

# LA EJECUCION FORZOSA EN EL PROYECTO DE LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL\*

## *Sumario.*

*I. El acceso a la ejecución.- II. Demanda ejecutiva, despacho de la ejecución, oposición y suspensión.- III. Ejecución dineraria: A) Requerimiento de pago.- B) Embargo.- C) Realización forzosa.- IV. Ejecución hipotecaria.- V. Ejecución no dineraria.*

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

## **I. EL ACCESO A LA EJECUCIÓN.**

El Proyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante PLEC<sup>1</sup>) mantiene la exigencia de título ejecutivo como llave de la ejecución forzosa.

El artículo 517 enumera los títulos que tienen aparejada ejecución, incluyendo tanto los judiciales como los no judiciales. La relación de títulos ejecutivos comprende, así, las sentencias de condena firmes, los laudos arbitrales firmes y las transacciones judiciales. Por lo que se refiere a los títulos no judiciales, se incluyen todos los del artículo 1429 de la Ley vigente, excepto la letra de cambio, el pagaré y el cheque.

Esto no significa, sin embargo, que el crédito cambiario vea debilitada su tutela jurisdiccional ya que, por medio del juicio especial cambiario de los arts. 817 a 825 PLEC se obtiene un resultado estrictamente equivalente al del actual juicio ejecutivo cambiario. Lo que sí se consigue es que la Ley no atribuya formalmente fuerza ejecutiva a unos documentos muy importantes, ciertamente, para las relaciones económicas, pero que, en definitiva, son estrictamente privados y que, salvo en los casos de legitimación de firma o de intervención de fedatario mercantil, no pueden reclamar para sí ninguna garantía de autenticidad.

Aunque la relación de títulos ejecutivos no se amplía, sí conviene subrayar que, por medio del proceso monitorio, regulado en los artículos 812 a 818 del

---

\* Publicado en *El Proyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil*, Estudios Jurídicos I -1999. M. de Justicia. CEJAJ, Madrid, 1999, págs. 423-440.

<sup>1</sup> Las referencias que se hacen al Proyecto corresponden al texto remitido por el Congreso de los Diputados al Senado, publicado en el BOCG, Senado, VI Legislatura, nº 154 (a), de 5 de octubre de 1999.

PLEC, se facilita el acceso directo 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 proceso monitorio, cuya técnica es conocida, puede convertirse en un eficacísimo 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 descende 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.

También se facilita el acceso a la ejecución, con carácter general, mediante la nueva regulación de la ejecución provisional. El artículo 526 del Proyecto 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 al proceso monitorio 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 actual, un ahorro de tiempo de varios años.

En el PLEC desaparece el incidente de declaración de que la sentencia es provisionalmente ejecutable y de fijación de la fianza, regulado actualmente en el artículo 385 L.e.c. 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 del PLEC, 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, el PLEC 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, a diferencia de lo que sucede en la L.e.c. vigente, se establece claramente en los arts. 533 y 534 del PLEC. 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.

En conjunto, creo que puede decirse que, a través de todos estos mecanismos, el PLEC refuerza considerablemente la protección del crédito, facilitando el acceso de los acreedores a la ejecución forzosa.

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

La primera característica general que conviene resaltar es que el PLEC regula la ejecución forzosa de manera unitaria. Se abandona así el sistema de dualidad de ejecuciones que había sido implantado en nuestro ordenamiento por la L.e.c. 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.

La unidad de regulación 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, se inicia mediante auto de despacho de la ejecución y permite al deudor formular oposición cuando se dan determinadas circunstancias.

La demanda ejecutiva se regula, con carácter general, en el artículo 549 del Proyecto. Frente a la inexpresiva remisión a la demanda ordinaria a que se limita el vigente artículo 1439 L.e.c., el Proyecto 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 el Proyecto 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 Ley vigente guarda 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).

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, el Proyecto permite que, para estos casos, la demanda ejecutiva pueda limitarse a la solicitud de que se despache la ejecución, identificando la sentencia o resolución cuya ejecución se pretenda.

