

LA EJECUCIÓN COMO SERVICIO PÚBLICO. NUEVAS TECNOLOGÍAS Y PROCESO DE EJECUCIÓN

**The enforcement as a public service. New technologies and execution
process**

Por Manuel Millán Padilla

Letrado de la Administración de Justicia
manuel.millan.ius@juntadeandalucia.es

Artículo recibido: 31/07/18 | Artículo aceptado: 12/09/18

RESUMEN

El debate sobre la posibilidad de atribuir funciones en el proceso de ejecución a otros profesionales que no sean funcionarios públicos no es algo nuevo. Argumentos como la lentitud del procedimiento de apremio actual, las demoras en su tramitación o un sistema de realización de los bienes que no cumple con su finalidad de satisfacer el derecho del acreedor se repiten con frecuencia en la literatura jurídica y en los foros de discusión sin que se ofrezca, a mi modesto juicio, una solución más eficaz, ágil y respetuosa con los derechos de las partes en el procedimiento que la actual.

La finalidad del proceso de ejecución es, obviamente, dar cumplida satisfacción a quien se halla en poder de un título ejecutivo que le legitima para instarlo. Pero no a cualquier precio ni empleando cualquier medio, sino teniendo en cuenta que el demandado o ejecutado es un sujeto de derechos, lo que implica un proceso con todas las garantías y que las medidas de apremio o coerción que se adopten sean proporcionales y proporcionadas a la finalidad pretendida. Es decir, que exista el debido equilibrio entre cobro del crédito y la medida limitativa o expropiatoria sobre el patrimonio del deudor.

ABSTRACT

The debate about the possibility of attributing functions in the execution process to other professionals who are not public officials is not something new. Arguments such as the slowness of the current enforcement procedure, the delays in its processing or a system of realization of the assets that does not fulfill its purpose of satisfying the creditor's right are frequently repeated in the legal literature and in the discussion forums without to offer, in my modest opinion, a more efficient, agile and respectful solution with the rights of the parties in the procedure than the current one.

The purpose of the enforcement process is, of course, to give full satisfaction to those who have been in possession of an executive title that

entitles them to urge it. But not at any price or using any means, but taking into account that the defendant or executed is a subject of rights, which implies a process with all the guarantees and that the measures of enforcement or coercion adopted are proportional and proportionate to the intended purpose. That is to say, that there is a proper balance between collection of the credit and the limiting or expropriatory measure on the debtor's patrimony.

PALABRAS CLAVE

Convenio, subasta, adjudicación, alternativas, conformidad, realización, servicio.

KEYWORDS

Agreement, auction, adjudication, alternatives, compliance, realization, service.

Sumario: 1. La realización de los bienes en el proceso de ejecución. Otras alternativas a la subasta judicial. 1.1. La administración para pago. 1.2. Otras alternativas a la subasta judicial. 1.2.1. El convenio de realización. 1.2.2. La realización por persona o entidad especializada. 1.2.2. a) Anuncio de la enajenación por persona o entidad especializada. 1.2.3 La subasta judicial telemática. 2. La adjudicación de los bienes subastados. Interpretación de los artículos 650, 651, 670 y 671 LEC en la reciente doctrina de la DGRN. 3. Bibliografía.

1. La realización de los bienes en el proceso de ejecución. Otras alternativas a la subasta judicial

1.1. La administración para pago (artículos 676 a 680 LEC)

Aunque la administración para pago se encuentra regulada en la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC) después de los otros modos de realización, por razones sistemática se analizará antes, ya que constituye un medio de satisfacción del interés del acreedor de carácter no expropiatorio⁷¹, pues el deudor conserva la titularidad del bien, quedando limitadas o suprimidas sus facultades de administración hasta el pago del crédito o bien hasta que el acreedor interese el levantamiento de la medida al frustrarse las expectativas de cobro.

La administración para pago es escasamente utilizada en la práctica y, sin embargo, estimo que puede ser de bastante utilidad en algunos casos.

⁷¹GARCÍA MEDINA, J. Alternativas a la subasta. En: *Diario La Ley, Sección Doctrina*. Madrid: Ed. Wolters Kluwer, 20 enero 2010.

Pensemos en todos aquellos supuestos en los que el inmueble o inmuebles embargados se encuentran alquilados por el deudor demandado o bien pueden ser arrendados por estar desocupados. En estos casos, la adopción de esta medida puede minorar la deuda desde los primeros momentos del proceso de ejecución (con lo que se reducen los intereses de demora en beneficio del deudor) sin perjuicio de que pueda iniciarse o continuar la vía de apremio en previsión de que no se obtenga el pago de la deuda con la administración.

A falta de petición expresa de las partes o de la parte ejecutante, considero que el LAJ, teniendo en cuenta las circunstancias que concurran en los bienes embargados o hipotecados, puede plantear a las partes en la ejecución la posibilidad de constituir la administración para pago, pues éste debe de velar en todo momento por la proporcionalidad de las medidas ejecutivas optando siempre por las menos onerosas para el ejecutado (artículo 592 LEC) y no cabe duda de que esta medida es más beneficiosa para el ejecutado que la realización del bien.

