



# EL NUEVO MODELO PROCESAL

---

CURSO DE FORMACIÓN





## UNIDAD 4

### **CAMBIOS EN LA TRAMITACIÓN RESULTANTES DE UNA NUEVA DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS ENTRE JUECES Y TRIBUNALES Y LOS SECRETARIOS JUDICIALES (Y 3): LA VÍA DE APREMIO**

Para terminar con los temas relativos a la ejecución, en esta unidad se tratan con detalle los cambios más significativos que la reforma ha supuesto en lo que respecta a la vía de apremio. Se abre la unidad con un repaso a las medidas de aseguramiento de los bienes y derechos embargados, para pasar a continuación a los aspectos que configuran el procedimiento para valoración de los bienes embargados. Por último, se detallan las distintas vías previstas en la normativa procesal para la realización de los bienes embargados, dedicando una especial atención a la subasta.

## ÍNDICE

I. MEDIDAS DE ASEGURAMIENTO.....	3
1. Garantías del embargo de dinero, efectos públicos y financieros.....	3
2. Garantías del embargo de bienes muebles (depósito) .....	4
3. Garantías del embargo de bienes inmuebles .....	5
4. La administración judicial.....	5
II. LA VALORACIÓN DE LOS BIENES EMBARGADOS.....	6
III. LA REALIZACIÓN DE LOS BIENES EMBARGADOS: FORMAS .....	7
1. Entrega directa al ejecutante (art. 634 LEC) .....	7
2. Realización de acciones y otras formas de participación sociales (art. 635 LEC) .....	7
3. Convenio de realización aprobado por el secretario judicial (art. 640 LEC) .....	8
4. La administración para pago .....	9
5. Realización por persona o entidad especializada .....	10
6. La subasta.....	10



Con el epígrafe “del procedimiento de apremio” se abre el Capítulo IV del Título IV, relativo a la ejecución dineraria forzosa en la ley procesal civil. En dicho capítulo se contemplan una serie de actuaciones tendentes a la satisfacción del crédito del acreedor ejecutante mediante la realización de bienes afectos a compensar económicamente el perjuicio que les legitima en el ejercicio de su acción ejecutiva.

Las importantes novedades introducidas con la reforma de la legislación procesal a través de la Ley 13/2009 tienen un claro ejemplo en todo lo que respecta a la vía de apremio ya que, salvo en aspectos muy puntuales, a pasado de ser competencia de jueces y magistrados a serlo, casi en exclusiva, del secretario judicial.

## **I. MEDIDAS DE ASEGURAMIENTO**

Aunque no constituyen, en puridad, inicio de la vía de apremio, es conveniente resaltar aquí alguna de las novedades introducidas con la reforma en lo que respecta a las medidas de aseguramiento de bienes y derechos embargados.

Así, nos referiremos a las garantías del embargo de dinero, efectos públicos y financieros; de los bienes muebles; de los inmuebles; y finalmente de la administración judicial.

### **1. GARANTÍAS DEL EMBARGO DE DINERO, EFECTOS PÚBLICOS Y FINANCIEROS**

Como novedad se prevé en el art. 621.2 LEC que cuando se embargaren saldos favorables en cuentas de cualquier clase abiertas en entidades de crédito, ahorro o financiación, el secretario judicial responsable de la ejecución, envíe a la entidad orden de retención de las concretas cantidades que sean embargadas, y que deberá fijar en ese momento, o haber determinado ya como límite máximo a que se refiere el apartado segundo del artículo 588.

Además se prevé ahora que esta orden pueda ser diligenciada por el procurador de la parte ejecutante.

Mejoran también las garantías de efectividad de esta medida al disponer ahora ese mismo precepto que la entidad requerida deberá cumplimentar la orden en el mismo momento de su presentación, expidiendo recibo acreditativo de la recepción de la misma en el que hará constar las cantidades que el ejecutado, en ese instante, dispusiere en tal entidad. Dicho recibo se entregará en ese acto al procurador de la parte ejecutante que haya asumido su diligenciamiento; de no ser así, se remitirá directamente al órgano de la ejecución por el medio más rápido posible.

