interposición y admisión de demanda de revisión o de rescisión de sentencia dictada en rebeldía; interposición de un recurso frente a una actuación ejecutiva cuya realización pueda producir daño de difícil reparación; situación concursal del ejecutado y prejudicialidad penal.

Creo que se puede compartir la apreciación de la exposición de motivos de la LEC de que estas normas sobre oposición a la ejecución y suspensión de la misma conforman, en su conjunto, un sistema equilibrado que permite una eficaz tutela del derecho del acreedor ejecutante, mediante una relación limitada y tasada de causas de oposición y suspensión, que no desvirtúa la eficacia del título ejecutivo, y que, por otra parte, no priva al deudor ejecutado de medios de defensa frente a los supuestos más graves de ilicitud de la ejecución.

#### IV. LA EJECUCIÓN DINERARIA

A partir de aquí, la LEC regula separadamente la ejecución dineraria y la ejecución por deberes que no consistan en la entrega de una cantidad de dinero. En la ejecución dineraria, la primera actuación, después de despachada la ejecución, es el embargo de bienes. No obstante, cuando el título sea extrajudicial, antes del embargo debe requerirse de pago al ejecutado, si el acreedor no ha hecho este requerimiento, de manera fehaciente, con al menos diez días de antelación a la demanda ejecutiva.

Cuando el título es judicial no se prevé requerimiento de pago previo al embargo, quizá porque se considera que quien tiene ante sí un mandato de pago derivado de una sentencia o resolución judicial no tiene por qué ser requerido de nuevo para que cumpla lo que ya le ha ordenado el juez. Lo que se establece para estos casos es un breve plazo de veinte días, desde la notificación de la sentencia o resolución, para que el condenado pueda cumplir voluntariamente lo ordenado en aquéllas, disponiéndose, a tal efecto, que hasta que transcurra dicho plazo no pueda despacharse la ejecución (artículo 548).

##### A) El embargo de bienes

La LEC prevé expresamente que el ejecutante designe en la demanda ejecutiva bienes del ejecutado susceptibles de embargo (art. 549.3º). En este caso, el tribunal puede acordar el embargo de bienes concretos en el mismo auto que despacha la ejecución (art. 553.1.3º) y, si esos bienes son suficientes, no será necesario ordenar ninguna actuación procesal encaminada a la localización de bienes del ejecutado.

Ahora bien, cuando el ejecutante no designa bienes en la demanda ejecutiva o cuando los que designa no son suficientes para cubrir el importe de la deuda, entran en juego las medidas de *localización de bienes* previstas en la LEC, que se acuerdan en el auto que despacha la ejecución (art. 553.1.3º). Precisamente en esta materia la LEC ha introducido importantes mejoras respecto de la regulación anterior. Son particularmente destacables las previsiones sobre *designación de bienes por el ejecutado* contenidas en el artículo 589. A instancia del ejecutante, el Juez debe requerir al ejecutado para que presente una relación de bienes y derechos suficientes para cubrir la cuantía de la ejecución, expresando, en su caso, las cargas y gravámenes que pesen sobre ellos y, si se trata de inmuebles, si están ocupados, por qué personas y con qué título. Para dotar de eficacia práctica a este requerimiento se prevé, aparte del apercibimiento al deudor de las responsabilidades en que puede incurrir<sup>1</sup>, la posibilidad de que se le impongan multas coercitivas periódicas hasta que responda debidamente al requerimiento.

---

<sup>1</sup> El art. 589.2 dispone que al efectuar el requerimiento, se debe apercibir al ejecutado de las sanciones que pueden imponérsele, cuando menos por *desobediencia grave*, en caso de que no haga la manifestación de sus bienes, o la que realice no se ajuste a la exigencias legales. No puede decirse que, hasta ahora, el delito de desobediencia grave del art. 556 CP haya sido aplicado con mucha frecuencia

La exposición de motivos de la LEC afirma, y es de esperar que no se equivoque, que estas previsiones remedian uno de los principales defectos de la LECA que, como es sabido, se mostraba en exceso complaciente con la persona del deudor arrojando sobre el acreedor y sobre el Juez la carga de averiguar los bienes del patrimonio del ejecutado sin imponer a aquél ningún deber de colaboración.

Por otro lado, la LEC regula también la *investigación judicial del patrimonio del deudor* permitiendo al ejecutante pedir al tribunal que se dirija a entidades financieras, organismos, registros públicos y, en general, a personas físicas y jurídicas que puedan tener información sobre el patrimonio del deudor para que faciliten la relación de bienes o derechos del ejecutado de los que tengan constancia (art. 590, I).

Al efectuar la solicitud, el ejecutante debe precisar las entidades, organismos, registros o personas a las que considera debe dirigirse el tribunal, expresando sucintamente las razones por las que estima que disponen de información sobre el patrimonio del ejecutado (art. 590, I, *i.f.*). Han de ser entidades, organismos o registros de los que el ejecutante no pueda obtener por sí mismo la información que le interesa, puesto que el tribunal no reclamará datos que el ejecutante pueda obtener directamente o por medio de su Procurador (art. 590, II).