En todo caso, la administración para pago debe de distinguirse de la administración judicial prevista en el artículo 630 y siguientes LEC por los siguientes motivos:

a) Por razón del objeto: la administración judicial se constituye cuando se embarga una empresa o grupo de empresas, acciones o participaciones que representen la mayoría del capital social, bienes o derechos de éstas o adscritos a su explotación, o bien para garantizar el embargo de frutos y rentas. Por tanto, supone una unidad productiva ya existente y con actividad.

b) En la administración judicial si existe desacuerdo en los términos de la administración decide el Juez, en la administración para pago la decisión corresponde al LAJ, incluidas las controversias sobre rendición de cuentas, sin perjuicio de las demás cuestiones que puedan surgir entre acreedor y deudor sobre la administración, que se sustanciarán por los trámites del juicio verbal (art 679 LEC).

1.2. Otras alternativas a la subasta judicial

De una lectura por su orden de los artículos que la LEC dedica al proceso de ejecución, puede deducirse que la subasta en sede judicial es un medio subsidiario de realización de los bienes del deudor en defecto del convenio de realización aprobado por el LAJ o de la realización por persona o entidad especializada.

La práctica diaria demuestra que no es así, pues como es conocido el medio de realización de los bienes del deudor por antonomasia es la subasta judicial. Las alternativas a la subasta son escasamente utilizadas e, incluso, el propio legislador regula con detalle ésta y dedica muy pocos preceptos a los otros medios alternativos, lo que ha motivado las críticas de los partidarios de

utilizar otros medios distintos a la subasta judicial. Y quizás esta insuficiente regulación sea, como se expondrá, una de las causas, aunque no la única, de la escasa utilización en la práctica del convenio de realización y de la realización por persona o entidad especializada.

1.2.1. El convenio de realización (artículo 640 LEC). Algunas cuestiones sobre su regulación y propuestas de reforma

La LEC solo dedica un precepto, el artículo 640, a la regulación del convenio de realización a parte de las normas comunes para éste y la realización por persona o entidad especializada previstas en el artículo 642 y que se refieren a la última fase del proceso, es decir, a la aprobación de la adjudicación, cancelación del cargas, inscripción del derecho del adquirente y distribución del sobrante si lo hubiere, remitiéndose para ello a las normas generales establecidas para la subasta judicial.

De la regulación legal se extraen las siguientes consideraciones:

a) En todo caso se exige la previa instancia de parte: ejecutante, ejecutado y cualquiera que tenga interés directo en la ejecución, puede solicitar del LAJ la convocatoria de la comparecencia prevista en este artículo a fin de convenir, que no acordar, el modo más eficaz de realización de los bienes hipotecados, embargados o pignorados.

b) El ejecutante ha de mostrar conformidad con la comparecencia y el LAJ no encontrar motivos razonables para denegarla. La necesaria conformidad del ejecutante ya supone un primer óbice para la utilización de este medio de realización, porque si el ejecutante se opone no cabe, según el tenor literal del precepto, que el LAJ convoque comparecencia para valorar la posibilidad de autorizar el convenio de realización. Considero que, de *lege ferenda*, sería aconsejable que se eliminara el requisito de la previa conformidad y que se atribuyera al LAJ la facultad de plantear a las partes en la ejecución y al tercer poseedor y acreedores posteriores la posibilidad de utilizar este medio en los casos en que lo considere procedente dando un trámite de audiencia antes o con ocasión del inicio de la vía de apremio.

c) En ningún caso, la convocatoria de la comparecencia para valorar la posibilidad de utilizar el convenio de realización suspende la ejecución. Es decir, continúa la vía de apremio, pero lógicamente desde el señalamiento de la comparecencia hasta la decisión sobre aprobación del convenio o su denegación impide el señalamiento y celebración de la subasta.

d) 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 hubieren inscrito o anotado sus derechos en el Registro con posterioridad al gravamen objeto de ejecución.

Este es, a mi juicio, uno de los aspectos más problemáticos de la regulación del convenio de realización. Para la Dirección General de los Registros y del Notariado, en adelante DGRN, a diferencia de la Jurisprudencia de Tribunal Supremo, la conformidad ha de ser expresa, no cabe una aceptación o conformidad tácita. Entendida así la conformidad, difícilmente puede llegarse a ningún tipo de acuerdo en los casos de mera pasividad de acreedores posteriores, que, por otra parte, es lo habitual en el procedimiento judicial de apremio, ya que es de todos conocido el escaso número de acreedores posteriores que muestra interés en la ejecución una vez que el Registrador de la Propiedad les hace la comunicación prevista en el artículo 659 LEC.

Considero que la necesidad de conformidad puede interpretarse, y así podría recogerse en una eventual reforma, de la forma siguiente:

- A la comparecencia han de ser citados todas las partes en la ejecución, tercer poseedor, acreedores posteriores, la persona que se ofrezca a adquirir el bien embargado o hipotecado.

- En las citaciones, salvo obviamente a la persona que pudiera estar interesada en la adquisición, se deberá de expresar que su incomparecencia sin alegar causa que lo impida no suspenderá la comparecencia ni impedirá que se pueda llegar a un acuerdo para la realización del bien o bienes objeto de ejecución.