Una novedad también significativa es la que contempla el embargo de sueldos, pensiones u otras prestaciones periódicas y que, conforme al número 7 del art. 607 LEC, podrán ser entregadas directamente a la parte ejecutante, en la cuenta que ésta designe previamente, si así lo acuerda el secretario judicial encargado de la ejecución, en cuyo caso deberán informar trimestralmente de la retención a éste tanto la persona o entidad que practique la retención y su posterior entrega como el ejecutante. En otro





caso, se ordenará a la persona, entidad u oficina pagadora que los retenga a disposición del tribunal y los transfiera a la Cuenta de Depósitos y Consignaciones.

## 2. GARANTÍAS DEL EMBARGO DE BIENES MUEBLES (DEPÓSITO)

En el caso de embargo de bienes muebles, conforme a lo dispuesto en el art. 624 LEC, en el acta de la diligencia de embargo se incluirán con descripción, lo más detallada posible, de su forma y aspecto, características principales, estado de uso y conservación, así como la clara existencia de defectos o taras que pudieran influir en una disminución de su valor, utilizando, si fuera necesario, los medios de documentación gráfica o visual de que la oficina judicial disponga o le facilite cualquiera de las partes para su mejor identificación.

Las facultades de nombramiento y remoción del depositario se han trasladado del juez o tribunal al secretario judicial responsable de la ejecución quien, habitualmente, nombrará depositario de los bienes embargados al acreedor ejecutante o bien, oyendo a éste, a un tercero, sin embargo, y conforme al art. 626 LEC, se prevé también que:

- si los bienes muebles embargados estuvieran en poder de un tercero, se le requerirá mediante decreto para que los conserve a disposición del tribunal y se le nombrará depositario judicial, salvo que el secretario judicial motivadamente resuelva otra cosa; o bien que
- se nombre depositario al ejecutado si viniere destinando los bienes embargados a una actividad productiva o si resultaran de difícil o costoso transporte o almacenamiento.

El nombramiento como depositario puede recaer también en los Colegios de Procuradores del lugar en que se siga la ejecución, siempre que éstos dispongan de un servicio adecuado para asumir las responsabilidades legalmente establecidas para el depositario. Una interesante novedad introducida con la reforma es que en caso de ser nombrado depositario el Colegio, éste quedaría facultado para proceder a la localización, gestión y depósito de los bienes a cuyo fin le será expedida la credencial necesaria.

Conforme al art. 628 LEC, si el depositario fuera persona ajena al proceso tendrá derecho al reembolso de los gastos ocasionados por el transporte, conservación, custodia, exhibición y administración de los bienes, e incluso pueden acordarse por el secretario judicial encargado de la ejecución, mediante diligencia de ordenación, el adelanto de alguna cantidad por el ejecutante. También en el supuesto de que las cosas se depositen en entidad o establecimiento adecuados, por cuya cometido sea exigible algún tipo de contraprestación, se prevé que el secretario judicial fije, mediante diligencia de ordenación, una remuneración acorde con las tarifas y precios usuales. En tales casos, el ejecutante habrá de hacerse cargo de esta remuneración, sin perjuicio de su derecho al reintegro en concepto de costas.

Como medidas de prevención especiales, cuando el procedimiento tenga por objeto deudas garantizadas por prenda o hipoteca de vehículos de motor, se prevé que



el secretario judicial mande que los bienes pignorados o los vehículos hipotecados se depositen en poder del acreedor o de la persona que éste designe (art. 687 LEC). Así, los vehículos depositados se precintarán y no podrán ser utilizados, salvo que ello no fuere posible por disposiciones especiales, en cuyo caso el secretario judicial nombrará un interventor. Este depósito se acordará mediante decreto si se hubiere requerido extrajudicialmente de pago al deudor ya que, en otro caso, se ordenará requerir de pago al deudor y si no atendiera el requerimiento, será cuando se mande constituir el depósito.