En la misma línea, el proyecto 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.

A partir del auto despachando ejecución, la regla general es que todas las resoluciones que se dicten en el proceso de ejecución corresponden al Secretario Judicial, por medio de diligencias de ordenación, salvo aquellas en que expresamente se diga que han de revestir la forma de auto o de providencia.

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 del PLEC 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 no judicial.

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 Ley vigente, como es sabido, no contempla en absoluto la oposición a la ejecución de sentencias. La práctica, sin embargo, sí ha admitido la oposición, siempre que se base en hechos extintivos o excluyentes ocurridos con posterioridad a la sentencia de cuya ejecución se trate. Ahora bien, la falta de regulación de esta oposición genera una situación de incertidumbre sobre su misma procedencia, así como sobre las causas de oposición admisibles y sobre la tramitación del incidente. El PLEC 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 no judiciales, 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 y el juez resuelve de inmediato. No obstante, se prevé la celebración de vista, antes de la decisión del incidente, cuando la controversia no pudiera resolverse con los documentos aportados (artículo 560). La tramitación del incidente suspende la ejecución cuando ésta se basa en títulos no judiciales, 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, el PLEC 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.

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.

Estas normas sobre oposición a la ejecución y suspensión de la misma conforman, en su conjunto, un sistema equilibrado que, por un lado, 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.

### **III. EJECUCIÓN DINERARIA**

#### **A) Requerimiento de pago**

A partir de aquí, el PLEC 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 no judicial, 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. Se trae aquí, por tanto, para la ejecución forzosa en general, el régimen del requerimiento de pago característico de la ejecución hipotecaria.

Cuando el título es judicial no se prevé requerimiento de pago previo al embargo, 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).

#### **B) Embargo**

Entre las numerosas novedades que el Proyecto introduce en la regulación del embargo, merecen una mención muy especial las nuevas normas que pretenden facilitar la localización de bienes del deudor sobre los que proyectar la actividad ejecutiva. En esta línea se sitúan las previsiones sobre designación de bienes por el ejecutado contenidas en el artículo 589 del PLEC. 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, la posibilidad de que se le impongan multas coercitivas periódicas hasta que responda debidamente al requerimiento. Esta previsión remedia uno de los principales defectos de la Ley vigente, que se muestra en exceso respetuosa 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.

En particular, y en relación con la ejecución sobre inmuebles, hay que subrayar la exigencia de que el ejecutado informe sobre las cargas y gravámenes y sobre los eventuales ocupantes. Es cierto que la información precisa sobre cargas y gravámenes se obtendrá después a través de la certificación de dominio y cargas; pero la información proporcionada por el propio ejecutante puede ser muy útil para poner de manifiesto las cargas ocultas que puedan pesar sobre la finca por deudas con la comunidad de propietarios o por tributos periódicos sobre el inmueble. En cuanto a la información sobre eventuales ocupantes, tiene indudable trascendencia para informar a los futuros postores sobre la situación posesoria que se encontrarán si adquieren la finca.

Otra novedad que me parece digna de especial mención, es la expresa regulación del reembolso en el artículo 610 PLEC. Es sabido que la vigente L.e.c. no menciona en absoluto el reembolso, quizá porque el legislador de 1881 no contemplaba siquiera la posibilidad de que un mismo bien, mueble o inmueble, pudiera estar embargado simultáneamente en varias ejecuciones. Lo cierto es, en cualquier caso, que el reembolso ha sido admitido en la práctica, con el respaldo de la doctrina, aunque su falta de regulación legal genera algunas dudas que con el proyectado artículo 610 PLEC se intentan disipar.

El precepto indicado permite el reembolso de toda clase de bienes y derechos, pero el derecho del reembarante a satisfacer su crédito con la realización forzosa del bien queda condicionado, en general, a que se produzca el alzamiento de los embargos anteriores. Así, mientras los embargos anteriores subsistan, el reembarante no podrá solicitar la realización forzosa del bien ni la

adopción de medidas de garantía de la traba que puedan entorpecer la ejecución anterior o ser incompatibles con las que aseguran embargos anteriores.