- El decreto que apruebe el convenio de realización se notificará al tercer poseedor y a los acreedores posteriores, tanto si han asistido a la comparecencia, como si ésta se ha celebrado sin su presencia. En dicho decreto se hará constar que si no se realiza manifestación alguna en el plazo de interposición de recurso (cinco días) se les tendrá por conformes y se procederá según dispone el artículo 642 LEC para la inscripción del derecho del adquirente, cancelación de cargas posteriores y distribución del sobrante si lo hubiere.

1.2.2. La realización por persona o entidad especializada (artículo 641 LEC)

Este es el otro medio de realización alternativo a la subasta judicial previsto legalmente. Aunque también es poco utilizado, ha tenido mejor acogida que el convenio de realización y en la actualidad se acude a él cada vez con más frecuencia, en especial cuando se solicita la realización a través de determinadas entidades, como algunos colegios profesionales, o a través de los Colegios de procuradores.

Sobre este medio de realización quiero llamar la atención sobre algunas cuestiones en tanto que los LAJ somos los encargados de tramitar la solicitud y de aprobarla o denegarla.

a) Como en el caso anterior, la iniciativa para acudir a este medio de realización es de las partes, nunca del LAJ.

b) Solo es necesaria la celebración de la comparecencia para determinar la persona o entidad que se encargará de la enajenación cuando se trate de bienes inmuebles y celebrada se resuelve mediante decreto lo que se estime procedente (art. 641.3 LEC)⁷². En los demás casos, se acuerda mediante Diligencia de Ordenación que el bien se realice por persona o entidad especializada. Ahora bien, en esta diligencia de ordenación se indicará la persona o entidad a la que se le confirme el encargo, pero la aprobación la enajenación, ya sean bienes muebles o inmuebles, se realizará siempre mediante decreto motivado.

c) La autorización de la realización por persona o entidad especializada no implica necesariamente su aprobación. Por decreto puede denegarse la aprobación si se estima que la persona o entidad no ha cumplido en encargo con la debida diligencia, no se ha obtenido el mejor precio o se ha dado la debida publicidad.

d) Para autorizar la realización se ha de valorar necesariamente circunstancias como el arraigo, la solvencia o los medios materiales de la persona o entidad a la que se va a encargar la realización y las garantías que ofrezca la publicidad de los anuncios que realice a los que me referiré más tarde y también que esta persona o entidad disponga de los medios necesarios para certificar los postores que concurren a la subasta y las posturas que ofrezcan.

e) A pesar de la dicción literal del artículo 641.4 LEC considero que el deudor no está obligado a soportar más gastos que los que le ocasionaría la vía de apremio ordinaria, salvo que el precio obtenido con la realización sea notoriamente superior al que se hubiera obtenido en la subasta judicial teniendo en cuenta las circunstancias del bien enajenado (cargas, ubicación o precio obtenido en subasta respecto de otros bienes análogos).

1.2.2.a). Anuncio de la enajenación por persona o entidad especializada

Como sabemos, uno de los argumentos que más se utiliza en favor de generalización de los medios alternativos de realización y en contra de la subasta judicial es que con los primeros se da una mayor publicidad, lo que permite la concurrencia de un mayor número de postores y, en consecuencia, alcanzar un mejor precio en beneficio del deudor.

⁷² Un análisis detallado en MARTÍNEZ DE SANTOS, A. La vía del artículo 641 LEC para la realización de la ejecución por persona o entidad especializada. En: *Práctica de Tribunales*. Madrid: Editorial Wolters-Kluwer, nº 112, mayo- junio 2018.

La publicidad exclusiva en los medios oficiales es más restringida y llega a menos personas, con lo que existe un mayor riesgo de que las licitaciones queden desiertas o se logre un precio mucho menor.

Sin desconocer la importancia de las nuevas tecnologías ni la difusión que tiene o puede tener cualquier anuncio que se publicite a través de internet o, precisamente por ello, me permito hacer algún comentario sobre la publicidad que se dé a la realización por la persona o entidad encargada de la enajenación y las cautelas que los Letrados de la Administración de Justicia deben adoptar como responsables al autorizar a una entidad en concreto para que realice el encargo.

Una publicidad que no respete determinadas reglas entra en conflicto con la normativa sobre protección de datos de carácter personal y la cuestión ni es baladí, ni nos puede pasar inadvertida, ya que ha dado lugar a la apertura de expedientes sancionadores por la Agencia Española de protección de Datos e, incluso, a sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Aunque los LAJ no pueden ser responsables de la utilización torticera que realice alguien de los datos personales de una parte o interesado en un procedimiento judicial, considero que en el Decreto que autorice la realización mediante subasta a una persona o entidad especializada se deben de imponer a ésta determinadas obligaciones respecto a la publicidad que se dé a los anuncios.

- En los anuncios solo podrán incluirse imágenes del bien a subastar, excluyéndose reportaje fotográfico de todo el edificio en general u otros bienes como vehículos estacionados.

- Deberá de evitarse que aparezca el rótulo o nombre comercial de personas o empresas que no sean parte en el procedimiento.

- Para publicar imágenes del interior de la vivienda, mobiliario y enseres de uso personal deberá de contarse con la autorización expresa y escrita de su titular o titulares, que en ningún caso será extensiva a enseres o bienes de menores de edad.