### 3. GARANTÍAS DEL EMBARGO DE BIENES INMUEBLES

El art. 629 LEC prevé que cuando el embargo recaiga sobre bienes inmuebles u otros bienes o derechos susceptibles de inscripción registral, el secretario judicial encargado de la ejecución, a instancia del ejecutante, librará mandamiento para que se haga anotación preventiva de embargo en el Registro de la Propiedad o anotación de equivalente eficacia en el registro que corresponda. El embargo habrá sido decretado por el secretario judicial y no por el juez o tribunal, como hasta ahora, razón por la cual el mandamiento sólo contendrá la firma de aquél, sin que tenga sentido la exigencia demandada por algunos Registradores de que también el titular del órgano judicial debía firmar este despacho.

### 4. LA ADMINISTRACIÓN JUDICIAL

Procede en los siguientes casos (art. 630 LEC):

1. Cuando se embargue alguna empresa o grupo de empresas o cuando se embargaren acciones o participaciones que representen la mayoría del capital social, del patrimonio común o de los bienes o derechos pertenecientes a las empresas, o adscritos a su explotación.

2. Si la finalidad pretendida es la garantía del embargo de frutos y rentas en alguno de estos casos:

- cuando la naturaleza de los bienes y derechos productivos, la importancia de los intereses, las rentas o los frutos embargados o las circunstancias en que se encuentre el ejecutado razonablemente lo aconsejen.
- cuando se comprobare que la entidad pagadora o perceptora o, en su caso, el mismo ejecutado, no cumplen la orden de retención o ingreso de los frutos y rentas que le hubiera sido cursada.

El procedimiento para la constitución de la administración viene previsto en el art. 631 LEC, que dispone los siguientes pasos:

1. Se cita de comparecencia ante el secretario judicial encargado de la ejecución a las partes y, en su caso, a los administradores de las sociedades, cuando éstas no sean la parte ejecutada, así como a los socios o partícipes cuyas acciones o participaciones no



se hayan embargado, a fin de que lleguen a un acuerdo o efectúen las alegaciones y prueba oportunas sobre el nombramiento de administrador, persona que deba desempeñar tal cargo, exigencia o no de caución, forma de actuación, mantenimiento o no de la administración preexistente, rendición de cuentas y retribución procedente.

2. A los interesados que no comparecen injustificadamente se les tiene por conformes con lo acordado por los comparecientes.

3. Si existe acuerdo, el secretario judicial establecerá por medio de decreto los términos de la administración judicial en consonancia con el acuerdo.

4. Si no existe acuerdo, para la resolución de los extremos en que no exista acuerdo o medie oposición de alguna de las partes, si pretendieren practicar prueba, se les convocará a comparecencia ante el tribunal que dictó la orden general de ejecución, que resolverá, mediante auto, lo que estime procedente sobre la administración judicial. Si no se pretendiese la práctica de prueba, se pasarán las actuaciones al tribunal para que directamente resuelva lo procedente.

## II. LA VALORACIÓN DE LOS BIENES EMBARGADOS

Con ella se inicia, prácticamente, la vía de apremio. Salvo la entrega directa al ejecutante de los bienes descritos en el art. 634 LEC (dinero en efectivo, saldos de cuentas corrientes y de otras de inmediata disposición, divisas convertibles, etc.) en que la misma se realizará, como es lógico, por el valor nominal de los efectos, cualquier otra de realización de los bienes pasa por su tasación previa a fin de determinar hasta donde puede alcanzarse con ella la satisfacción del crédito del actor.

El avalúo se realiza por peritos designados al efecto, cuyo procedimiento para el nombramiento, aceptación e intervención, o incluso su eventual recusación vienen establecidos en los arts. 638 y 639 LEC.

La designación de perito tasador corresponde hacerla al secretario judicial. Otra de las novedades que presenta la regulación de su actividad se encuentra prevista en el art. 638.3, que contempla que el perito pueda solicitar, en los tres días siguientes a su nombramiento, la provisión de fondos que considere necesaria, y que será a cuenta de la liquidación final.

A la vista de la solicitud, el secretario judicial decidirá sobre la provisión interesada y previo abono de la misma el perito emitirá dictamen.

Aceptado el nombramiento, el perito entregará la valoración de los bienes embargados en el plazo de ocho días a contar desde la aceptación del encargo, si bien el secretario judicial podrá ampliar este plazo mediante decreto, en función de la cuantía o complejidad de la valoración.