Ahora bien, esta regla general tiene una importante excepción: el reembargante podrá pedir la realización forzosa del bien, aunque subsistan embargos anteriores, siempre que dicha realización no afecte a los derechos de los embargantes anteriores. Uno de los campos en que sin duda resulta aplicable esta excepción es el de la ejecución sobre bienes inmuebles, ya que el sistema de publicidad registral facilita que el reembargante de un bien inmueble pueda pedir su realización sin afectar al derecho de los embargantes anteriores, que subsiste después de la enajenación forzosa (el PLEC opta, casi es ocioso decirlo, por el sistema de subsistencia de cargas anteriores a la del ejecutante, como se verá después).

La subsistencia de los embargos anteriores al del ejecutante plantea, sin embargo, un problema práctico al que la Ley vigente no da una respuesta satisfactoria. Se trata de la indeterminación de la responsabilidad en que queda subrogado el rematante o adjudicatario que adquiera en un proceso de ejecución un inmueble gravado con anotaciones de embargo anteriores. Porque si respecto de las hipotecas anteriores existe, al menos, la seguridad de que la responsabilidad en que se subroga el rematante o adjudicatario es, como máximo, la cantidad asegurada que aparece en la certificación registral (principio de especialidad de la hipoteca), en relación con las anotaciones de embargo anteriores no existe ese límite máximo de responsabilidad.

Ciertamente, la anotación preventiva de embargo expresa la cantidad que se reclama en la ejecución en que el embargo se ha trabado. Pero esta cantidad reclamada se compone de un importe fijo (el principal) y de unas previsiones para intereses y costas que pueden quedar superadas si la ejecución se demora o se complica su sustanciación. En estas circunstancias, el problema que se plantea es si, para liberar el inmueble de una anotación de embargo anterior, le bastará al adquirente con satisfacer la cantidad inicialmente reclamada expresada en la anotación del embargo o si esa cantidad no limita la responsabilidad del adquirente y éste deberá satisfacer íntegramente al acreedor que obtuvo la anotación anterior aunque para ello tenga que pagar una cantidad superior a la inicialmente reclamada (porque, por ejemplo, se hayan superado, en la ejecución en la que se trabó el embargo anterior, las cantidades inicialmente previstas para intereses y costas).

La opinión mayoritaria, entre los autores que se han ocupado de esta cuestión, es la de que el adquirente de un inmueble gravado con una anotación de embargo anterior no ve limitada su responsabilidad a la cantidad inicialmente reclamada que se refleja en la propia anotación, sino que deberá pagar, para liberar la finca, la cantidad total que se deba por principal intereses y costas, aunque esta



cantidad supere con mucho la inicialmente prevista y reflejada en la anotación. Esta solución es, por otra parte, la más congruente con el derecho que el embargo concede al ejecutante, según el artículo 1520 L.e.c.

Ahora bien esto conduce a convertir a las anotaciones de embargo en un verdadero "agujero negro", que puede llegar a obstaculizar gravemente la enajenación forzosa de inmuebles sobre los que pesen anotaciones de embargo anteriores a la del ejecutante. En efecto, los postores no podrán calcular cuánto dinero tendrán que satisfacer para levantar las anotaciones de embargo anteriores al derecho del ejecutante y, en tales condiciones, se abstendrán de pujar o lo harán de manera muy prudente, descontando el previsible riesgo de que, para extinguir esas anotaciones anteriores, tengan que desembolsar cantidades muy superiores a las reflejadas en ellas.