- El titular del portal anunciador o página web deberá de adoptar las medidas necesarias para que los datos de carácter personal no puedan ser indexados y almacenados por otros buscadores y ponerlos en conocimiento de otros internautas⁷³.

- Finalizada la subasta deberá de adoptar las medidas necesarias para la eliminación de los datos publicados.

Todos estos medios de control los estimo necesarios y no con ningún afán obstruccionista o limitativo, sino teniendo en consideración que los Letrados de la Administración de Justicia tienen encomendada la dirección del

⁷³Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Sentencia de 13 de mayo de 2014.

procedimiento, no son meros agentes inmobiliarios, sino garantes de la igualdad de las partes y de los derechos de éstas en el proceso, entre los que se encuentra, sin duda, el de la intimidad personal y familiar del deudor y de los que conviven con él.

En todo caso, el éxito o fracaso de la realización por persona o entidad especializada no va a depender a buen seguro de las cautelas que se impongan a la entidad respecto de la publicidad de la subasta.

La posibilidad de que el Letrado de la Administración de Justicia pudiera plantear a las partes la utilización de este medio de realización, en lugar de ser necesaria la previa instancia de parte, o que fuera preceptivo la utilización de este medio en caso de que la subasta haya quedado desierta, también podría contribuir a que se acuda a esta vía frente a la subasta judicial⁷⁴.

1.2.3. La subasta judicial telemática

El nuevo sistema de subasta telemática diseñado por la 19/2005 de 13 de julio, con vigencia desde el 15 de octubre del mismo año ha sido, a mi juicio, uno de los cambios de mayor calado, si no el que más, en la Administración de Justicia en lo que se refiere al proceso civil.

Transcurridos más desde dos años de caminar, puedo decir que coexisten aspectos en los que la reforma ha sido muy positiva (se abre la participación a más licitadores), con otros que ofrecen algún problema que la práctica diaria se encarga de solventar teniendo siempre como norte la ponderación de los principios de menor onerosidad para el deudor y la tutela efectiva que el acreedor también merece en un Estado de Derecho.

La nueva versión 18.1 de la aplicación informática, ha introducido importantes mejoras para su aplicación en las subastas que se convocan en los procedimientos concursales y en los Juzgados de lo Penal, ya que permite el alta no solo del acreedor sino del interesado, acreedor privilegiado o perjudicado.

Además, permite una mayor concreción y detalle en la incorporación de los lotes de bienes y facilita de modo inmediato la identidad de segundos o posteriores postores en caso de quiebra de la subasta porque el mejor postor no cumple su obligación de pago del precio del remate dentro del plazo legal.

A continuación, paso a exponer alguna de las cuestiones que se han suscitado en la práctica con la celebración telemática de la subasta:

a) Subasta con pluralidad de bienes o varios lotes en la que con el precio obtenido por uno o alguno se cubre la totalidad de la deuda.

⁷⁴ Con amplitud trata este tema ACHÓN BRUÑEN, M.J. La venta por persona o entidad especializada como mecanismo de enajenación forzosa: reformas legales que serían aconsejables para potenciar su aplicación en la práctica. En: *Revista Práctica de Tribunales*. Sección Tribuna Libre. Madrid: Editorial Wolters Kluwer, nº 113, marzo-abril, 2015.

En la subasta presencial cuando con el precio ofrecido por un bien se cubría el importe total del principal y la cantidad presupuestada para intereses y costas el LAJ podía acordar la suspensión de la subasta respecto de los demás bienes hasta la liquidación definitiva de las cantidades debidas por intereses y costas. Como la subasta se celebraba siguiendo un orden determinado de bienes y no se licitaban todos a la vez, la suspensión de la subasta respecto de los demás bienes cuando con el precio de uno o varios se cubría el importe de la deuda no planteaba mayor problema.

En la subasta telemática la licitación se abre para todos los bienes o lotes a la vez, de forma que los postores pueden realizar posturas por cualquier bien que les interese y puede ocurrir que se liciten varios o todos y la deuda esté cubierta con la suma ofrecida por alguno.

Para estos casos se han ofrecido varias alternativas:

- Aprobar el remate de los bienes para los que se haya ofrecido postura admisible, aunque con el precio de uno se cubra la totalidad de la deuda. Los derechos del deudor se garantizan con la restitución del sobrante una vez abonado principal, intereses y costas y acreedores posteriores si los hubiere.

- También puede y debe de considerarse otra solución más acorde con los principios de satisfacción del interés del acreedor y menor onerosidad para el deudor que no son meros enunciados formales, sino que tienen concreción normativa en los artículos 584 y 592 LEC.