La tasación debe hacerse por el valor de mercado de los bienes o derechos, sin que deban tenerse en cuenta, en caso de bienes inmuebles, las cargas y gravámenes que pesen sobre ellos. Entregada la valoración, las partes podrán presentar alegaciones a dicha valoración en el plazo de cinco días, así como informes, suscritos por perito



tasador, en los que se exprese la valoración económica del bien o bienes objeto del avalúo. En tal caso, el secretario judicial determinará la valoración definitiva a efectos de la ejecución mediante decreto que será susceptible de recurso directo de revisión ante el tribunal que dictó la orden general de ejecución.

### **III. LA REALIZACIÓN DE LOS BIENES EMBARGADOS: FORMAS**

#### **1. ENTREGA DIRECTA AL EJECUTANTE (ART. 634 LEC)**

El secretario judicial responsable de la ejecución entregará directamente al ejecutante, por su valor nominal, los bienes embargados que sean:

- Dinero efectivo.
- Saldos de cuentas corrientes y de otras de inmediata disposición.
- Divisas convertibles, previa conversión, en su caso.
- Cualquier otro bien cuyo valor nominal coincida con su valor de mercado, o que, aunque inferior, el acreedor acepte la entrega del bien por su valor nominal.

Cuando se trate de saldos favorables en cuenta, con vencimiento diferido, el propio secretario judicial adoptará las medidas oportunas para lograr su cobro, pudiendo designar un administrador cuando fuere conveniente o necesario para su realización.

Merece la pena destacar que en la ejecución de sentencias que condenen al pago de las cantidades debidas por incumplimiento de contratos de venta a plazos de bienes muebles, si el ejecutante lo solicita, el secretario judicial le hará entrega inmediata del bien o bienes muebles vendidos o financiados a plazos por el valor que resulte de las tablas o índices referenciales de depreciación que se hubieran establecido en el contrato.

#### **2. REALIZACIÓN DE ACCIONES Y OTRAS FORMAS DE PARTICIPACIÓN SOCIALES (ART. 635 LEC)**

Si los bienes embargados fueren acciones, obligaciones u otros valores admitidos a negociación en mercado secundario, el secretario judicial ordenará que se enajenen con arreglo a las leyes que rigen estos mercados, y lo mismo se hará si el bien embargado cotiza en cualquier mercado reglado o puede acceder a un mercado con precio oficial.

En otro caso, es decir, si fueren acciones o participaciones societarias de cualquier clase que no coticen en Bolsa, la realización se hará atendiendo a las disposiciones estatutarias y legales sobre enajenación de las acciones o participaciones y, en especial, a los derechos de adquisición preferente.

A falta de disposiciones especiales, la realización se hará a través de notario o corredor de comercio colegiado.



### **3. CONVENIO DE REALIZACIÓN APROBADO POR EL SECRETARIO JUDICIAL (ART. 640 LEC)**

Con el cambio de denominación de esta institución se ha trasladado la competencia para aprobar el convenio de realización suscrito por las partes desde el tribunal al secretario judicial responsable de la ejecución. Así pues, el ejecutante, el ejecutado o quien acredite interés directo en la ejecución podrán pedir al secretario judicial que convoque una comparecencia con la finalidad de convenir el modo de realización más eficaz de los bienes hipotecados, pignorados o embargados, frente a los que se dirige la ejecución.

Si el ejecutante se mostrare conforme con la comparecencia y el secretario judicial no encontrare motivos razonables para denegarla, la acordará mediante diligencia de ordenación, sin suspensión de la ejecución, convocando a las partes y a quienes conste en el proceso que pudieren estar interesados.

En la comparecencia, a la que podrán concurrir otras personas, por invitación de las partes, los asistentes podrán proponer cualquier forma de realización de los bienes sujetos a la ejecución y presentar a persona que, consignando o afianzando, se ofrezca a adquirir dichos bienes por un precio previsiblemente superior al que pudiera lograrse mediante la subasta judicial. También cabrá proponer otras formas de satisfacción del derecho del ejecutante.