Esta situación no es satisfactoria, puesto que limita mucho las posibilidades de éxito de la enajenación forzosa en los casos, frecuentes, en que el inmueble enajenado esté gravado con anotaciones de embargo anteriores a la del ejecutante. Pues bien, para salir al paso de este problema, el artículo 613 del PLEC, tras establecer, con carácter general, el derecho que el embargo concede al acreedor ejecutante en términos muy similares a los del vigente artículo 1520 L.e.c., reconoce una excepción para el caso de ejecución dirigida sobre bienes registrables que hayan pasado a un tercer poseedor: en este caso, la responsabilidad del tercer poseedor queda limitada a la cantidad que aparezca en la anotación de embargo. Se introduce así, únicamente en relación con terceros poseedores, una especie de principio de especialidad para las anotaciones de embargo.

En definitiva, el reembargo y la posibilidad de que el reembargante pueda realizar el bien sin afectar a los embargos anteriores permiten aprovechar al máximo el valor de realización de los bienes para satisfacer, sin demoras injustificadas, el derecho de una pluralidad de acreedores del mismo deudor. Si se apuesta por esta solución, parece imprescindible dotar de cierta seguridad a los adquirentes de bienes gravados con embargos anteriores, protegiéndoles frente a reclamaciones sorpresivas de cantidades muy superiores a las que aparecen en la anotación de dichos embargos. Y esto es justo lo que pretende el artículo 613 del PLEC.

### **C) Realización forzosa**

En la regulación de la realización forzosa el Proyecto introduce numerosas novedades guiadas por el propósito de facilitar la venta de los bienes embargados y lograr que ésta se produzca a precios razonables, lo más cercanos que sea

posible al valor de mercado, en beneficio de los intereses del acreedor y también de los del deudor.

Con esta finalidad, el PLEC abre camino a vías de enajenación forzosa alternativas a la subasta judicial; pero también introduce importantes modificaciones en la regulación de ésta con el fin de hacer más seguras y atractivas las adquisiciones de bienes en subasta judicial.

En relación con los sistemas alternativos a la subasta, el artículo 640 prevé los convenios de realización entre ejecutante y ejecutado y el artículo 641 la posibilidad de que, a instancia del ejecutante o con su conformidad, el Juez acuerde que el bien se enajene por persona o entidad especializada, al margen, por tanto, de la subasta judicial.

Estas modalidades alternativas de enajenación son aplicables tanto a bienes muebles como a inmuebles. Respecto de estos últimos el PLEC se preocupa de que no queden afectados los derechos de terceros. En primer término, porque establece que las disposiciones sobre subsistencia y cancelación de cargas serán aplicables también a las enajenaciones de bienes inmuebles que se produzcan mediante convenios de realización o por medio de persona o entidad especializadas (artículo 642); y, en segundo lugar, porque los convenios de realización que se refieran a bienes inmuebles sólo podrán ser aprobados por el juez si cuentan con la conformidad de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado su derecho con posterioridad al gravamen que se ejecuta (artículo 640.3).

Con independencia de la posibilidad de acudir a estos sistemas alternativos de realización, el Proyecto mantiene la subasta judicial como sistema general de enajenación de los bienes embargados. Las normas que el PLEC dedica a la regulación de la subasta están guiadas por el propósito de facilitar la venta con el máximo rendimiento y el menor coste. Se simplifican, además, los trámites, eliminando el antieconómico sistema de tres subastas.

El procedimiento comienza, igual que ahora, con la petición de la certificación de dominio y cargas y las diligencias relativas a la titulación. Acto seguido, se procede al avalúo y a la publicidad de la subasta. Ésta se celebra bajo la presidencia del Secretario Judicial y, en función de su resultado, se abren distintas posibilidades. 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 sobre la aprobación del remate el juez debe oír a las partes y resolver teniendo en cuenta una serie de criterios que el Proyecto establece (cfr. artículos 650 y 670) con objeto de evitar ventas ruinosas que no resulten útiles a los fines de la ejecución y que, en consecuencia, sólo sirvan para causar perjuicio al deudor.

También se prevé, como hace la Ley vigente 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.