Para que esta segunda solución, entre cuyos partidarios me incluyo, pueda tener cabida sin causar perjuicios a terceros de buena fe deben de cumplirse los siguientes requisitos:

I.- En el Decreto de convocatoria de subasta de varias fincas se ha de hacer constar entre las condiciones de la subasta que en caso de que con el precio ofrecido por una o alguna de las fincas subastadas sea suficiente para cubrir el importe del principal y la cantidad presupuestada para intereses y costas no se aprobará el remate de las demás fincas subastadas y que hubieran sido objeto de licitación efectiva, aprobándose el remate de la finca por la que el precio ofrecido cubra el importe del principal y presupuesto de intereses y costas. Si fueren varias las fincas por las que el precio ofrecido cubriera el importe del principal, intereses y costas por las que se hubiera despachado ejecución se aprobará el remate de la finca por la que se haya ofrecido mayor precio, salvo que acreedor y deudor de común acuerdo convengan que se apruebe el remate de otra. En este caso, el acuerdo deberá ser expreso y escrito. En los casos en que no hubiere acuerdo decidirá el LAJ mediante Decreto atendiendo al precio ofrecido con preferencia al inmueble que no sea vivienda habitual o el inmueble donde el deudor ejerza su actividad profesional o industrial.

II.- Para no perjudicar a posibles postores, esta condición de la subasta deberá constar expresamente en el Decreto acordando la convocatoria de subasta que se incorpora al Portal de Subastas, no siendo suficiente que consten en el edicto anunciador de la subasta, porque, como señala una amplia jurisprudencia, el edicto no es una resolución sino un acto de comunicación de una resolución previa. Además, al incluirse en el Decreto las partes personadas pueden interponer los recursos procedentes sin que pueda causarse indefensión.

Pero, aunque no se haya hecho constar esta posibilidad en el Decreto de convocatoria de subasta, también puede optarse por esta solución aplicando por analogía los artículos 650.6 y 670.7 LEC que permiten al deudor liberar los bienes en cualquier momento anterior a la aprobación del remate o adjudicación pagando el principal, intereses y costas con los siguientes argumentos.

1.- Al cierre de la subasta no se ha producido una aprobación del remate definitiva ni siquiera condicional.

2.- En este caso, el pago no lo realiza el deudor, pero si un tercero.

3.- Si el deudor puede liberar los bienes abonando lo adeudado, también puede atribuirse al precio ofrecido por el licitador el efecto liberatorio respecto de los demás bienes del deudor.

En cualquier caso, estimo que sería conveniente que en la aplicación informática se estableciera un sistema de alertas o avisos en los casos en que con el precio ofrecido por uno o varios bienes se cubriera la totalidad del principal y la cantidad presupuestada para intereses y costas procesales.

Sin embargo, esta solución no es posible en los procedimientos de ejecución hipotecaria ya que:

1.- Cada finca responde conforme a su cuota de responsabilidad.

2.- No es posible alterar lo pactado en un contrato entre partes como es el préstamo con garantía hipotecaria.

3.- Las partes han tenido en cuenta las circunstancias del caso y en función de éstas han pactado las condiciones y garantías que han estimado convenientes y han fijado un precio de tasación de los bienes a efectos de subasta.

4.- No son aplicables a la ejecución hipotecaria los artículos 584 y 592 LEC, que se refieren exclusivamente al embargo de bienes.

b) La publicidad de la subasta en otros medios públicos y/o privados a instancia de la parte ejecutante.

Se está observando en la práctica diaria un aumento de las solicitudes de los ejecutantes para dar publicidad a la subasta por otros medios, normalmente páginas webs de las propias entidades o sociedades vinculadas.

Aunque esta facultad la admite el artículo 645 LEC en su apartado segundo, considero que en su concesión debemos de observar determinadas reglas, ya que, no nos olvidemos, aunque se trate de anuncios en medios privados, la subasta se sigue desarrollando bajo la responsabilidad de los LAJ. Como funcionarios públicos.

Estas cautelas o prevenciones pueden ser:

En primer lugar, el juicio sobre la conveniencia de la publicidad de la subasta por otros medios es siempre de los LAJ, teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes y las posibilidades de conseguir un mejor precio de realización.

En segundo lugar y teniendo en cuenta lo expuesto con anterioridad al analizar el anuncio de la subasta a realizar por persona o entidad especializada, los LAJ deben ser particularmente cuidadosos con el medio en que se pretende anunciar la subasta y el contenido concreto de los anuncios. Así, deben exigir al anunciador las debidas garantías de seguridad de las páginas o portales en que se insertan los anuncios y que no se revelen datos personales que puedan ser conocidos por terceros ajenos al procedimiento y que no sean relevantes para la licitación y , finalmente, y no por ello menos importante, que el contenido de los anuncios sea el mismo que el que insertamos en la aplicación informática Banco Santander para su inclusión en el Portal AEBOE, esto es, edicto con las condiciones de la subasta, descripción del bien y certificación de dominio y cargas en su caso. Introducir datos nuevos y distintos puede ocasionar más confusión que beneficio, ya que la información que se proporcione a los postores no solo ha de ser completa, sino concreta y precisa y estas últimas condiciones no siempre se cumplen llenando una plataforma de información que pueda ser contradictoria.

En todo caso, debe quedar fuera de la autorización y así debe hacerse constar en la resolución que lo acuerde, la posibilidad de incluir en los anuncios reportajes fotográficos sin autorización de los titulares del bien o valoraciones periciales que atribuyan a los bienes a subastar un valor distinto del que consta en el procedimiento, salvo consentimiento expreso de las partes en la ejecución y ponderando las circunstancias de cada caso concreto, con exclusión siempre de los procedimientos de ejecución hipotecaria en los que el precio será el que se indique en la escritura de constitución de hipoteca.

c) Sistema de ingresos, pagos y consignaciones para la participación en las subastas judiciales.