Alcanzado un acuerdo entre ejecutante y ejecutado, que no pueda causar perjuicio para tercero, lo aprobará el secretario judicial mediante decreto y suspenderá la ejecución respecto del bien o bienes objeto del acuerdo. También aprobará el acuerdo, con el mismo efecto suspensivo, si incluyere la conformidad de los sujetos, distintos de ejecutante y ejecutado, a quienes afectare.

Cuando el convenio se refiera a bienes susceptibles de inscripción registral será necesaria, para su aprobación, la conformidad de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta.

Cuando se acredite el cumplimiento del acuerdo, el secretario judicial sobreseerá la ejecución respecto del bien o bienes a que se refiriese. Si el acuerdo no se cumpliera dentro del plazo pactado o, por cualquier causa, no se lograra la satisfacción del ejecutante en los términos convenidos, podrá éste pedir que se alce la suspensión de la ejecución y se proceda a la subasta, en la forma prevista en esta ley.

Si no se hubiere logrado el acuerdo, la comparecencia para intentarlo podrá repetirse, en las condiciones previstas en los dos primeros apartados de este artículo, cuando las circunstancias del caso lo aconsejen, a juicio del secretario judicial, para la mejor realización de los bienes.





#### 4. LA ADMINISTRACIÓN PARA PAGO

Como ya vimos antes existe la posibilidad de constituir una administración judicial como medida de garantía para el embargo de empresas o de frutos y rentas, pero también prevé la LEC que se entreguen en administración todos o parte de los bienes embargados para, directamente, aplicar sus rendimientos al pago del principal, intereses y costas de la ejecución.

Conforme a la nueva redacción dada al art. 676 LEC, es el secretario judicial responsable de la ejecución quien, mediante decreto, acordará la administración para pago cuando la naturaleza de los bienes así lo aconsejare y dispondrá que, previo inventario, se ponga al ejecutante en posesión de los bienes, y que se le dé a conocer a las personas que el mismo ejecutante designe. Si éste decidiera que la administración fuera realizada por terceras personas, el secretario fijará, mediante decreto y a costa del ejecutado, su retribución.

No obstante, antes de acordar la administración se dará audiencia a los posibles terceros titulares de derechos sobre el bien embargado inscritos o anotados con posterioridad al del ejecutante.

Además, secretario judicial podrá imponer multas coercitivas al ejecutado que impida o dificulte el ejercicio de las facultades del administrador.

El acreedor deberá rendir anualmente cuentas de la administración al secretario judicial. De las cuentas presentadas se dará vista al ejecutado, para que pueda formular alegaciones. Si así lo hiciere, se dará traslado de las mismas al ejecutante para que manifieste si está o no conforme con ellas.

A falta de acuerdo entre ambos, el secretario judicial los convocará a una comparecencia en la cual se admitirán las pruebas que se propusieren y se consideraren útiles y pertinentes, fijando para practicarlas el tiempo que se estime prudencial, que no podrá exceder de diez días. Una vez practicada, en su caso, la prueba admitida, el secretario judicial dictará decreto en el que resolverá lo procedente sobre la aprobación o rectificación de las cuentas presentadas. Contra dicho decreto cabrá recurso directo de revisión.

Salvo las controversias sobre rendición de cuentas, todas las demás cuestiones que puedan surgir entre el acreedor y el ejecutado, con motivo de la administración de las fincas embargadas, se sustanciarán por los trámites establecidos para el juicio verbal ante el tribunal que autorizó la ejecución.

No obstante todo lo anterior, si el ejecutante no lograre la satisfacción de su derecho mediante la administración, podrá pedir que el secretario judicial encargado de la ejecución ponga término a ésta y que, previa rendición de cuentas, proceda a la realización forzosa por otros medios.



## 5. REALIZACIÓN POR PERSONA O ENTIDAD ESPECIALIZADA

Esta forma de realización tuvo una importante acogida cuando se introdujo en el texto de la Ley de Enjuiciamiento Civil aprobado por Ley 1/2000, si bien ha tenido una escasa aplicación, tal vez porque este tipo de personas o entidades no han superado en eficacia y rentabilidad a la tradicional forma de subasta judicial, mucho más barata y que cada vez se lleva a cabo en mejores condiciones que garantizan una mayor publicidad y un acceso más fácil a los interesados en tomar parte en ella.