En caso de que no hubiera ningún postor en la subasta o de que la mejor postura realizada en ésta fuera muy baja y el juez, atendiendo a las circunstancias antes expresadas y para evitar una venta en perjuicio del deudor y sin provecho para la ejecución, hubiera denegado la aprobación del remate, se da una última oportunidad al acreedor para pedir la adjudicación de los bienes por el treinta o el cincuenta por ciento del valor de tasación, según los casos, o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, aunque ésta fuera inferior a dichos límites. Si el acreedor no hace uso de esta última oportunidad, se alza el embargo a instancia del ejecutado pues no tiene sentido mantener la traba de un bien que ha demostrado carecer de utilidad económica a los efectos de la ejecución (arts. 651 y 671).

Con independencia de la indudable agilización del procedimiento que las anteriores previsiones comportan, las novedades más significativas que se introducen en la regulación de las subastas judiciales son las encaminadas a mejorar la información de los postores y facilitar el acceso a las mismas del mayor número posible de personas.

La falta de información de los eventuales interesados en concurrir a las subastas judiciales plantea problemas fundamentalmente en relación con las cargas que pesan sobre el bien de cuya ejecución se trate y en las que el adquirente quedará subrogado y, por otro lado, en relación con el problema de los ocupantes en caso de subastas de inmuebles. De ambas cuestiones se ocupa especialmente el Proyecto procurando suministrar a los postores, antes de la celebración de la subasta, una información lo más precisa posible que les permita ajustar al máximo sus ofertas al valor económico real del bien objeto de la enajenación.

El artículo 657 PLEC permite obtener información sobre el valor real de las cargas que gravan el bien subastado. Este precepto contempla la posibilidad de que el Juez, a petición del ejecutante, requiera a los titulares de los créditos anteriores y recabe información sobre la subsistencia actual del crédito y su actual cuantía. El interés de este precepto radica en que permite obtener una información que puede ser muy útil para mejorar los resultados de la ejecución y que no puede obtenerse simplemente de la certificación de dominio y cargas.

En efecto, respecto de las eventuales *hipotecas anteriores*, la certificación de dominio y cargas no informa sobre la situación del préstamo garantizado, que podría estar, quizá, total o parcialmente pagado, lo que, aunque no disminuye formalmente el importe de la carga (que es la cantidad total asegurada, en tanto en cuanto no se cancele la hipoteca), sí supone, en términos económicos, una disminución del gravamen (el adquirente podrá lograr la cancelación de la hipoteca pagando únicamente los gastos correspondientes, si el préstamo garantizado estuviera completamente pagado, o pagando una cantidad inferior a la asegurada, si el préstamo estuviera pagado parcialmente).

Sin conocer la situación del préstamo garantizado, el interesado en adquirir en una subasta un inmueble gravado con una hipoteca anterior sólo se mostrará dispuesto a pagar en efectivo la cantidad que resulte de descontar del precio por el que pretenda adquirir la finca el importe total asegurado con la hipoteca. Ahora bien, si, a través de lo dispuesto en el artículo 657 PLEC, se consigue información sobre la situación del préstamo, y éste estuviera total o parcialmente pagado, los postores se mostrarían seguramente dispuestos a pagar en efectivo una cantidad superior, teniendo en cuenta que, en tal caso, podrían cancelar la hipoteca sin desembolsar íntegramente la cantidad asegurada.

La información obtenida ha de tenerse en cuenta, además, en la determinación del valor por el que el bien de que se trate sale a subasta. A esto se refiere el artículo 666 del Proyecto, que confía al Secretario Judicial la determinación de ese valor, deduciendo del avalúo el valor real de todas las cargas y derechos anteriores al crédito por el que se hubiera despachado la ejecución.

Se resuelve así, por otra parte, el problema que plantea la L.e.c., tras la reforma de 1992, al no prever que el valor de las cargas anteriores se tenga en cuenta en el avalúo ni tampoco que posteriormente pueda deducirse dicho valor del precio del remate mediante la correspondiente liquidación de cargas. El inmueble sale a subasta por el avalúo, sin deducir el importe de las cargas preferentes (cfr. arts. 1494 y 1495) y, por otra parte, el rematante tiene que consignar el precio ofrecido, deduciéndose únicamente lo que hubiera depositado para participar en la subasta (artículo 1511).