El procedimiento para la realización de los depósitos y consignaciones se encuentra regulado en las siguientes disposiciones:

- RD 1011/2015 de 6 de noviembre, por el que se regula el procedimiento para formalizar el sistema de consignaciones.

- Resolución de 13 de octubre de 2016, conjunta de la Dirección General de de la Agencia Tributaria y Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, cuya última actualización es de 19 de abril de 2017.

- Resolución de 4 de junio de 2018, conjunta de la Dirección General de la Agencia Tributaria y Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se modifica la anterior de 13 de octubre de 2016 y por la que se establecen el procedimiento y las condiciones para la participación por vía telemática en procedimientos de enajenación de bienes o a través del Portal de Subastas de la Agencia Estatal del Boletín Oficial del estado (BOE 12 de junio de 2018).

Esta última Resolución, como argumenta la propia Exposición de Motivos, modifica la anterior de 13 de octubre de 2016 completándola en el sentido de dar solución a aquellos casos en los que no era posible la devolución de los depósitos constituidos por los postores que no resultaban adjudicatarios de los bienes por haber sido cancelada la cuenta corriente de origen.

Básicamente, en la operativa de consignaciones y pagos para participar en subasta intervienen los siguientes agentes:

- Los postores que participan en una subasta judicial, que han de hallarse en disposición de certificado digital y tener cuenta corriente en alguna de las entidades financieras que tengan la consideración de colaboradoras en la gestión recaudatoria de la Agencia Tributaria. Estas entidades financieras son las que realizarán los trasposos desde la cuenta del postor depositante a la cuenta de depósitos por participación en subastas de la Agencia Tributaria, las encargadas de la devolución de los depósitos a las cuentas corrientes de origen de los que no sean adjudicatarios y, finalmente, las que realicen los ingresos en favor del Tesoro Público los depósitos de los postores que hubieran resultado adjudicatarios de los bienes o hubieran causado la quiebra de la subasta.

- Agencia Estatal de la Administración Tributaria, que tiene abierta la cuenta de depósitos por participación en subasta, que remite la comunicación de la constitución del depósito a la Agencia estatal del Boletín Oficial del Estado y comunica a las entidades financieras en que se constituyeron los depósitos para que sean ingresados en el Tesoro Público, previa comunicación de la AEBOE.

A su vez, es la encargada de realizar el pago de las cantidades correspondientes a los depósitos constituidos por los postores adjudicatarios conforme al procedimiento establecido en el artículo séptimo de la resolución de 13 de octubre de 2016.

Para la realización de estos pagos, los ingresos se aplicarán contablemente en el concepto no presupuestario que corresponda, la AEAT remitirá comunicación telemática a la oficina de contabilidad de la Intervención Delegada de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera en la que hará la propuesta de pago a favor de la propia AEAT. La Secretaría General del

Tesoro y Política Financiera ordenará el pago a favor de la AEAT y verificado este pago se procederá la transferencia a la cuenta de consignaciones del Juzgado que hubiera acordado la celebración de la subasta.

El pago a favor de la AEAT, previo a la transferencia al Juzgado, se realiza en la quincena que corresponda conforme al sistema general de pagos vigente para el Tesoro Público, por lo que el ingreso en la cuenta del Juzgado de las cantidades que correspondan a mejor postor o que deban ser transferidas a favor de éste, no se realiza de modo inmediato, sino que puede transcurrir un plazo superior a una quincena.

Quizás, y a modo de propuesta, puede estudiarse la posibilidad de implantar un sistema menos complejo para que los ingresos que correspondan a los mejores postores se transfieran al Juzgado de modo inmediato.

- Tesoro Público, que recibe los ingresos efectuados por las entidades financieras en la cuenta "Tesoro Público. Cuenta restringida de colaboración en la recaudación de la Agencia estatal de la Administración Tributaria de liquidaciones practicadas por la Administración y otros ingresos no tributarios y de la Caja General de Depósitos". Con cargo a esta cuenta se darán las oportunas órdenes de pago a favor de los distintos juzgados que hayan acordado la celebración de la subasta.

2. La adjudicación de los bienes subastados. Interpretación de los artículos 650, 651, 670 y 671 LEC en la reciente doctrina de la DGRN

La dicción literal del artículo 671 LEC parece clara para los supuestos en que la subasta haya quedado desierta. En los casos en que el inmueble subastado no constituya la vivienda habitual del deudor el ejecutante podrá pedir la adjudicación del mismo por el 50 por cien del valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se trata de la vivienda habitual del deudor, el ejecutante podrá solicitar la adjudicación por el 70 por cien del valor de tasación y si la cantidad debida por todos los conceptos es inferior a este porcentaje, por el 60 por cien.

Sin embargo, este criterio no es el que mantiene la DGRN en un cuerpo de doctrina que ya puede establecerse como consolidada.

Como argumenta la Resolución DGRN de 12 de mayo de 2016 (BOE 6 de junio de 2016) dictada en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Arrecife, por la que se suspende la inscripción del testimonio del Decreto de Adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria, el 60% establecido en el artículo 671 LEC opera como límite mínimo.

En la interpretación dada por el Centro Directivo, los registradores *"tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado y cumplir sus resoluciones firmes"* pero el registrador no solo

puede, sino que debe calificar *“si el efectivo importe de la adjudicación de la finca en el procedimiento se acomoda al previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil”*. A continuación, esta Resolución entra a analizar si, en caso de vivienda habitual, la adjudicación puede realizarse por el 60 por cien del valor de tasación o por la cantidad debida cuando ésta es inferior al 70 por cien, pero superior al 60 por cien.

A juicio del Centro Directivo, en este caso, la adjudicación por el 60 por cien del valor del inmueble vivienda habitual del deudor es una interpretación que se ajusta a la literalidad del precepto, pero no al espíritu y finalidad de la norma y en perjuicio del deudor produciendo un *“resultado distorsionado “ya que continuaría existiendo deuda que el acreedor podría seguir reclamando”*.

La necesidad de realizar una interpretación conjunta de los artículos 671 y 651 LEC se mantiene también en la Resolución DGRN de 23 de marzo de 2018 (BOE 6 de abril de 2018), lo que significa que, aunque no se trate de una vivienda habitual y el ejecutante solicite la adjudicación por la cantidad que se le debe por todos los conceptos, ésta no podrá ser nunca por una cantidad inferior al 50 por cien del valor de tasación.

Para la DGRN, conforme a la doctrina emanada de la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional, el procedimiento de ejecución hipotecaria se caracteriza *“por la extraordinaria fuerza ejecutiva del título y paralela disminución de las posibilidades de oponerse mediante la formulación de excepciones...”*. Por ello, es necesario que se respeten una serie de garantías entre las que se encuentra la de que *“la adjudicación, en caso de que la subasta quede desierta, se haga al ejecutante por una cantidad que respete unos porcentajes mínimos del valor de tasación de la finca hipotecada. Si dichos límites no se respetan, no puede sostenerse que se ha seguido un procedimiento adecuado para provocar el sacrificio patrimonial del deudor...”*⁷⁵.

Se argumenta sobre la base del artículo 3 del Código Civil que la interpretación del artículo 671 LEC no puede ser literal, aunque *“el legislador no ha tenido la precisión y el acierto de prever en el caso de los bienes inmuebles una norma similar a la que si se establece para los muebles”*. En el caso de que la subasta de bienes muebles quede desierta por falta de licitadores el ejecutante puede pedir la adjudicación por el 30 por 100 del valor de tasación. Por ello, la DGRN considera que *“el contenido del artículo 651 permite entender cuál es el verdadero espíritu y finalidad de las normas que regulan la adjudicación de una finca en el procedimiento de apremio cuando la subasta ha quedado desierta”*.

Esta tesis se corrobora, según el criterio del Centro Directivo, por lo dispuesto en el artículo 670.4 LEC para los casos en que las posturas realizadas en la licitación sean inferiores al 70 por cien del valor de tasación de la finca.

⁷⁵España. Tribunal Constitucional. Sentencia núm. 113/2011, de 19 de julio. Y Resolución DGRN de 23 de marzo de 2018.

Para estos supuestos, si el deudor no presenta un tercero o el ejecutante no haga uso de su derecho se aprobará el remate a favor del mejor postor siempre que el precio ofrecido sea superior al 50 por cien del valor de tasación o, en caso de ser inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado ejecución, incluida la previsión para intereses y costas. En otro caso, el LAJ resolverá sobre la aprobación del remate, previa audiencia de las partes, en consideración a las circunstancias del caso y especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación, la posibilidad de lograr la satisfacción del derecho del acreedor con la realización de otros bienes y el sacrificio patrimonial que la realización suponga para el deudor y el beneficio para el ejecutante. Y este Decreto será susceptible de recurso de revisión ante el Tribunal.

Sin perjuicio de las razones de justicia que puedan concurrir en este criterio de interpretación que ya está consolidado en la práctica, pueden hacerse las siguientes objeciones:

1.- Los artículos 650 y 651 y 670 y 671 LEC contemplan supuestos distintos, en un caso la subasta se ha celebrado con postores y en otro en la subasta no ha habido postores, por lo que el legislador ha establecido consecuencias y efectos jurídicos distintos para uno y otro, sin que sea posible una aplicación analógica o una interpretación extensiva de alguno de los efectos de la subasta con postores a la subasta sin postores. Si bien es cierto que deben evitarse adjudicaciones por un precio ínfimo por el principio de proporcionalidad previsto en el artículo 584 LEC, la ausencia total de postores en una licitación refleja una carencia de interés en el bien cuyas consecuencias no tiene que soportar exclusivamente el acreedor adjudicándose el inmueble por un mayor precio.

2.- Los Registradores de la Propiedad tienen la obligación de calificar los documentos que se le presenten en los términos previstos en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario y que esta función implica también una revisión de dichos documentos como argumenta la Resolución DGRN de 23 de marzo del año en curso, pero esta función calificadora, como argumenta literalmente la meritada Resolución *“no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal”*.

Considero que con este párrafo transcrito puede sostenerse la siguiente interpretación:

a) En efecto, el registrador de la propiedad ha de comprobar que se cumplen los requisitos legales tanto en el documento como en la tramitación del

procedimiento. Es decir, si el deudor y el hipotecante no deudor han sido requeridos de pago, si se ha notificado la existencia del procedimiento a los avalistas o fiadores, si se ha dado a la licitación la publicidad prevista legalmente, si el Decreto de convocatoria de la misma se ha notificado a los demandados o si el Decreto de aprobación del remate o adjudicación son firmes. Igualmente, la calificación del registrador comprende verificar si se ha efectuado la imputación de pagos prevista en el artículo 594.3 LEC y si existe sobrante o continúa subsistente la deuda en otro caso, con indicación de las cantidades pendientes de abono por principal, intereses ordinarios moratorios y costas, si el inmueble es vivienda habitual con indicación en otro caso de la situación posesoria.

Pero esta función no le permite al registrador, utilizando los propios términos de la Resolución de 23 de marzo del presente año, *“revisar el fondo de la resolución judicial”*. ¿Y cuál es el fondo del Decreto de aprobación del remate o de adjudicación sino el precio de adjudicación?

El resto del contenido no es sino la constatación de que se han cumplido los trámites procesales preceptivos para el despacho de ejecución y el inicio y conclusión de la vía de apremio. Por tanto, como se expuso anteriormente, considerando las razones de justicia en las que se funda este criterio de interpretación, si se entiende, como a mi juicio debe de considerarse, que el precio de remate o de adjudicación constituye una cuestión de fondo del Decreto de adjudicación, está excluido de la función de revisión.

Este criterio es coherente con el principio de invariabilidad de las resoluciones judiciales (incluidas las de los Letrados de la Administración de Justicia) previsto en el artículo 214 LEC, pues el argumento contrario significa modificar por vía interpretativa lo dispuesto en una resolución firme y consentida o, en otras palabras, una anulación sobrevenida de la parte dispositiva de una resolución por parte de un órgano que no forma parte de la jurisdicción y que, en consecuencia, considero que no tiene competencia para ello, aunque se realice en beneficio del deudor.

No obstante, esta doctrina de la DGRN se ratifica en la reciente Resolución de 23 de mayo del presente año (BOE de 12 de junio) que resuelve el recurso interpuesto contra la suspensión de la inscripción de un decreto de adjudicación en el que se adjudicaba la vivienda habitual del deudor por el 60 por ciento del valor de tasación al ser la deuda inferior al 70 por cien de dicho valor, concretamente del 65,43 por ciento. La DGNR afirma, una vez más que el 60 por ciento debe entenderse como límite mínimo en caso de vivienda habitual, pues una interpretación literal del artículo 671 LEC, en este concreto caso, beneficiaría exclusivamente al acreedor *“en claro y correlativo perjuicio del ejecutado que va a verse privado de su vivienda habitual”*.

Es claro, como argumenta la referida resolución, que las normas o criterios legales de interpretación de las normas jurídicas no solo están dirigidos a los Jueces, Magistrados o Letrados de la Administración de Justicia “*sino a todas las autoridades públicas que tengan atribuidas funciones y responsabilidades en su aplicación*”, pero ello no implica que por vía interpretativa se modifique el fondo de una resolución firme y consentida, entre otros, por el propio deudor.

Además, el empleo de la analogía en Derecho Procesal concuerda mal con el principio de *legalidad procesal* consagrado en el artículo 1 LEC⁷⁶.

En conclusión, se cuestiona si quien realiza esta interpretación puede realizarla por referirse al fondo de una resolución y el momento en que se realiza, extraprocesalmente y una vez firme el Decreto de Adjudicación.

3. Bibliografía

ACHÓN BRUÑEN, M. J. La venta por persona o entidad especializada como mecanismo de enajenación forzosa: reformas legales que serían aconsejables para potenciar su aplicación en la práctica. En: *Revista Práctica de Tribunales*. Sección Tribuna Libre. Madrid: Editorial Wolters Kluwer, nº 113, marzo-abril, 2015.

BERNABEU PÉREZ, I. C. El alcance del convenio de realización en la fase de ejecución. En: *Práctica de Tribunales*, Sección Ejecución Civil. Madrid: Editorial La Ley, nº 76, noviembre 2010.

GARCÍA MEDINA, J. Alternativas a la subasta. En: *Diario La Ley*, Sección Doctrina. Madrid: Editorial La Ley, 20 enero 2010.

MARTÍNEZ SANTOS, A. La vía del artículo 641 LEC para la realización por persona o entidad especializada. En: *Práctica de Tribunales*. Madrid: Editorial Wolters-Kluwer, número 112, mayo-junio 2018.

España. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de marzo de 2018.

Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Sentencia de 13 de mayo de 2014.

España. Tribunal Supremo (Sala Primera). Sentencia núm. 113/2011, de 19 de julio.

Conflicto de intereses

El autor declara no tener ningún conflicto de intereses.

Financiación

El documento ha sido elaborado sin financiación.

⁷⁶GARCÍA MEDINA, J. Alternativas a la subasta. En: *Diario La Ley*, Sección Doctrina. Madrid: Ed. Wolters Kluwer, 20 enero 2010, pp. 4 y 20.