Prevé, no obstante, la norma (art. 641 LEC) que, a petición del ejecutante o del ejecutado con consentimiento de aquél y cuando las características del bien embargado así lo aconsejen, el secretario judicial responsable de la ejecución pueda acordar, mediante diligencia de ordenación, que el bien lo realice persona especializada y conocedora del mercado en que se compran y venden esos bienes (o entidad especializada pública o privada) y en quien concurren los requisitos legalmente exigidos para operar en el mercado de que se trate. Cuando así se disponga, la enajenación se acomodará a las reglas y usos de la casa o entidad que subasta o enajene, siempre que no sean incompatibles con el fin de la ejecución y con la adecuada protección de los intereses de ejecutante y ejecutado.

Como novedad introducida con la Ley 13/2009, se prevé también que los Colegios de Procuradores puedan ser designados como entidad especializada en la subasta de bienes.

En el mismo art. 641 se dispone que la persona o entidad especializada encargada de la realización del bien deba prestar caución en la cuantía que el secretario judicial determine para responder del cumplimiento del encargo. Sin embargo, no se exigirá caución cuando la realización se encomiende a una entidad pública o a los Colegios de Procuradores.

El secretario convocará a una comparecencia a las partes y a los terceros cuyo interés en el proceso conste, tras la cual determinará por medio de decreto las condiciones en que deberá ejecutarse esta operación. En ningún caso podrá autorizar que la enajenación se realice por precio inferior al 70 por ciento del valor que se haya dado al inmueble con arreglo a lo previsto en el artículo 666 LEC, salvo que conste el acuerdo de las partes y de todos los interesados, hayan asistido o no a la comparecencia.

La realización deberá llevarse a cabo en el plazo de seis meses desde que hubiera recibido el encargo. Consumada la venta, por la persona o entidad encargada de la misma se ingresará su producto en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones, tras descontar los gastos de la operación, que deberán ser aprobados por el secretario judicial antes de devolver la caución prestada.

## 6. LA SUBASTA

En el caso de inmuebles, con carácter previo al señalamiento de subasta son precisas algunas actuaciones tendentes a conocer la situación registral del bien, así como



cualquier otra circunstancia que pueda afectar a su valoración definitiva, como su situación posesoria.

Así, se prevé que el secretario judicial responsable de la ejecución libre mandamiento al Registrador para que remita al Juzgado certificación en la que consten los siguientes extremos:

1. La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado.
2. 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.

Obviamente, entre tales cargas deberá figurar la anotación preventiva de embargo practicada a instancias del ejecutante (art. 629 LEC) a la que nos hemos referido antes.

Por lo que respecta a la ejecución hipotecaria y sus peculiaridades, el art. 688 LEC dispone que el registrador hará constar por nota marginal en la inscripción de hipoteca que se ha expedido la certificación de dominio y cargas, expresando su fecha y la existencia del procedimiento a que se refiere. Añade que en tanto no se cancele por mandamiento del secretario judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución.

Por último dispone que si de la certificación resultare que la hipoteca en la que el ejecutante funda su reclamación no existe o ha sido cancelada, el secretario judicial dictará decreto poniendo fin a la ejecución.

Otra de las novedades incluidas en la reforma contempla la posibilidad de que el procurador de la parte ejecutante, debidamente facultado por el secretario judicial y una vez anotado el embargo, pueda solicitar directamente del Registro tales certificaciones, cuya expedición será igualmente objeto de nota marginal (art. 656.3 LEC).

Se incluye ahora también la posibilidad de que el secretario judicial responsable de la ejecución se dirija de oficio a los titulares de los créditos anteriores que sean preferentes al que sirvió para el despacho de la ejecución, y también al propio ejecutado, para que informen sobre la subsistencia del crédito garantizado y su cuantía actual (art. 657.1 LEC). Antes se contemplaba la eventualidad de dirigirse sólo a los terceros acreedores registrales y para el caso de que lo solicitara al tribunal el ejecutante.