Las personas y entidades a las que se requiera información sobre el patrimonio del ejecutado están obligadas a entregar al tribunal cuantos documentos y datos tengan en su poder. Este deber de colaboración tiene un límite general, que es el respeto a los derechos fundamentales<sup>2</sup> y puede estar también limitado, para casos determinados, por expresas disposiciones legales (art. 591.1)<sup>3</sup>.

---

en casos de incumplimiento de requerimientos judiciales acordados por tribunales civiles, pero tampoco se trata de un delito absolutamente inédito. El problema está en que no se deducen los correspondientes testimonios (o no se presentan denuncias o querellas); de hecho, en los escasos supuestos en que se incoan actuaciones penales los tribunales competentes no vacilan en apreciar el delito en cuestión cuando los requerimientos de los tribunales civiles no son atendidos por sus destinatarios: STS 2.<sup>a</sup> 11 de marzo de 1997; STS 2.<sup>a</sup> 1 de junio de 1981; SAP Avila 13 de enero 1997; SAP Avila 22 de noviembre de 1996; SAP Girona 3 de julio de 1991; SAP Soria 28 de noviembre de 1983; SAP Cuenca 27 de noviembre de 1981 y SAP Almería 17 de diciembre de 1980. No hay motivo, por tanto, para recelar de la eficacia de la amenaza de sanción penal en orden a estimular el cumplimiento de los requerimientos de manifestación de bienes, siempre y cuando, claro está, el tribunal de la ejecución se tome en serio los eventuales incumplimientos y deduzca los oportunos testimonios; el Abogado del ejecutante puede también pedir el testimonio y promover las actuaciones penales, si el tribunal no lo hace.

<sup>2</sup> Dada la índole de la información que se solicita (bienes o derechos del ejecutado), no será fácil que se produzcan situaciones de tensión entre el deber de proporcionarla y el respeto a los derechos fundamentales. El derecho a la *intimidad*, que es quizá el que *a priori* puede tener una relación más cercana con las actuaciones que nos ocupan, no impide, con carácter general, la divulgación de datos estrictamente patrimoniales y, menos aún, cuando tales datos son reclamados por un órgano jurisdiccional porque resultan imprescindibles para que no quede desprotegido otro derecho fundamental: la tutela judicial efectiva a que tiene derecho el ejecutante. Sobre el limitado alcance del derecho a la intimidad en relación con la información de contenido estrictamente patrimonial puede verse interesante doctrina en STC 110/1984, de 26 de noviembre y STS 3.<sup>a</sup> de 30 de octubre de 1996.

<sup>3</sup> Merece especial referencia lo dispuesto en el art. 113 de la Ley General Tributaria, que declara reservados, con carácter general, “los datos, informes o antecedentes obtenidos por la Administración



Con independencia de las novedades en materia de localización de bienes, que quizá sean las más importantes desde la perspectiva de la eficacia del proceso de ejecución, conviene destacar que la LEC incorpora una regulación completa y sistemática del embargo de bienes, muy superior técnicamente a la deficiente y dispersa regulación contenida en la LECA. La nueva Ley establece con claridad la exigencia de suficiencia del embargo (art. 584); precisa el momento en el que se entiende producida la traba, sin necesidad de que se adopten medidas de garantía (art. 587); regula con detalle el requisito de pertenencia de los bienes al ejecutado (arts. 593 y 594); se refiere, con carácter general, a todos los requisitos de que depende la embargabilidad de los bienes (art. 605 y siguientes); establece de manera precisa los efectos de la traba (art. 613) y regula de manera ordenada y sistemática las medidas de garantía del embargo (arts. 621 y siguientes). Dentro de las normas relativas al embargo se inserta la regulación de las tercerías de dominio (en relación con el requisito de pertenencia) y de mejor derecho (en relación con los efectos de la traba).

### C) La realización forzosa

La LEC regula la *realización forzosa* en los arts. 634 a 680, bajo la rúbrica "Del procedimiento de apremio". En esta regulación se introducen numerosas novedades guiadas por el propósito de facilitar la venta de los bienes embargados y lograr que ésta se produzca con celeridad y a precios razonables, lo más cercanos que sea posible al valor de mercado, en beneficio de los intereses de ejecutante y ejecutado.

Las novedades más importantes son la introducción de dos nuevas formas de realización, no previstas en la legislación anterior (convenio y venta por persona o entidad especializada) y la nueva regulación de la subasta judicial, que experimenta cambios sustanciales respecto de las previsiones de la LECA.

Se prevén tres sistemas generales de enajenación forzosa: el *convenio de realización* aprobado por el tribunal, la *enajenación por medio de persona o entidad especializada* y la *subasta judicial* (art. 636). La LEC manifiesta su preferencia por la realización mediante convenio (art. 636.1) y, a falta de éste, por la venta encomendada a persona o entidad especializada (art. 636.2.1º), quedando la subasta judicial como procedimiento residual de realización, aplicable en defecto de los anteriores (art. 636.2.2º). No obstante, la aplicación de los sistemas de convenio y de venta por persona o entidad especializada requiere expresa petición de parte o de persona interesada y, en

---

tributaria en el desempeño de sus funciones", si bien permite la cesión de estos datos para determinadas finalidades, entre las que se cuenta "la colaboración con los Jueces y Tribunales para la ejecución de resoluciones judiciales firmes". No obstante, este precepto sujeta a ciertas condiciones las peticiones de información patrimonial dirigidas a la Administración tributaria: "la solicitud judicial de información exigirá resolución expresa, en la que previa ponderación de los intereses públicos y privados afectados en el asunto de que se trate y por haberse agotado los demás medios o fuentes de conocimiento sobre la existencia de bienes y derechos del deudor, se motive la necesidad de recabar datos de la Administración tributaria" (art. 113.1.h) LGT).

todo caso, la conformidad del ejecutante. Por tanto, faltando esas peticiones o cuando el ejecutante no muestre su conformidad en que se sigan esos procedimientos, los bienes se realizan mediante subasta judicial. En este sentido, la LEC dispone que “una vez embargados los bienes, se practiquen las actuaciones precisas para la subasta judicial de los mismos, que se producirá en el día señalado si antes no se solicita y se ordena, con arreglo a lo previsto en esta Ley, que la realización forzosa se lleve a cabo de manera diferente” (art. 636.3).

Las nuevas formas de realización mediante convenio y mediante venta por persona o entidad especializada son instrumentos que, convenientemente utilizados, pueden facilitar en muchos casos el éxito de la ejecución forzosa. Así, la LEC prevé, como posible contenido del convenio, “cualquier forma de realización de los bienes sujetos a la ejecución” e, incluso, más ampliamente, “otras formas de satisfacción del derecho del ejecutante” (lo que ampara, quizá, que se hagan propuestas que no comporten, en sentido estricto, “realización” de los bienes). Se menciona expresamente, pero sólo a título indicativo, que las propuestas de convenio puedan consistir en presentar a persona que, consignando o afianzando, se ofrezca a adquirir los bienes embargados por un precio previsiblemente superior al que pudiera lograrse en la subasta judicial. Esta posibilidad debería incentivar a ejecutante y ejecutado para encontrar compradores dispuestos a ofrecer precios razonables y satisfactorios para todos, a quienes se podrían vender los bienes sin necesidad de esperar a la subasta e, incluso, si se actúa con la suficiente diligencia, ahorrando los costes de la convocatoria y publicidad de aquélla. Por lo demás, la amplitud de los términos en que la LEC se expresa abre muy numerosas posibilidades a los contenidos del convenio: desde una adjudicación al propio acreedor por un precio razonable, hasta una administración de los bienes, pasando por la concesión al deudor de facilidades para realizar el pago a plazos, quitas parciales, etc. Nótese que esto último no supondría, en rigor, “realización” de los bienes y entraría de lleno en el ámbito de esas “otras formas de satisfacción del derecho del ejecutante” que la LEC expresamente menciona como posible contenido del convenio.

Por otro lado, la posibilidad que abre la LEC de confiar la venta de los bienes embargados a personas o entidades especializadas puede contribuir a agilizar la realización de los bienes y, sobre todo, a que se obtengan mejores precios que en la subasta judicial, aprovechando las ventajas que comporta el que los bienes puedan venderse en sus mercados habituales y por medio de profesionales que actúan ordinariamente en esos mercados.

Ahora bien, los anteriores sistemas de realización sólo son viables, como ya se ha indicado, a instancia de parte y, en todo caso, con la aprobación del ejecutante. Faltando estos requisitos, las actuaciones encaminadas a la venta en subasta judicial de los bienes embargados deben iniciarse inmediatamente después del embargo, sin necesidad de petición de parte y sin perjuicio de que hasta el mismo día señalado para la licitación de los bienes pueda pedirse y ordenarse que se siga otro sistema de realización (convenio o venta por persona o entidad especializada). Antes del anuncio de la subasta la LEC prevé ciertas *actuaciones preparatorias* que tienen por objeto,

fundamentalmente, obtener información sobre los bienes que se van a subastar. Así, según el art. 656 LEC, que no supone innovación alguna respecto a la legislación anterior, cuando los bienes embargados sean inmuebles (o muebles sujetos a un régimen de publicidad registral similar), el tribunal librará mandamiento al Registrador de la Propiedad para que remita al Juzgado certificación en la que conste la titularidad del dominio y de los demás derechos reales del bien o derecho gravado, así como los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas. En función del contenido de la certificación de dominio y cargas la LEC prevé determinadas actuaciones complementarias, como el alzamiento del embargo cuando el bien aparezca inscrito a nombre de persona distinta del ejecutado (art. 658) y la comunicación de la ejecución a los titulares de derechos sobre el bien embargado inscritos o anotados con posterioridad a la anotación del embargo (art. 659). Se regula también la presentación de títulos de propiedad (arts. 663 y siguientes), actuación de la que se puede prescindir, para simplificar los trámites, en caso de inmuebles inscritos.

Las novedades más importantes, en esta fase de preparación de la subasta, son las que se refieren a la *situación posesoria* de los inmuebles embargados. La LECA no se preocupaba en absoluto de la situación posesoria de los inmuebles objeto de embargo y realización forzosa y ello generaba consecuencias muy negativas para la eficacia de la ejecución. No sólo no había ninguna norma que regulara el régimen del desalojo (o permanencia) de los ocupantes tras la enajenación de la finca subastada o adjudicada, sino que ni siquiera existía previsión alguna tendente a facilitar el previo conocimiento de la situación posesoria del inmueble por los eventuales interesados en adquirirlo. En estas circunstancias pujar por un inmueble en una subasta o pedir su adjudicación era una operación muy arriesgada, sobre todo cuando lo que se pretendía era disfrutar directamente de la finca o disponer de ella libre de ocupantes. Salvo que hicieran averiguaciones por su cuenta (con investigadores privados, por ejemplo) los postores tenían que realizar sus ofertas en condiciones de absoluta incertidumbre sobre si encontrarían ocupantes o no; sobre si los eventuales ocupantes tendrían derecho o no a mantener su situación y, en fin, sobre si, aun no teniendo los ocupantes derecho a conservar la posesión de la finca, sería necesario o no acudir a un quizá largo y costoso proceso declarativo para lograr el desalojo. Todo esto, como expresivamente dice la exposición de motivos de la LEC, no contribuía precisamente a hacer atractivo ni económicamente eficiente el mercado de las subastas judiciales.

La LEC afronta el problema que plantean los ocupantes en la ejecución forzosa con dos tipos de medidas: por un lado, procura que, antes de la subasta, se pueda conocer con suficiente precisión la situación posesoria del inmueble y, en su caso, las posibilidades de que el adquirente pueda lograr un desalojo inmediato. Por otra parte, permite que, una vez enajenada la finca y mediante un sencillo incidente que se inserta dentro de las actuaciones del propio proceso de ejecución, el adquirente pueda lograr el desalojo de los ocupantes “de mero hecho o sin título suficiente”. Los ocupantes que no se encuentren en ese caso no podrán ser desalojados mediante el proceso de ejecución y

su derecho a permanecer en la finca tendrá que ser discutido, en su caso, en el juicio declarativo que corresponda.

Las medidas previstas en la LEC para *informar sobre la situación posesoria* del inmueble a los posibles interesados en concurrir a la subasta se concretan en: 1) la *notificación de la existencia de la ejecución* a los ocupantes de que se tenga noticia, a quienes se emplaza por diez días para que presenten al tribunal los títulos que justifiquen su situación (el contrato de arrendamiento, por ejemplo); 2) un posible *incidente* para que el tribunal decida, con carácter sumario y previo, si el ocupante tendrá derecho a permanecer en el inmueble una vez que éste se haya enajenado en la ejecución (art. 661.2); y 3) la *consignación en el anuncio de la subasta* de la información que se haya obtenido sobre la situación posesoria del inmueble, incluyendo, en su caso, la declaración que el tribunal hubiera efectuado sobre el derecho de los ocupantes a permanecer en la finca después de la enajenación (art. 661).

La LEC permite, además, el lanzamiento, dentro del propio proceso de ejecución, de los ocupantes que puedan considerarse “de mero hecho o sin título suficiente”. Para que el tribunal de la ejecución pueda acordar el lanzamiento inmediato de los ocupantes “de mero hecho o sin título suficiente” es preciso que esa condición se haya comprobado y declarado judicialmente mediante un incidente contradictorio que se sustancia dentro de las propias actuaciones ejecutivas. Este incidente se puede producir: a) antes de la subasta (art. 661.2), con objeto de obtener una declaración judicial anticipada de que los ocupantes son “de mero hecho o sin título suficiente”, declaración que abrirá paso, después de la enajenación, al inmediato lanzamiento, si el adquirente lo solicita, o b) después de la enajenación, con objeto de que el tribunal ordene el lanzamiento (art. 675)<sup>4</sup>.

También hay novedosas disposiciones en relación con la *valoración de los bienes* para la subasta. La LEC, como ya se ha dicho, prescinde del sistema de tres subastas y, en consecuencia, no maneja los conceptos de *tipo* ni de *postura admisible*, que eran los que en la legislación anterior dependían más estrechamente del valor de los bienes. Sin embargo, en la nueva regulación también es preciso asignar a los bienes, sean éstos muebles o inmuebles, un valor que servirá como punto de referencia para determinar el depósito previo exigido a quienes deseen participar en la subasta y para adoptar las decisiones que correspondan en relación con la aprobación del remate, en función del importe de la mejor postura realizada en la subasta, así como para fijar el precio por el que el acreedor puede adjudicarse los bienes en los distintos supuestos en que lo permite la Ley.

---

<sup>4</sup> No puede someterse de manera inmediata a una medida ejecutiva como es el lanzamiento a una persona a la que no se ha dado previamente la oportunidad de objetar la procedencia de tal medida. El lanzamiento, en estas circunstancias, lesionaría el derecho a la tutela judicial efectiva del ocupante, como ha puesto de manifiesto el Tribunal Constitucional en su Sentencia 6/1992, de 16 de enero. El artículo 24.1 de la Constitución impone, pues, la audiencia previa del ocupante, que se articula, en la nueva LEC, mediante el incidente previo a la subasta previsto en el art. 661.2 o el posterior a la enajenación regulado en el art. 675.

El valor de los bienes, a efectos de ejecución, lo pueden fijar de común acuerdo el acreedor y el deudor, antes o durante la ejecución (art. 637). Faltando el acuerdo de las partes el avalúo o valoración de los bienes se realiza por el tribunal. Para realizar la valoración el tribunal designa un perito tasador que, previa aceptación del encargo, deberá emitir su informe en el plazo de ocho días, prorrogable cuando concurra causa justificada en función de la cuantía o complejidad de la valoración (arts. 638.1 y 639.1 y 2). El perito designado debe rechazar el encargo cuando concurra en él alguna causa de abstención y puede ser recusado por ejecutante y ejecutado (arts. 638.2, 639.1 y 124 y siguientes). A partir de la entrega de la valoración efectuada por el perito, las partes y los terceros titulares de derechos inscritos o anotados con posterioridad al gravamen que se ejecuta disponen de un plazo de cinco días para formular alegaciones y para presentar, si lo estiman oportuno, otras valoraciones periciales encargadas por ellos. Si no se formulan alegaciones ni se presentan valoraciones periciales alternativas, el tribunal debe aprobar la valoración efectuada por el perito inicialmente designado. En otro caso, el tribunal fija el valor de los bienes teniendo en cuenta las alegaciones formuladas por las partes y terceros interesados y apreciando según las reglas de la sana crítica todos los informes periciales presentados (el del perito designado por el propio tribunal y los eventualmente aportados por las partes e interesados). Contra la decisión del tribunal no cabe recurso alguno (art. 639.4).

Con el propósito de agilizar y abaratar estas actuaciones la LEC dispone que el perito que ha de nombrar el tribunal se designe entre los peritos que presten servicio en la Administración de Justicia; que, en su defecto, se encomiende la valoración a organismos o servicios técnicos dependientes de las administraciones públicas y, en fin, que únicamente cuando no se pueda tampoco recurrir a éstos, se nombre a un perito privado (que puede ser persona física o jurídica), a cuyo efecto el tribunal dispondrá de relaciones facilitadas por las entidades públicas competentes para conferir habilitaciones para la valoración de bienes (*v.gr.*, el Banco de España, respecto de las sociedades y servicios de tasación para la valoración de bienes inmuebles) y por los Colegios profesionales cuyos miembros estén legalmente capacitados para dicha valoración (art. 638.1).

Tratándose de inmuebles, después de esta valoración debe descontarse el importe de las cargas que pesen sobre el bien y que sean anteriores al derecho del ejecutante (art. 666). El valor de las cargas anteriores es, en principio, la suma que aparezca como garantizada en los respectivos asientos registrales. Ahora bien, la LEC permite que los importes que aparecen en la certificación de cargas sean depurados, para eliminar las cargas que, aunque subsistentes en el registro, se refieran a obligaciones que hayan sido ya completamente pagadas (*v.gr.*, un préstamo hipotecario completamente pagado, sin que, sin embargo, se haya otorgado la correspondiente escritura de cancelación de la hipoteca), o para acomodar la cifra garantizada a la situación real de cumplimiento de la obligación de que se trate (*v.gr.*, una hipoteca inscrita en garantía de un préstamo de veinticinco millones, del que se han pagado ya quince). Para lograr la depuración el ejecutante debe, en primer término, solicitar al tribunal que se dirija a los titulares de las cargas anteriores para que informen detalladamente sobre la subsistencia y cuantía actual de sus créditos. El tribunal expide

los correspondientes oficios que se entregan al Procurador del ejecutante para que recabe la información requerida. Una vez obtenida la información, si no coincide con lo que consta en la certificación de dominio y cargas, el ejecutante podrá pedir al tribunal que expida mandamiento al Registro de la Propiedad para que cancele las cargas que se refieran a obligaciones extinguidas y para que cancele parcialmente o anote marginalmente los pagos parciales de las cargas que se refieran a obligaciones aún no extinguidas pero cuyo importe se haya aminorado (arts. 657 LEC, 144 LH y 240 RH).

El régimen de publicidad de las subastas se simplifica y se flexibiliza, buscando, al mismo tiempo, reducir los costes de la publicidad y aumentar su eficacia. La subasta se anuncia mediante *edictos* que han de ser completos y detallados y se fijan en el tablón de anuncios del Juzgado y en los demás lugares públicos de costumbre. Además de los edictos, la subasta puede anunciarse, a instancia del ejecutante o del ejecutado y si el tribunal lo juzga conveniente, por *otros medios* que la LEC no precisa, exigiendo sólo que su empleo “resulte razonable” y que los medios empleados sean “adecuados a la naturaleza y valor de los bienes que se pretenda realizar” (art. 645.1). Estos otros medios pueden consistir, por supuesto, en la tradicional publicación de anuncios en periódicos oficiales y no oficiales, pero caben también otras vías, desde la inserción de cuñas radiofónicas hasta la utilización de *internet*, pasando por la colocación de carteles, al estilo de los que utilizan las inmobiliarias, en los balcones o ventanas de las fincas que se vayan a subastar. En realidad, las posibilidades son prácticamente ilimitadas, ya que, cuando se trate de subastar bienes de gran valor, podría considerarse incluso la utilización de medios en principio caros pero muy eficaces como serían, por ejemplo, anuncios en televisión o la impresión de folletos informativos y su difusión a través de un *mailing* más o menos restringido. La flexibilidad de la LEC permite también -por qué no- que se anuncien de manera conjunta subastas referidas a bienes de una misma clase (inmuebles urbanos, por ejemplo) que hayan de realizarse en diferentes procedimientos -e, incluso, en diferentes Juzgados- promovidos por un mismo ejecutante o por varios que se pongan de acuerdo a estos efectos.

La utilización de estos *otros medios* requiere instancia de parte (ejecutante o ejecutado) y que el tribunal la estime conveniente. El coste corre, en principio, a cargo de la parte que haya solicitado la medida de publicidad de que se trate, pero el ejecutante podrá incluir en la liquidación de costas los gastos que haya tenido que afrontar por este concepto (art. 645.2). Para abaratar el coste y teniendo en cuenta que éste depende en muchos casos del volumen de información que se pretenda transmitir, la LEC dispone que el contenido de la publicidad que se realice por medios distintos de los edictos se acomodará a la naturaleza del medio que, en cada caso, se utilice, procurando la mayor economía de costes, y podrá limitarse a los datos precisos para identificar los bienes o lotes de bienes, el valor de tasación de los mismos, su situación posesoria, si fueran inmuebles y la indicación del lugar o lugares donde los interesados puedan informarse de manera más completa consultando los edictos (art. 646, II).

Quienes quieran participar como postores en la subasta deben efectuar un depósito previo cuyo importe se establece en función del valor dado a efectos de la ejecución al bien o lote de bienes por los que se pretenda licitar. El depósito exigido es

del 20 por ciento, si los bienes son muebles, y del 30 por ciento si son inmuebles o asimilados (arts. 647.1.3º y 669.1). Únicamente se exceptúa de esta exigencia al acreedor (art. 647.2). El depósito se efectúa en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones en cualquier momento anterior a la apertura del acto del remate y deberá acreditarse en el Juzgado mediante la presentación del correspondiente resguardo. La LEC admite también, como alternativa al depósito, que se preste aval bancario por la cantidad que corresponda.

El acto de la subasta se regula en términos similares a los de la legislación anterior. El artículo 649 LEC dispone que el acto será presidido por el Secretario Judicial. Finalizada la licitación, el Juez ha de resolver sobre la aprobación del remate en favor del mejor postor. El remate se aprueba sin más en favor de la mejor postura que iguale o supere el 50 por ciento del avalúo, si los bienes fueran muebles, o el 70 por ciento, si fueran inmuebles. Cuando la mejor postura no supere esas cantidades, se da al ejecutado la posibilidad de presentar a un tercero que mejore la oferta realizada en la subasta, para lo que dispone de un plazo de diez días. Si el ejecutado no hace uso de esta facultad, se concede al ejecutante la oportunidad de pedir la adjudicación del bien por los valores mínimos indicados o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos y que sea superior a la mejor oferta realizada en la subasta. Agotada también sin éxito esta posibilidad, el juez decide definitivamente sobre la aprobación del remate en favor del mejor postor, que acordará sin más cuando la cantidad ofrecida supere el treinta por ciento del valor de tasación, en caso de bienes muebles, o el cincuenta por ciento en caso de bienes inmuebles o cuando, aun no superando esos límites, la oferta realizada cubra la cantidad por la que se haya despachado la ejecución. Si la cantidad ofrecida no alcanzara ni siquiera esos límites, antes de decidir el juez debe oír a las partes y resolver sobre si aprueba o no el remate “a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor” (arts. 650.4, III y 670.4, III). Esta última previsión permite al Juez, oídas las partes, evitar ventas a precios tan bajos que únicamente supongan perjuicio patrimonial para el deudor, sin redundar en beneficio apreciable para los fines de la ejecución.

También se prevé, como hacía la LECA para la tercera subasta, la posibilidad de posturas que superen el 50 o el 70 por ciento del avalúo, según los casos, pero ofreciendo pagar a plazos con garantía suficiente del precio aplazado, en cuyo caso, si el acreedor no opta por la adjudicación, se acepta la postura en las condiciones en que se haya formulado.

Para el caso de que no haya habido postores en la subasta o cuando el Juez haya denegado la aprobación del remate por considerar excesivamente baja la cantidad ofrecida, atendidos los criterios que la Ley establece, dispone la LEC que se dé al ejecutante la oportunidad de pedir la adjudicación de los bienes por el 30 por ciento, si son muebles, o el 50 por ciento, si son inmuebles, con referencia siempre al valor asignado a los mismos a efectos de ejecución. La adjudicación podrá acordarse también

por un importe inferior, siempre que cubra el total de lo que se deba al ejecutante por principales intereses y costas. Cuando el ejecutante no pida la adjudicación en esas condiciones, para lo que dispone de un plazo de veinte días, se procederá al alzamiento del embargo si así lo solicita el ejecutado (arts. 651 y 671).

La LEC procura facilitar la obtención de crédito para hacer frente al depósito previo y, en su caso, al pago del precio del remate. Se pretende así ampliar el número de posibles interesados en concurrir a las subastas judiciales y romper el “monopolio” de los “subasteros”<sup>5</sup>. En esta línea, la LEC incluye un conjunto de previsiones que facilitan el cumplimiento de las exigencias de depósito previo y pago del precio del remate, permitiendo al interesado obtener financiación a tal efecto. Así, el artículo 647 prevé la financiación del depósito previo, a cambio de asegurar que la devolución del depósito se hará al financiador en caso de que no llegue a aprobarse el remate en favor del depositante “financiado” (artículo 652.2). También se prevé que, en caso de que el postor “financiado” no pague el precio del remate, el financiador pueda solicitar que se apruebe en su favor el remate, consignando simultáneamente el precio (artículo 653.3). Por otro lado, se prevé también la financiación del pago del precio del remate, que se facilita mediante la introducción, en la Ley Hipotecaria, de una nueva modalidad de hipoteca que se constituye inicialmente sobre el derecho del rematante a adquirir el inmueble subastado y que, una vez pagado el precio e inscrito el bien en favor del rematante, subsiste recayendo directamente sobre el bien adjudicado (Disposición Final novena, apartado 3)<sup>6</sup>.

## V. LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

La LEC suprime el “procedimiento judicial sumario” para la ejecución de hipotecas que regulaban los arts. 131 y siguientes de la LH, así como los procedimientos similares que contemplaban otras leyes para la hipoteca naval, la hipoteca mobiliaria y la prenda sin desplazamiento. Todos esos procedimientos desaparecen, pero sus características esenciales (expeditiva realización del bien hipotecado o pignorado, con fuerte limitación de las oportunidades de defensa del ejecutado) siguen siendo reconocibles en las especialidades que establecen los arts. 681 y siguientes de la LEC para la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados. La propia exposición de motivos de la LEC reconoce que “se mantiene, en lo sustancial, el

---

<sup>5</sup> Un obstáculo importante que limita mucho el número de posibles interesados en adquirir bienes en subastas judiciales es la necesidad de liquidez inmediata para afrontar, primero, el depósito exigido a los licitadores y, más tarde, el pago del precio del remate. Factores de este tipo -más, incluso, que las maniobras fraudulentas que se atribuyen a los “subasteros”- son los que dificultan que la subasta judicial produzca resultados razonablemente satisfactorios.

<sup>6</sup> Para constituir esa hipoteca, se pide al Secretario Judicial, antes de que finalice el plazo para efectuar el pago (20 días), que expida testimonio del auto de aprobación del remate. La solicitud suspende el plazo para pagar el precio, que se reanuda una vez entregado el testimonio al solicitante. Con el testimonio, en el que el Secretario Judicial hace constar la finalidad para la que se expide, se constituye la hipoteca sobre el derecho del rematante, al tiempo que se entregan los fondos precisos para financiar el pago del precio (art. 670.6).



régimen precedente de la ejecución hipotecaria, caracterizado por la drástica limitación de las causas de oposición del deudor a la ejecución y de los supuestos de suspensión de ésta”, aduciendo, en apoyo de esta opción legislativa, que “el Tribunal Constitucional ha declarado reiteradamente que este régimen no vulnera la Constitución e introducir cambios sustanciales en el mismo podría alterar gravemente el mercado del crédito hipotecario, lo que no parece en absoluto aconsejable”<sup>7</sup>.

La exposición de motivos de la LEC resume de manera acertada las principales características del régimen de la ejecución hipotecaria que resultan novedosas:

1º En primer lugar, se trae a la Ley de Enjuiciamiento Civil la regulación de los procesos de ejecución de créditos garantizados con hipoteca, lo que refuerza el carácter propiamente jurisdiccional de estas ejecuciones, que ha sido puesto en cuestión en ocasiones, especialmente por los hipotecaristas.

2º Por otro lado, se regulan de manera unitaria las ejecuciones de créditos con garantía real, eliminando, como ya se ha señalado, la multiplicidad de regulaciones existente con anterioridad: Ley Hipotecaria; Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda Sin Desplazamiento de la Posesión y Ley de Hipoteca Naval.

3º Finalmente, se ordenan de manera más adecuada las actuales causas de suspensión de la ejecución, distinguiendo las que constituyen verdaderos supuestos de oposición a la ejecución (extinción de la garantía hipotecaria o del crédito y disconformidad con el saldo reclamado por el acreedor), de los supuestos de tercería de dominio y prejudicialidad penal, aunque manteniendo, en todos los casos, el carácter restrictivo de la suspensión del procedimiento.

Aparte de esto, se han introducido algunas novedades interesantes como la previsión de que el acreedor pueda cobrar con el producto de la realización de la garantía, aun por encima del límite de ésta, una vez satisfechos los acreedores posteriores y antes de que se entregue el remanente al deudor (artículo 692) o la posibilidad de que el deudor libere el bien pagando, antes de la subasta, la totalidad de lo que debiera en el momento de la demanda más los vencimientos producidos e intereses devengados hasta el momento del pago, incluso en los casos en que la ejecución se haya despachado por la totalidad de la deuda aplicando un pacto de vencimiento anticipado. En general queda en manos del acreedor aceptar la liberación del bien mediante este pago; al deudor sólo se le permite ejercitar esta facultad sin el consentimiento del acreedor cuando el bien hipotecado sea su vivienda familiar y siempre que no la haya ejercitado con anterioridad en otro procedimiento seguido para la efectividad del mismo préstamo (artículo 693).

---

<sup>7</sup> La doctrina del Tribunal Constitucional en el sentido de que la limitación de la contradicción procesal en los procedimientos de ejecución hipotecaria no vulnera la Constitución viene establecida en las Sentencias 41/1981, de 18 de diciembre; 64/1985, de 17 de mayo; 41/1986, de 2 de abril; 8/1991, de 17 de enero; 6/1992, de 16 de enero; 296/1993, de 18 de octubre; 21 /1995, de 24 de enero y 69/1995, de 9 de mayo.

## VI. LA EJECUCIÓN NO DINERARIA

Para completar el panorama general de la regulación de la ejecución forzosa en la LEC es preciso hacer una referencia al régimen previsto para la ejecución no dineraria. Respecto de la regulación anterior, la LEC introduce notables perfeccionamientos que se traducen, fundamentalmente, en un refuerzo de los mecanismos tendentes a asegurar el cumplimiento de las sentencias de condena no dineraria en sus propios términos. En este sentido, se contempla, con carácter general, la posibilidad de que el Juez, al requerir al ejecutado para que cumpla la sentencia, le aperciba con el empleo de multas pecuniarias (artículos 699 y 709).

Respecto a las condenas a entregar cosa mueble determinada, se prevé expresamente la posibilidad de que el Juez acuerde la entrada en lugares cerrados y se contempla también el interrogatorio del ejecutado o de terceros, con apercibimiento de incurrir en desobediencia, para que digan si la cosa está o no en su poder y si saben dónde se encuentra (artículo 701).

En cuanto a la entrega de inmuebles, se regula expresamente el modo de proceder en caso de que hubiere ocupantes, en términos similares a los expuestos al tratar de la entrega al rematante de los inmuebles subastados (artículo 703).

La ejecución de condenas de hacer no personalísimo se clarifica, especificándose que, cuando el ejecutante opte por encargar la prestación a un tercero, se valorará previamente por perito el coste de la realización y se procederá a hacerlo efectivo sobre el patrimonio del ejecutado (artículo 706).

Para las condenas a una prestación de hacer infungible o personalísimo se regulan especialmente las multas coercitivas, que podrán imponerse mensualmente durante un año al ejecutado que no cumpla lo ordenado en la sentencia. Transcurrido el año, se indemnizará al ejecutante con el equivalente pecuniario de la prestación (artículo 709).

Y se regula, finalmente, de manera especial, la ejecución de las condenas a emitir una declaración de voluntad, permitiendo al Juez que, mediante auto, resuelva tenerla por emitida, con plenos efectos, siempre que en el título estuviesen determinados todos los elementos esenciales del negocio de que se trate (artículo 708).

## VII. LAS MEDIDAS CAUTELARES.

Los artículos 721 a 747 de la LEC regulan de manera completa, ordenada y sistemática la tutela jurisdiccional cautelar. La principal característica de esta regulación es quizá, su *flexibilidad*, que permitirá dar una respuesta adecuada a las variadas situaciones en que puede producirse la necesidad de solicitar y obtener esta clase de tutela jurisdiccional. La flexibilidad se consigue mediante una definición

precisa de los presupuestos de las medidas cautelares (el *periculum in mora* y el *fumus boni iuris*, fundamentalmente), admitiéndose, a partir de aquí, la adopción de cualquier tipo de medida que resulte conducente para asegurar la efectividad de la tutela jurisdiccional solicitada (o que pretenda solicitarse) en el proceso de declaración correspondiente.

Las medidas cautelares se conciben en la LEC como instrumento para asegurar la efectividad de la sentencia que se dicte en un proceso de declaración. De ahí que deban ser solicitadas, como regla, al tiempo de formular la demanda (o la reconvencción) y que, si se solicitan con anterioridad, sólo puedan mantenerse en caso de que la demanda se presente en un breve plazo (cfr. arts. 721, 730 y 732). La *accesoriedad* de las medidas cautelares tiene también como consecuencia su extinción con la finalización del proceso de declaración (art. 731).

Puede solicitarse cualquier tipo de medida que sea “exclusivamente conducente a hacer posible la efectividad de la tutela judicial que pudiere otorgarse en una eventual sentencia estimatoria, de modo que no pueda verse impedida o dificultada por situaciones producidas durante la pendencia del proceso correspondiente” (art. 726.1.1ª), incluyendo medidas que consistan en órdenes o prohibiciones de contenido similar a lo que se pretenda en el proceso de declaración. En este último caso, la orden o prohibición cautelar se acordará “con carácter temporal, provisional, condicionado y susceptible de modificación y alzamiento” y “sin prejuzgar la sentencia que en definitiva se dicte” (art. 726.2). El art. 727 incluye una relación de medidas cautelares concretas, pero se trata de una relación abierta y no excluyente, que deja abierta la posibilidad de solicitar cualquier tipo de actuación que responda a las características generales enunciadas en el art. 726.

Otro de los aspectos más destacables de la nueva regulación de las medidas cautelares es la previsión de un procedimiento para la adopción, eventual oposición, modificación y alzamiento de cualquier tipo de medida cautelar. En general, la adopción de las medidas se produce previa audiencia del demandado, en cuyo caso no se permite a éste que formule oposición después de acordada la medida de que se trate (arts. 733.1 y 739). No obstante, se prevé también que las medidas cautelares puedan adoptarse sin previa audiencia del demandado, por razones de urgencia o cuando la audiencia pudiera comprometer el buen fin de la medida cautelar. En estos casos, el demandado puede formular oposición a la medida adoptada sin oírle (arts. 733.2 y 739 y siguientes).