Esta absoluta ausencia de normas que tengan en consideración la incidencia económica de la subsistencia de las cargas preferentes en la enajenación forzosa de inmuebles conduce, a situaciones absurdas en las que la primera y la segunda subasta pueden quedar, de antemano, condenadas inexorablemente al fracaso y en las que la tercera subasta puede sufrir también importantes distorsiones. Es cierto que, quizá, al desaparecer las tres subastas en el PLEC, el problema práctico se reduciría, pero también lo es que carece de racionalidad económica vender un inmueble gravado con cargas anteriores en idénticas condiciones a como se vendería si estuviera libre de cargas, sin tener en cuenta, a ningún efecto, el valor de las cargas en las que el adquirente del inmueble quedará subrogado.

Hay dos sistemas posibles para eliminar el problema: restar el importe de las cargas preferentes del avalúo o sacar el inmueble a subasta por su valor de mercado libre de cargas y restar luego el valor de las cargas subsistentes del precio del remate. Entre estos dos sistemas, el PLEC ha optado por el primero, como se deduce del artículo 666, ya mencionado. Este sistema tiene la ventaja, sobre el de liquidación de cargas, de que asegura que las cantidades que se ofrezcan en la subasta, por pequeñas que sean, van a redundar siempre en beneficio de la ejecución pendiente, lo que no se conseguiría siempre con el sistema de liquidación de cargas.

El PLEC presta atención también a la información sobre la existencia de ocupantes de los inmuebles subastados, regulando, además, el régimen de audiencia y eventual desalojo de los mismos dentro del propio proceso de ejecución. Como es sabido, la principal fuente de problemas que se plantean al poner al rematante o adjudicatario en posesión del inmueble suele ser la circunstancia de hallarse éste ocupado cuando el adquirente pretende tomar posesión de él. La L.e.c. vigente parece ignorar esta posibilidad y no dispone nada que permita deducir, con seguridad, qué debe hacerse en este supuesto.

Si el ocupante es el propio ejecutado y no desaloja voluntariamente el inmueble no debe haber problema para acudir directamente al lanzamiento. Y la misma solución debería aplicarse cuando el ocupante fuera un tercer poseedor a quien, en concepto de tal, se le hubiera dado la oportunidad de intervenir en la ejecución.

Ahora bien, el desalojo de cualquier otro ocupante plantea siempre un problema procesal y, en algunas ocasiones, también un problema de derecho sustantivo. El problema procesal deriva de que 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; si esta audiencia no se ha producido dentro del proceso de ejecución (que será lo normal, porque la regulación actual del proceso de ejecución no prevé ni facilita la intervención en el mismo de los terceros ocupantes de las fincas afectadas), el adquirente del inmueble en la ejecución deberá promover frente al ocupante el juicio declarativo que corresponda (un juicio de desahucio, un proceso arrendaticio o un juicio ordinario, según los casos) para obtener una sentencia condenando al desalojo y la posterior ejecución de la misma mediante el lanzamiento. Sólo cabría excepcionar de esta exigencia, quizá, los casos en que la existencia del ocupante obedezca manifiestamente a una maniobra fraudulenta del deudor para evitar la entrega del inmueble al adquirente.

Al problema procesal se añade, en algunos casos, el sustantivo. Así sucede cuando el ocupante es arrendatario de la finca. No voy a tratar aquí el problema de la subsistencia de los arrendamientos tras la enajenación forzosa del inmueble arrendado, cuestión sobre la que existe abundante doctrina y sobre la que la jurisprudencia no ha llegado aún a conclusiones firmes; lo cierto es que hay arrendamientos que subsisten y que, por tanto, han de ser soportados, hasta su normal finalización, por quien adquiere la finca en ejecución, sin que pueda ser desalojado, por tanto, el arrendatario.

El absoluto desprecio que manifiesta la L.e.c. hacia el problema de los ocupantes tiene una incidencia muy negativa en la ejecución. No sólo no hay ninguna norma que regule el régimen del desalojo (o permanencia) de los ocupantes tras la enajenación de la finca subastada o adjudicada, sino que ni siquiera existe previsión alguna que tienda 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 puede resultar una operación muy arriesgada, si lo que se pretende es disfrutar directamente de la finca o disponer de ella libre de ocupantes. Salvo que hagan averiguaciones por su cuenta (con investigadores privados, por ejemplo) los postores tendrán que realizar sus ofertas (y los acreedores decidir si piden o no la adjudicación) en condiciones de absoluta incertidumbre sobre si encontrarán ocupantes o no; sobre si los eventuales ocupantes tendrán 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, será necesario o no acudir a un quizá largo y costoso proceso declarativo para lograr el desalojo. Todo esto, como es natural, no contribuye precisamente a hacer atractivo ni económicamente eficiente el mercado de las subastas judiciales.

El PLEC sale al paso del problema de los ocupantes procurando, primero, que en el proceso de ejecución se pueda tener noticia de su existencia. A esta finalidad se orienta, como ya he indicado, la previsión del artículo 589 de que, en

la relación de bienes que ha de presentar el ejecutado, se indique, respecto de los inmuebles, si están ocupados y, en su caso, por quién y con qué título. Por otro lado, el artículo 661 prevé que se comuniquen la existencia de la ejecución a los ocupantes de que se tenga noticia a través de la manifestación de bienes del ejecutado o de cualquier otro modo, concediéndoles un plazo de diez días para presentar al tribunal de la ejecución los títulos que justifiquen su situación. Se dispone, además, que en el anuncio de la subasta se exprese, con el posible detalle, la situación posesoria del inmueble, para que los eventuales postores puedan evaluar las dificultades que se pueden encontrar para el desalojo. Finalmente, el artículo 675 contempla un breve incidente, dentro de la ejecución, que permite desalojar inmediatamente a los ocupantes que puedan considerarse de mero hecho o sin título suficiente. Para el desalojo de los ocupantes que hayan justificado tener un título que pueda ser suficiente para mantener la posesión, será necesario acudir al proceso declarativo que corresponda.

De esta forma, el PLEC da una respuesta, creo que prudente y equilibrada, al problema procesal que plantean los ocupantes. El problema sustantivo de la subsistencia de los arrendamientos queda pendiente, pues no parece que la norma procesal sea el lugar idóneo para resolverlo.

Si la mayor información sobre cargas y ocupantes es una condición imprescindible para que las subastas judiciales puedan conseguir mejores resultados económicos, también parece importante abrir este mercado al mayor número posible de personas. En este sentido, 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.

Pues bien, con objeto de evitar estos inconvenientes y ampliar el número de los posibles interesados en las subastas, el Proyecto 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 décima, apartado 2).

#### **IV. EJECUCIÓN HIPOTECARIA**

El PLEC dedica un capítulo especial a las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados. En este punto se mantiene, en lo sustancial, el régimen jurídico vigente 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. 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.

Se pueden mencionar, en cualquier caso, las siguientes características del régimen de la ejecución hipotecaria diseñado en el PLEC, que suponen, a mi juicio, un avance respecto de la situación actual:

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 la multiplicidad de regulaciones existente en la actualidad: 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 la totalidad de lo que debiera en el momento de la demanda antes de la subasta, incluso en los casos en que la



ejecución se haya despachado por la totalidad de la deuda aplicando un pacto de vencimiento anticipado (artículo 693).

## **V. EJECUCIÓN NO DINERARIA**

Para completar el panorama general de la regulación de la ejecución forzosa en el PLEC es preciso hacer una referencia al régimen previsto para la ejecución no dineraria. Respecto de la regulación actual, el PLEC 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).