Además ha cambiado la regulación en orden al tratamiento de la información de las cargas extinguidas o aminoradas, ya que a resultas de la información facilitada por los titulares de créditos anteriores o preferentes al que fuere objeto de la ejecución, se abre un proceso en el que declarará el ejecutado. Si hubiera conformidad entre aquellos y éste sobre la subsistencia y cuantía de los créditos, el secretario judicial, a instancia del ejecutante, expedirá los mandamientos que procedan a los efectos previstos en el artículo 144 de la Ley Hipotecaria (para hacer constar la cancelación total o parcial o de la nota marginal constitutiva de la carga o gravamen extinguida o aminorada). Por el contrario, si hubiera disconformidad entre el ejecutado y los terceros acreedores registrales el secretario judicial les convocará a una vista para ante el órgano que dictó la



orden general de ejecución, que deberá celebrarse dentro de los tres días siguientes, resolviéndose mediante auto, no susceptible de recurso, en los cinco días siguientes.

Además, se ha incluido ahora en la norma la previsión de que, si transcurren veinte días desde el requerimiento al ejecutado y a los acreedores sin que ninguno de ellos haya contestado, se entenderá que la carga se encuentra actualizada al momento del requerimiento en los términos fijados en el título preferente, aunque ello sólo a los efectos de la ejecución.

Por lo que respecta a la situación posesoria del inmueble debe tenerse en cuenta que, conforme a lo previsto en el art. 661 LEC cuando por la manifestación de bienes del ejecutado, por indicación del ejecutante o de cualquier otro modo, conste en el procedimiento la existencia e identidad de personas, distintas del ejecutado, que ocupen el inmueble embargado, se les notificará la existencia de la ejecución, para que, en el plazo de diez días, presenten ante el tribunal los títulos que justifiquen su situación. Conviene recordar que el ejecutante puede pedir, antes de anunciarse la subasta, que el tribunal declare que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en el inmueble una vez que éste se haya enajenado en la ejecución (art. 661.2 LEC).

De cualquier modo, en el anuncio de la subasta se expresará, con el posible detalle, la situación posesoria del inmueble o que, por el contrario, se encuentra desocupado, si se acreditase cumplidamente esta circunstancia al secretario judicial responsable de la ejecución.

Conforme a lo previsto en el art. 666 LEC, los bienes inmuebles saldrán a subasta por el valor que resulte de deducir de su avalúo el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se hubiera despachado ejecución cuya preferencia resulte de la certificación registral de dominio y cargas. Esta operación se realiza por el secretario Judicial descontando del valor por el que ha sido tasado el inmueble el importe total garantizado que resulte de la certificación de cargas o, en su caso, el que se haya hecho constar en el Registro con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del art. 657.

Tras la reforma operada por Ley 13/2009, si el valor de las cargas o gravámenes iguala o excede del determinado para el bien, el secretario judicial dejará en suspenso la ejecución sobre ese bien (en la redacción anterior se disponía que el tribunal alzara el embargo).

En lo concerniente a la convocatoria, publicidad, requisitos para pujar y, en general, el desarrollo de la subasta no hay grandes diferencias de tramitación tras la Ley 13/2009, salvo por el hecho de que ahora será el secretario judicial quien, una vez fijado el justiprecio de los bienes muebles embargados, fije la fecha para la celebración de la subasta, con expresión de la hora y lugar en que haya de celebrarse. Además, si el secretario judicial lo juzga conveniente, y a instancia del ejecutante o del ejecutado, se dará a la subasta la publicidad que resulte razonable, utilizando los medios públicos y privados que sean más adecuados a la naturaleza y valor de los bienes que se pretende realizar.



Cuando se trate de bienes inmuebles, la subasta se anunciará al menos con veinte días de antelación, debiéndose notificar el señalamiento al deudor, con la misma antelación, en su domicilio, que será el que conste en el título ejecutivo. En las ejecuciones hipotecarias, el domicilio del deudor o, en su caso, del hipotecante no deudor o tercero poseedor contra quien se hubiere dirigido la demanda, será el que resulte vigente en el Registro de la Propiedad donde se halle inscrita la hipoteca, por lo que se practicará en él la notificación si fue hallado en él al practicar el requerimiento. Como novedad, si no se hubiere localizado entonces se le hará el anuncio por edictos (art. 691.2 LEC).

Por lo demás, la nueva redacción del art. 649.2 LEC establece que el secretario judicial anunciará el bien o lote de bienes que se subasta y las sucesivas posturas que se produzcan. Como novedad dispone también que, de existir medios técnicos y con el objeto de lograr la mejor realización, en el acto de la subasta podrán, bajo la dirección de aquél, realizarse pujas electrónicas.

Por último, y por lo que respecta a las facultades de cesión del remate a un tercero, sigue reservada esa posibilidad sólo al ejecutante, estableciéndose que la cesión se verificará mediante comparecencia ante el secretario judicial responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago del precio del remate, añadiéndose a continuación que dicho pago, sobre todo si ha sido previo, deberá hacerse constar documentalmente.

La aprobación del remate corresponde ahora al secretario judicial cuando la mejor postura ofrecida en la subasta supere el porcentaje previsto en la ley respecto del avalúo del bien (50 por cien para el caso de los bienes muebles y 70 por ciento en los inmuebles). En caso de no superar la mayor de las posturas ese porcentaje, también corresponde al secretario, a instancias del ejecutante, adjudicar al mismo los bienes por la mitad de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, siempre que esta cantidad sea superior a la mejor postura. Cuando el acreedor no hiciera uso de esa facultad el secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.

Incluso si la mejor postura no cumpliera estos requisitos (es decir, si fuese inferior a tales cantidades), los arts. 650 y 670 LEC prevén que el secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, pueda decidir la aprobación del remate atendidas 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. En este caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el tribunal que dictó la orden general de ejecución.

Aprobado el remate y consignada, cuando proceda, en la cuenta de Depósitos y Consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, se dictará decreto de adjudicación en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio,



así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.

Conforme a la nueva regulación el secretario judicial devolverá las cantidades depositadas a todos los licitadores, a excepción del mejor postor, una vez finalizado el acto de la subasta, y no en el momento de la aprobación del remate, como se decía antes.

Por el secretario judicial se destinarán las sumas obtenidas en la subasta al pago del principal reclamado en la ejecución, más los intereses y costas tasadas. El remanente, si lo hubiere (salvo que se hubiera ordenado su retención en alguna otra ejecución singular o en cualquier proceso concursal) se retendrá para el pago de quienes tengan su derecho inscrito o anotado con posterioridad al del ejecutante, y sólo si, una vez satisfechos estos acreedores, aún existiere sobrante, se entregará éste al ejecutado o al tercer poseedor.

También se han producido novedades en el procedimiento para distribución del sobrante obtenido en una subasta. Así, conforme al art. 672.2 LEC, el secretario judicial encargado de la ejecución requerirá a los titulares de créditos posteriores para que, en el plazo de treinta días, acrediten la subsistencia y exigibilidad de sus créditos y presenten liquidación de los mismos.

A continuación, dará traslado a las partes de las liquidaciones presentadas para que aleguen lo que a su derecho convenga y aporten la prueba documental de que dispongan en el plazo de diez días. Transcurrido dicho plazo, el secretario judicial resolverá por medio de decreto recurrible lo que proceda, a los solos efectos de distribución de las sumas recaudadas en la ejecución y dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder a los acreedores posteriores para hacer valer sus derechos como y contra quien corresponda. El decreto será recurrible solo en reposición y estarán legitimados para su interposición los terceros acreedores que hubieren presentado liquidación.

Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el secretario judicial, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria (art. 674 LEC).

También mandará el secretario judicial la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados.



Por lo que respecta a la posesión judicial del inmueble y actuaciones ante la posible ocupación del mismo, dispone el art. 675 LEC reformado que si el adquirente solicita la posesión y el inmueble estuviera ocupado, el secretario judicial acordará de inmediato el lanzamiento cuando el tribunal haya resuelto, con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661 que ya hemos visto, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él.

Si no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, y el inmueble estuviere ocupado el adquirente podrá pedir al tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente.

La petición de lanzamiento deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda. Hecha la petición se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el secretario judicial dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa.