



Ordenament jurídic

**cejfe**

# De la subhasta judicial a l'execució civil privada a Catalunya: un viatge sense retorn

*Ajut a la investigació 2019*

---

**Autores**

Elisabet Cerrato Guri i Roser Casanova Martí

Any 2020



Generalitat de Catalunya  
**Centre d'Estudis Jurídics  
i Formació Especialitzada**

El Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada ha editat aquesta recerca respectant el text original dels autors, que en són responsables de la correcció lingüística.

Les idees i opinions expressades en la recerca són de responsabilitat exclusiva dels autors, i no s'identifiquen necessàriament amb les del Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada.

#### **Avis legal**



Els continguts d'aquesta obra estan subjectes a una llicència de Reconeixement \_no Comercial\_ Sense Obra derivada 4.0. Internacional (CC BY-NC-ND 4.0) de Creative Commons. Se'n permet la reproducció, la distribució i la comunicació pública sempre que se'n citi el titular dels drets (Generalitat de Catalunya, Centre d'Estudis Jurídics i formació Especialitzada) i no se'n faci un ús comercial. Aquesta obra no es pot transformar per generar obres derivades. La llicència completa es pot consultar a: <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/legalcode>

© **Generalitat de Catalunya**

Centre d'Estudis Jurídics

## RESUM

Un dels principals problemes que ha d'afrontar l'Administració de Justícia és el de dotar els seus tribunals dels mitjans adequats per al correcte i eficaç funcionament de la justícia. És públic i notori que l'execució civil i, en particular, l'execució hipotecària, planteja multitud de problemes que s'han agreujat amb la crisi econòmica. En concret, cal destacar la disfuncionalitat de l'actual sistema de constrenyiment, monopolitzat pel mecanisme de la subhasta judicial, tot i els esforços del legislador per millorar-la a través de la subhasta electrònica que es materialitza al *Portal BOE Subastas*.

Partint de l'activitat dels nostres tribunals, és una realitat que els esforços posats en la renovada subhasta judicial han estat insuficients per convertir-la definitivament en un mecanisme útil de realització forçosa, doncs a data d'avui segueixen sent massa els casos que queden orfes de resposta per la incapacitat d'aquest sistema de constrenyiment.

És per aquest motiu que el present treball de recerca té per finalitat proposar mesures alternatives, ja existents en la nostra regulació processal, per millorar el procés d'execució i, en particular, la fase de constrenyiment. Entre aquestes mesures alternatives ens fixem en la figura de la realització per persona o entitat especialitzada regulada a l'article 641 de la Llei d'Enjudiciament Civil.

**DESCRIPTORS PRINCIPALS DE LA INVESTIGACIÓ:** procés d'execució, constrenyiment, realització forçosa, subhasta judicial, persona o entitat especialitzada.

## RESUMEN

Uno de los principales problemas que debe afrontar la Administración de Justicia es el de dotar a sus tribunales de los medios adecuados para el correcto y eficaz funcionamiento de la justicia. Es público y notorio que la ejecución civil y, en particular, la ejecución hipotecaria, plantea multitud de problemas que se han agravado con la crisis económica. En concreto, cabe destacar la disfuncionalidad del actual sistema de apremio, monopolizado por el mecanismo de la subasta judicial, a pesar de los esfuerzos del legislador

para mejorarla a través de la subasta electrónica que se materializa en el Portal BOE Subastas.

Partiendo de la actividad de nuestros tribunales, es una realidad que los esfuerzos puestos en la renovada subasta judicial han sido insuficientes para convertirse definitivamente en un mecanismo útil de realización forzosa, pues a fecha de hoy siguen siendo demasiados los casos que quedan huérfanos de respuesta por la incapacidad de este sistema de apremio.

Es por este motivo que el presente trabajo de investigación tiene por finalidad proponer medidas alternativas, ya existentes en nuestra regulación procesal, para mejorar el proceso de ejecución y, en particular, la fase de apremio. Entre estas medidas alternativas nos fijamos en la figura de la realización por persona o entidad especializada regulada en el artículo 641 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**DESCRIPTORES PRINCIPALES DE LA INVESTIGACIÓN:** proceso de ejecución, apremio, realización forzosa, subasta judicial, persona o entidad especializada.

## **ABSTRACT**

One of the main problems that must face the Administration of Justice is to provide its courts with suitable means for the correct and efficient functioning of justice. It is public and notorious that civil execution and, in particular, foreclosure, raises a multitude of problems that have been aggravated by the economic crisis, highlighting the dysfunctionality of our current system of enforcement. Based on the reality of our courts, which reveals the ineffectiveness of the traditional judicial auction as a useful mechanism of forced execution, this work aims to propose measures to activate, definitely, the enforcement per person or specialized entity.

Starting from the activity of our courts, it is a reality that the efforts put in the renewed judicial auction have been insufficient to become definitively a useful mechanism of the enforcement, because nowadays, there are still too many cases that are orphaned by the inability of this system.

It is for this reason that this paper is to propose alternative measures, already existing in our procedural regulation, to improve the process of enforcement and, in particular, the phase of urgency. Among these alternative measures, we look at the figure of the realization per person or specialized entity regulated in article 641 of the Civil Procedure Law.

**MAIN DESCRIPTORS OF THE RESEARCH:** Enforcement, urgency forced execution, judicial auction, person or specialized entity.

# Sumari

1. INTRODUCCIÓ .....	6
2. OBJECTIUS .....	10
3. METODOLOGIA.....	11
4. MARC TEÒRIC .....	12
4.1. ANÀLISI DE LES PRINCIPALS FORMES DE CONSTRENYIMENT DEL SISTEMA D'EXECUCIÓ JUDICIAL DE LA LEC .....	12
4.2. LA SUBHASTA JUDICIAL .....	12
4.2.1. <i>Principals novetats de la seva regulació després de la reforma del 2015</i> .....	12
4.2.2. <i>Operativitat pràctica</i> .....	15
4.2.2.1. Realitat estatal.....	15
4.2.2.2. Particularitats de les subhastes judicials a nivell provincial .....	19
4.2.2.3. Àmbit català: especial atenció a la província de Tarragona.....	22
4.2.2.3.1. Justificació.....	22
4.2.2.3.2. Anàlisi de les dades .....	25
4.3. MECANISMES ALTERNATIUS A LA SUBHASTA JUDICIAL: ESPECIAL ATENCIÓ A LA REALITZACIÓ PER PERSONA O ENTITAT ESPECIALITZADA .....	27
4.3.1. <i>Introducció</i> .....	27
4.3.2. <i>Règim jurídic de l'art. 641 LEC</i> .....	27
5. RESULTATS .....	32
5.1. INCIDÈNCIA EN EL NOSTRE SISTEMA D'EXECUCIÓ.....	32
5.1.1. <i>Anàlisi de la doctrina judicial</i> .....	32
5.1.2. <i>Aplicació pels Lletrats de l'Administració de Justícia</i> .....	34
5.1.2.1. Particularitats de la província de Tarragona .....	34
5.1.2.2. Anàlisi a nivell estatal .....	37
6. PROPOSTA: ACTIVACIÓ DE L'ART. 641 LEC A TRAVÉS DE LA CREACIÓ D'UNA <i>SPIN-OFF</i> .....	42
7. CONCLUSIONS .....	48
8. REFERÈNCIES BIBLIOGRÀFIQUES .....	50
9. WEBGRAFIA.....	52
10. ÍNDEX DE DOCTRINA JUDICIAL.....	53
11. ÍNDEX DE TAULES .....	54
12. ANNEX: QÜESTIONARI ENVIAT ALS LLETRATS DE L'ADMINISTRACIÓ DE JUSTÍCIA A NIVELL ESTATAL.....	55

# 1. Introducció

Des de la publicació del "Llibre blanc de la justícia" (CGPJ, 1997) han estat moltes les veus que han alertat del delicat estat de salut del nostre sistema d'execució civil<sup>1</sup> que, tot i preveure mecanismes capaços d'aconseguir un constrenyiment eficaç, es manté cegament ancorat en la inoperant subhasta judicial<sup>2</sup>. Aquest tipus de realització forçosa dels béns, que majoritàriament queda deserta –fins i tot després de l'últim intent de millora de 2015–, segueix incomprensiblement sent la primera opció de constrenyiment per a la realització de béns o drets, la qual cosa afecta, clarament, a l'economia del nostre país. Això explica que, a data d'avui, una de les principals xacres de la nostra Administració de Justícia sigui precisament l'execució judicial. Aquesta recurrent realitat s'ha vist especialment agreujada per la severa crisi econòmica que ha assetjat el nostre país durant gairebé una dècada, i que ha posat en perill el dret a la tutela judicial efectiva de l'executant que veu en el procés d'execució un mecanisme costós i inútil per satisfer les seves expectatives de cobrament.

Afortunadament, el dinamisme de l'economia espanyola, d'acord amb l'expansió i el creixement que ha experimentant l'economia mundial, seguint la tendència iniciada des de mitjans de 2017<sup>3</sup>, posa de manifest un important descens del nombre d'execucions forçoses. Tot i això, aquestes segueixen existint i, les que es produeixen, acaben materialitzant-se per la via de la tradicional subhasta judicial, que segueix sense estar a l'alçada de les circumstàncies per satisfer els interessos dels que es veuen immersos en un procés d'execució judicial.

---

<sup>1</sup> Aquesta és una de les principals conclusions del "I Congrés Economia i Justícia", organitzat pel Consell General dels Procuradors d'Espanya, celebrat a Barcelona, els dies 15 i 16 de març de 2018 <<https://www.cgpe.es/wp-content/uploads/2018/04/CONCLUSIONES-1er-Congreso-Econom%C3%ADa-y-Ejecuci%C3%B3n.pdf>> [data de consulta: 1 de març de 2019].

<sup>2</sup> De manera més extensa, sobre el procediment de constrenyiment en el procés civil consulti's Domínguez, Andrés; Sabaté, Josep Maria; i Toribios, Fernando. (2019). El apremio. Navarra: Thomson Reuters.

<sup>3</sup> Així es desprèn dels últims informes trimestrals de l'economia espanyola del Banc d'Espanya. <[https://www.bde.es/bde/es/secciones/informes/boletines/Boletin\\_economic/index2018.html](https://www.bde.es/bde/es/secciones/informes/boletines/Boletin_economic/index2018.html)> [data de consulta: 30 d'octubre de 2019].

Per aquest motiu, creiem que ha arribat el moment de replantejar-nos la posada en escena d'altres vies de constrenyiment més eficaces que la subhasta judicial, regulades en el nostre sistema processal ja des de l'any 2000, i que en l'actualitat continuen sent grans desconegudes del procés d'execució. En concret, ens estem referint a la realització per persona o entitat especialitzada, prevista a l'art. 641 de la Llei d'Enjudiciament Civil (en endavant LEC). Aquesta figura ha estat objecte de nombrosos estudis doctrinals<sup>4</sup> que l'acrediten com més beneficiosa que la subhasta judicial, fins i tot després de les substancials millores introduïdes pel legislador l'any 2015<sup>5</sup>, essencialment enfocades a eradicar els greus problemes derivats de la seva presencialitat –en concret, deguts a l'absència de publicitat i consegüent manca de concurrència i participació–, així com també la limitació d'accés per l'obligació d'assistir en un lloc, dia i hora determinats; tot això, al marge de la “*rigidez del procedimiento de la subasta presencial pues adolece de un rigor formalista hoy superado*”<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> Destaquen els treballs de Cerrato, Elisabet: (2014). ¿Por qué no funciona la ejecución civil privada? Propuestas de mejora. Dins Ramos, Francisco (dir.). Hacia una gestión moderna y eficaz de la ejecución procesal (pp. 205 a 210) Barcelona: Atelier; (2009). Estudio del art. 641 LEC: motivos de su inaplicación práctica. Dins Serra, Manuel. Realismo jurídico y experiencia procesal (pp. 339-349), Barcelona: Atelier; (2009). Soluciones para lograr la aplicación práctica del art. 641 LEC, Justicia. Revista de Derecho Procesal. 3-4, pp. 139 a 148; (2008). La ejecución civil privada: realización por persona o entidad especializada: estudio del artículo 641 de la LEC. Barcelona: José María Bosch Editor; (2008). La ejecución civil por entidad o persona especializada. Dins Cachón, Manuel i Picó, Joan (coord.). La ejecución civil: problemas actuales (pp. 239-251) Barcelona: Atelier; (2007). La ejecución civil por persona o entidad especializada desde la experiencia del modelo inglés. Justicia. Revista de Derecho Procesal. 1-2, pp. 229 – 249; (2007). Motivos por los cuales no funciona la ejecución civil privada del art. 641 LEC, Justicia. Revista de Derecho Procesal, 3-4, pp. 180 y 181; (2006). Estudi comparatiu entre la figura de la persona o entitat especialitzada prevista a l'art. 641 LEC i l'anomenat receiver anglès. Dins Garrido, Martín i Nasarre, Sergio (dir.). Los patrimonios fiduciarios y el trust (pp. 105-119) Barcelona – Madrid: Marcial Pons; (2006). La ejecución civil por persona o entidad especializada. Dins XX Jornadas Iberoamericanas de Derecho Procesal. Problemas actuales del proceso iberoamericano (pp. 441 a 452) Málaga: Servicio de Publicaciones Centro de ediciones de la Diputación Provincial de Málaga.

Així mateix, veure Cerrato, E. i Casanova, R. (2019). LitiGest, una spin-off de la URV en expansión. Newsletter de la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la URV. 11, pp. 22-23; Cerrato, E. i Casanova, R. (2017). La realización por persona o entidad especializada: una alternativa a la ineficaz subasta judicial. Newsletter de la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la URV. 7, pp. 23-26; Cerrato, E. i Casanova, R. (2017). ¿Es posible una realización forzosa eficaz en el proceso de ejecución hipotecaria?. Dins Albiez, Kaus Jochen i Moreno-Torres, M<sup>a</sup> Luisa (dir.). Los contratos de crédito inmobiliario (pp. 509 a 518) Navarra: Aranzadi.

<sup>5</sup> Aquestes es produeixen amb l'entrada en vigor de la Llei 19/2015, de 13 de juliol, de mesures de reforma administrativa en l'àmbit de l'Administració de Justícia i del Registre Civil (BOE núm. 167, de 14 de juliol de 2015), que en el seu article primer modifica la Llei d'enjudiciament civil per introduir la subhasta electrònica.

<sup>6</sup> Aquests inconvenients es posen de manifest en el punt I de l'exposició de motius de la Llei 19/2015.



D'aquesta manera, la subhasta electrònica s'implanta per tal d'aconseguir un procediment més transparent i “*el mayor rendimiento posible de la venta de los bienes*”<sup>7</sup>. Això hauria de ser possible en la mesura que aquesta nova modalitat de subhasta judicial permet, en termes del propi legislador, “*multiplicar la publicidad de los procedimientos, facilitar información casi ilimitada tanto de la subasta como del bien y, lo más importante, pujar casi en cualquier momento y desde cualquier lugar, lo que genera un sistema más eficiente para todos los afectados*”. En definitiva, el que es pretén és donar a la ciutadania una resposta més àgil i eficaç, a més de descongestionar els nostres tribunals de justícia. No obstant això, com veurem, aquest lloable propòsit segueix lluny de poder-se assolir.

L'exigència legislativa de realitzar les subhastes de forma electrònica ha comportat que des de gener de 2016 aquestes es deixin de celebrar presencialment als jutjats i es duguin a terme a través del nou portal electrònic de subhastes de l'Agència Estatal del Butlletí Oficial de l'Estat<sup>8</sup>. Malgrat aquest important esforç, que ha pretès superar els inconvenients de la subhasta presencial, les dades que es poden consultar al Portal de Subhastes electròniques del BOE segueixen mostrant la inoperativitat del nostre sistema judicial per alienar béns i la necessitat de buscar altres opcions més eficaces capaces de satisfer els interessos dels principals intervinents del procés d'execució, que són: el creditor, que vol cobrar la totalitat del seu crèdit; i el deutor que, després de l'execució, vol deixar de respondre pel deute contret. I això no ho aconsegueix la renovada subhasta judicial.

Per la seva banda, el sistema de realització per persona o entitat especialitzada tampoc ha tingut èxit a la pràctica, sent la seva utilització gairebé imperceptible.

Enfront d'aquesta realitat, amb el present treball de recerca pretenem en primer lloc, demostrar que és factible una realització forçosa dels béns

---

<sup>7</sup> Apartat I de l'exposició de motius de la Llei 19/2015.

<sup>8</sup> Segons destaca el punt II de l'exposició de motius de la Llei 19/2015, “el Gobierno, en el Consejo de Ministros de 21 de junio de 2013, aprobó el informe de la Comisión para la Reforma de las Administraciones Públicas en el que se analizó, como una de las medidas a adoptar, la creación en la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado de un Portal Electrónico de Subastas para su celebración, a fin de lograr una mayor simplificación administrativa evitando, al mismo tiempo, el solapamiento de procedimientos mediante la reutilización de los medios disponibles”.

embargats i/o hipotecats més eficaç que la que s'aconsegueix a través de l'actual subhasta judicial, que frustra tota mena d'expectatives dels afectats per un procés d'execució. I, en segon lloc, explicar com s'ha d'activar el sistema de realització forçosa a través de persona o entitat especialitzada –de fet, com hem aconseguit fer-ho a la pràctica– perquè es converteixi en la via ordinària de constrenyiment, en substitució de la subhasta judicial.

Aquest propòsit precisa del previ anàlisi del funcionament de la subhasta judicial així com també del sistema de realització per persona o entitat especialitzada, el que ens permetrà acreditar l'escassa funcionalitat de la primera i la manca d'utilització de la segona. Només després de confirmar els anteriors extrems estarem en disposició de realitzar una proposta d'activació real del sistema de realització forçosa per persona o entitat especialitzada perquè deixi definitivament l'escenari teòric i es converteixi, d'una vegada per totes, en el protagonista del constrenyiment judicial.

## **2. Objectius**

El nostre projecte s'ha desenvolupat d'acord amb els següents objectius:

Objectiu 1: examen de la realitat pràctica del nostre sistema judicial d'execució civil, focalitzada en la institució de la subhasta, com a via habitual de constrenyiment a Catalunya.

Objectiu 2: realització d'un estudi de camp per conèixer l'efectiva aplicació als jutjats catalans de la figura de la "realització per persona o entitat especialitzada" prevista a l'art. 641 LEC.

Objectiu 3: anàlisi socio-econòmic, jurisprudencial i doctrinal dels mecanismes alternatius de realització forçosa, actualment previstos a la llei processal.

Objectiu 4: elaboració d'un treball de recerca que, a partir de la problemàtica detectada arrel dels anteriors objectius indicats, doni solucions realistes per millorar l'execució civil a Catalunya i, de retruc, la seva Administració de Justícia.

### 3. Metodologia

El desenvolupament del present treball d'investigació ha precisat de la combinació de diferents metodologies, essencialment focalitzades en l'estudi legislatiu i de la doctrina judicial, sent ineludible la seva complementació amb una exhaustiva anàlisi estadística, per a la qual ha estat imprescindible l'examen de les dades que obren a les bases de dades del Consell General del Poder Judicial (en endavant CGPJ)<sup>9</sup> i del Portal de subhastes electròniques del BOE<sup>10</sup>, i de camp, aquest últim a través de l'enviament d'un qüestionari als lletrats de l'Administració de Justícia (en endavant, LLAJ) del territori espanyol –majoritàriament de Catalunya–, protagonistes indiscutibles de l'actual procés d'execució civil.

El punt de partida l'hem fixat en el sistema de constrenyiment al que de manera ordinària s'acudeix en l'actualitat, que és el la subhasta judicial, per analitzar les novetats que ha introduït el legislador del 2015 per revifar aquesta figura –i que en essència giren al voltant de la seva conversió en electrònica– i els demolidors resultats de la seva aplicació pràctica. Aquest teló de fons justifica la urgència d'apostar per noves fórmules de constrenyiment, existents en la nostra regulació processal que, com es veurà, han tingut un impacte gairebé imperceptible en el dia a dia dels nostres tribunals de justícia pel desconeixement o ignorància de la seva existència.

Així, si la subhasta judicial no funciona, i la realització per persona o entitat especialitzada no s'aplica, significa això que el constrenyiment del procés civil està condemnat al fracàs? Ens resistim a que això sigui així mentre hi hagi solucions d'acreditada operativitat capaces de donar una resposta negativa a l'interrogant plantejat. Ens estem referint a l'eficaç activació de l'art. 641 LEC. Per això, l'objectiu últim del present treball és articular una proposta realista – fonamentada en l'experiència pràctica– que converteixi la realització forçosa per persona o entitat especialitzada en la primera opció del constrenyiment judicial.

---

<sup>9</sup> Recuperat el 28 de febrer de 2019 de <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Infomes/Justicia-Dato-a-Dato/>.

<sup>10</sup> Recuperat el 5 de març de 2019 de <https://subastas.boe.es/>.

## **4. Marc teòric**

### **4.1. Anàlisi de les principals formes de constrenyiment del sistema d'execució judicial de la LEC**

Com ja es va analitzar en el seu moment<sup>11</sup>, l'art. 636 LEC estableix, a més de la subhasta judicial, dues vies de constrenyiment a les que les parts del procés d'execució podran optar de manera alternativa. Es tracta del conveni de realització (art. 640 LEC) i del mecanisme de realització per persona o entitat especialitzada (art. 641 LEC). Per tant, el nostre actual sistema de constrenyiment preveu tres modalitats diferents per a materialitzar la realització forçosa dels béns, sent la subhasta judicial el mecanisme supletori en defecte de petició expressa de part de qualsevol de les altres dues modalitats indicades. Això ha significat que a la pràctica s'hagi seguit mantenint com habitual el recurs a la subhasta judicial, relegant gairebé a la inexistència a la resta de modalitats de constrenyiment de la nostra legislació processal. Per tant, a data d'avui hem de seguir parlant de la monopolització de la fase de constrenyiment per la subhasta judicial<sup>12-13</sup>.

### **4.2. La subhasta judicial**

#### **4.2.1. Principals novetats de la seva regulació després de la reforma del 2015**

La nova subhasta electrònica pretén assolir la transparència i flexibilitat pròpies d'un sistema avançat de constrenyiment capaç d'arribar a un públic més ampli i obtenir, en última instància, un preu el més proper possible al de

---

<sup>11</sup> Cerrato, Elisabet. (2008). *La ejecución civil privada...*, ob. cit., pp. 32 y 35 - 39.

<sup>12</sup> Així ho constaten les dades publicades pel CGPJ, exclusivament referides a les subhastes judicials, i que són inexistents per a les altres formes de realització forçosa dels arts. 640 i 641 LEC. Recuperat el 28 de febrer de 2019 de <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Informes/Justicia-Dato-a-Dato/>.

<sup>13</sup> En aquesta línia, veure Sabaté, Josep Maria. (2017). *La venta judicial de inmuebles*, Barcelona: J.M. Bosch. p. 35, qui la reconeix com "el medio de realización o apremio de inmuebles por excelencia".

mercat<sup>14</sup>. Aquesta més que lloable intenció del legislador ha comportat canvis importants respecte de l'anterior regulació de la subhasta, i és necessari que examinem els més significatius.

Amb caràcter previ, es fa ineludible indicar que per concretar el preu de sortida del bé s'hauran de seguir les regles de l'art. 637 i següents de la LEC. D'aquesta manera, llevat acord entre executant i executat, serà un perit taxador, designat pel LLAJ, qui determini la seva valoració (valor de mercat), havent de descomptar, en el cas dels béns immobles (o mobles inscriptibles) les càrregues i drets anteriors<sup>15</sup> que resultin de la certificació de domini i càrregues del Registre de la Propietat, quan n'hi hagi<sup>16</sup>, i que igualment s'ha d'expedir en format electrònic (art. 656.1 *in fine* LEC). Un cop concretat el *justipreu* o preu de sortida, serà el LLAJ qui es responsabilitzi del desenvolupament de la subhasta electrònica, que es durà a terme mitjançant el Portal de Subhastes del BOE dictant, d'inici, el decret de convocatòria de la subhasta, que s'anunciarà al BOE una vegada hagi adquirit fermesa<sup>17</sup>.

Tot i que la informació del Portal de Subhastes del BOE és pública i de lliure accés, de manera que qualsevol ciutadà pot conèixer les subhastes (tant judicials com notariales) realitzades i en curs des de l'any 2016, cal tenir en compte que la participació en qualsevol licitació requereix del registre "qualificat" de l'interessat, ja que ho haurà de fer utilitzant un certificat electrònic reconegut o qualificat (com pot ser el del Document Nacional d'Identitat) o bé la

---

<sup>14</sup> Seguint a Trigo, Eduardo i Pérez-Pujazón, Maria Encarnación. (2017). Las reformas de la ley de enjuiciamiento civil en el año 2015. *Actualidad Jurídica Uría & Menéndez*, 46, p. 37, l'antecedent d'aquest reformat mecanisme de constrenyiment s'ha de buscar en "un programa piloto de subastas judiciales electrónicas que desarrolló el Servicio de Ejecución de Subastas Judiciales de la ciudad de Murcia", sent la principal diferència entre els dos sistemes l'eliminació de "la presencia física de postores en la Oficina Judicial", significant això la possibilitat única de realitzar postures de naturalesa telemàtica.

<sup>15</sup> Sabaté, Josep Maria. (2017), ob. cit., pp. 36 y 54, recorda la subrogació del comprador en les càrregues anteriors, implicant això que aquestes càrregues hagin de deduir del preu de taxació del bé.

<sup>16</sup> Cal tenir en compte que el LAJ s'encarregarà de verificar la realitat extraregstral del bé objecte de realització remetent, tant als titulars dels crèdits anteriors com al mateix executat, un ofici perquè informin sobre la subsistència d'aquests crèdits i la quantia real dels mateixos (art. 657 LEC).

<sup>17</sup> Font de Mora, Jaime. (2018). El talón de Aquiles de la subasta judicial electrónica: la notificación de la convocatoria de la subasta a los demandados no personados. Crítica al artículo 645 de la LEC. *Diario La Ley*, 9203, pp. 1 – 10, posa en dubte la pràctica generalment admesa, sobre la base de l'art. 645.1 LEC, d'entendre per realitzada la notificació de la convocatòria de la subhasta a l'executat no personat amb la mera publicació de l'anunci de la convocatòria al BOE.

plataforma d'identificació Cl@ve<sup>18</sup>, a més de la consignació –pels mitjans electrònics habilitats al Portal– del 5% del valor del bé, i de la declaració pel licitador sobre el coneixement de les condicions generals i particulars de la subhasta.

Els renovats arts. 648 i següents de la LEC<sup>19</sup>, regulen el desenvolupament de la subhasta electrònica que es caracteritza per tenir íntegrament lloc al Portal dependent de l'Agència Estatal del Butlletí Oficial de l'Estat sota la supervisió del LLAJ. La subhasta s'obrirà transcorregudes, almenys, 24 hores des de la seva publicació al BOE, sent dues importants novetats el seu anunci al BOE i al Portal de l'Administració de Justícia (art. 645.1 LEC), més enllà del tauler d'anuncis del jutjat<sup>20</sup>; i l'admissió de postures telemàtiques d'import superior, igual o inferior a la més elevada ja realitzada<sup>21</sup>. A més, cal tenir en compte l'admissió de postures durant 20 dies naturals des de l'obertura de la subhasta, que millora la necessitat de personar-se a la corresponent sèu judicial per a la proposta de licitacions en una data determinada.

La nostra norma processal estableix, amb certa complexitat, els percentatges mínims respecte del preu de sortida pels quals el LLAJ pot aprovar l'adjudicació, fent-los dependre de variables com el subjecte que finalment es perfili com a adjudicatari, el tipus de bé objecte de realització o altres circumstàncies previstes a la llei –per exemple, el pagament del preu a terminis amb garantia hipotecària suficient– (arts. 650 i 651 LEC per als béns mobles; i arts. 670 i 671 LEC per als immobles). Sigui com sigui, en un esforç d'evitar que la subhasta quedi deserta, en última instància, això és, davant l'absència de licitacions, es contempla la possibilitat que el propi creditor pugui adjudicar-se el bé pel preu mínim legal establert. Això tindrà com a conseqüència, d'una banda, que aquest subjecte hagi de fer front a les despeses d'adjudicació (si és un immoble, a més de les despeses de notari,

---

<sup>18</sup> Coincidim amb Trigo, Eduardo i Pérez-Pujazón, Maria Encarnación. (2017), ob. cit., p. 37, que això revesteix de major seguretat jurídica el tràmit, però opinem que també pot suposar una limitació a aquest.

<sup>19</sup> Tot i que aquests articles facin referència expressa a la subhasta de béns mobles, són així mateix d'aplicació a la subhasta de béns immobles per expressa remissió dels articles 667 i següents de la LEC.

<sup>20</sup> Cfr. Trigo, Eduardo i Pérez-Pujazón, Maria Encarnación. (2017), ob. cit., p. 37.

<sup>21</sup> Estem davant d'una notable diferència respecte de la regulació anterior, caracteritzada per la formulació de licitacions a l'alça.

també les de Registre, i les del posterior manteniment de la finca fent front al pagament de la comunitat o impostos, al marge de possibles reparacions que necessiti el bé); i de l'altra, que hagi de descomptar de la total quantitat deguda el preu pel qual s'ha acabat adjudicant el bé.

## **4.2.2. Operativitat pràctica**

### **4.2.2.1. Realitat estatal**

El predomini de la subhasta judicial a la fase de constrenyiment del nostre procés d'execució civil justifica que la primera qüestió que ens haguem de plantejar sigui la del seu efectiu funcionament a la pràctica, més encara després de l'entrada en escena del Portal de Subhastes del BOE. Per assolir aquest propòsit inicialment s'ha de prestar atenció a la incidència que ha tingut la renovada regulació de la subhasta judicial en la geografia espanyola, a través de l'anàlisi de les particularitats de les seves diferents províncies.

Els anys escollits per dur a terme aquest estudi de camp són 2016, 2017 i 2018. Aquesta elecció es justifica perquè a la data de tancament del present treball aquests són els anys dels quals es disposa informació completa al Portal de Subhastes del BOE, des que entrés en funcionament l'1 de gener del 2016<sup>22</sup>.

---

<sup>22</sup> Recuperat el 12 de febrer de 2019 de <https://subastas.boe.es/>.



<b>Estat subhasta judicial</b>	<b>Número Any 2016</b>	<b>Número Any 2017</b>	<b>Número Any 2018</b>
<b>Totes</b>	<b>28.096</b>	<b>34.365</b>	<b>25.948</b>
Desertes (sense licitació)	23.796	27.120	18.749
Concloeses (amb licitació)	2.120	4.188	5.018
Cancel·lades	2.178	3.053	2.176
Suspeses	2	4	5

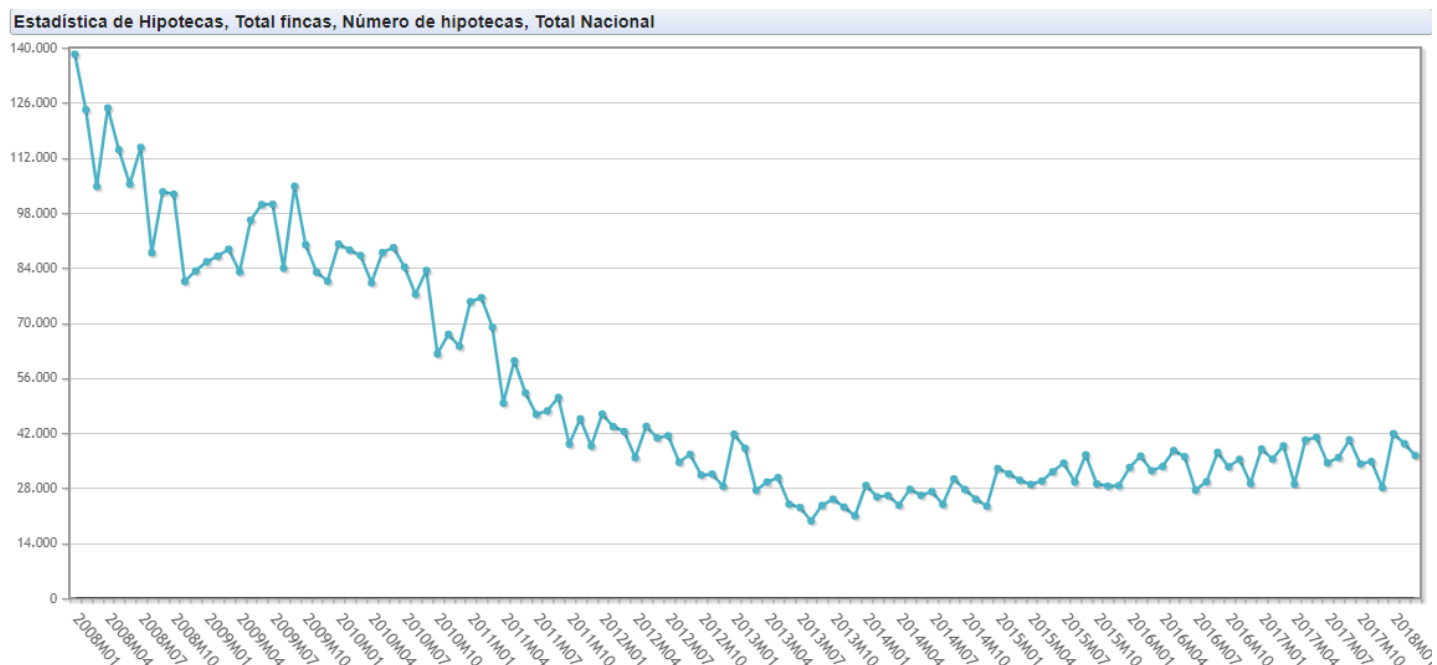
Taula 1: Número i estat de les subhastes judicials a Espanya 2016-2018

A nivell estatal, crida significativament l'atenció que, de les 28.096 subhastes convocades a Espanya l'any 2016, un total de 23.796, això és el 84.7%, quedessin desertes o, en altres termes, sense licitació; i tan sols fossin concloeses amb èxit al Portal de Subhastes 2.120 casos, que es correspon amb el 7.55%. La resta dels supòsits van obtenir la cancel·lació (2.178, això és, el 7.75%) o la suspensió (2, és a dir, el 0,01%) per resposta.

Al marge del que acabem d'indicar, genera veritable sorpresa el resultat obtingut de la comparativa realitzada respecte de l'any 2015, quan encara no s'havia implantat el sistema de subhasta electrònica. Si consultem les dades relatives al nombre de subhastes celebrades a Espanya durant aquest període n'obtenim un total de 60.584<sup>23</sup>, que es desvia molt de les 28.096 subhastes de 2016, significant això una considerable reducció de més de la meitat dels casos respecte l'any anterior. Aquest resultat, que d'entrada pot semblar erroni, pot ser degut a diversos factors, sent de destacar la progressiva millora de la situació econòmica del nostre país, la implantació de la subhasta electrònica i

<sup>23</sup> Recuperat el 5 de març de 2019 de <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Infomes/Justicia-Dato-a-Dato/>.

la gradual reducció del nombre de préstecs hipotecaris concedits per les entitats de crèdit i, per tant, del nombre d'execucions hipotecàries, tal com reflecteix la següent taula estadística.



Taula 2: Estadística d'hipoteques

Font: Institut Nacional d'Estadística <sup>24</sup>

En particular, ens hem fixat en el nombre d'hipoteques constituïdes en els últims 10 anys, coincidint amb el període en què s'ha desenvolupat i ha arribat a la seva màxima virulència la crisi econòmica i financera del nostre país. Les dades analitzades reflecteixen un descens esglaonat del total de finques hipotecades des de gener de 2008, amb un punt de partida de prop de 140.000 hipoteques fins a agost de 2013, moment en què es registra el menor nombre d'hipoteques, aconseguint el total de 19.649. Des de llavors i fins a l'actualitat es percep certa estabilitat en les hipoteques constituïdes; l'evolució s'ha desenvolupat prudentment a l'alça, mantenint-se en la franja de 28.000 a 40.000, sobretot a partir de 2015. Dins d'aquesta estabilitat, les xifres més elevades es registren al gener de 2018, amb un total de 41.831 hipoteques constituïdes.

<sup>24</sup> Recuperat el 5 de març de 2019 de <http://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=3200>.

L'anàlisi de les dades de 2017 posa de manifest l'augment del total de subhastes celebrades mitjançant el Portal de Subhastes del BOE, respecte de l'any anterior, que passen a ser 34.365 (es produeix un increment de 6.269 subhastes). Tot i això, aquesta diferència pot explicar-se pel que preveu la disposició transitòria primera de la Llei 19/2015, de 13 de juliol, de mesures de reforma administrativa en l'àmbit de l'Administració de Justícia i del Registre Civil, en atenció a la qual "*las subastas de los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, cuya publicación se haya acordado continuarán sustanciándose conforme a las normas procesales vigentes en la fecha de la presentación de la demanda*". Això justificaria que durant l'any 2016 una part de les subhastes s'hagi desenvolupat de forma presencial i, en conseqüència, que les dades que consten al Portal de Subhastes del BOE només reflecteixin la realitat de les subhastes electròniques i no de totes les celebrades<sup>25</sup>.

En bona mesura, el 2017 reproduïx el patró de l'any anterior, ja que tan sols un 12.19% de les subhastes celebrades acaba conclouent amb èxit, significant això que la resta, o bé queden desertes (en concret, un total 27.120 subhastes, és a dir, la majoria de subhastes, amb una representació del 79%), es cancel·len (3.053 dels casos, és a dir, el 8.88%) o s'acaben suspenent (un total de 4, que representen el 0,01%).

L'any 2018, advertim una certa millora tant del total nombre de subhastes judicials dutes a terme a través del millorat sistema *on line* com de la utilitat de les mateixes tot i que, com a continuació es veurà, això no és indicatiu de la funcionalitat d'aquesta via ordinària de constrenyiment judicial. En aquesta ocasió, la primera observació que hem de realitzar és que el nombre de subhastes judicials passa a ser de 25.948, experimentant una destacable reducció de gairebé 9.000 subhastes. Tot i això, la millorada situació econòmica i social del nostre país no evita que segueixin existint casos en què

---

<sup>25</sup> De fet, l'estadística judicial del CGPJ confirma la celebració de 33.114 subhastes judicials en 2016, significant això una evolució del -45,3% respecte de l'any anterior <<http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadística-Judicial/>> [data de consulta: 28 de febrer de 2019]. D'aquesta manera es corrobora l'escassa entitat de la diferència existent respecte de l'any 2017, que passa a ser de 1.251 subhastes.

sí que s'activa la subhasta judicial, com es posa de manifest. I, en aquests casos, els resultats són millors que els obtinguts en els anys 2016 i 2017, si bé encara molt insatisfactoris. En concret, les subhastes que finalitzen amb èxit augmenten a 19,34%, és a dir, al voltant d'un 7%; però, l'any 2018 segueixen quedant desertes el 72,25% dels casos (el que es tradueix en un total de 18.749 subhastes), es cancel·len 8,39% de les subhastes (és a dir, 2.176) i el 0,02 de els casos acaben en suspensió (5 subhastes). Aquestes dades evidencien que, tot i la lleugera millora destacada, no podem mostrar-nos optimistes del funcionament de l'actual subhasta judicial ja que en la majoria dels casos (més del 70%) continua sense donar una solució satisfactòria a les parts de l'execució judicial.

Per finalitzar, arribem a la conclusió que l'anàlisi realitzada dels anys de vigència de la millorada subhasta electrònica, mitjançant el Portal de Subhastes del BOE, aquesta modalitat renovada de constrenyiment no assoleix, en el temps que porta de vida, l'èxit desitjat i segueix sense solucionar les necessitats dels que es veuen implicats en un procés d'execució judicial, essencialment, per la manca de concurrència de licitacions<sup>26</sup>. En essència, entenem que això es produeix pel desconeixement del sistema *on line* de subhastes per part de la nostra societat, a més del poc atractiu que suposa comprar un bé sense poder accedir-hi –si més a través de fotos, que en cap cas apareixen a la plataforma amb la resta d'informació–, o del problema que suposa trobar finançament (excepte disposició de recursos propis) en el breu termini legal previst per consignar la diferència entre la quantitat dipositada i el preu total d'adjudicació, a comptar des de la notificació del decret que aprova l'operació a favor del millor postor (arts. 650 i 670 LEC).

#### **4.2.2.2. Particularitats de les subhastes judicials a nivell provincial**

L'estudi de camp fins ara realitzat ens permet tenir una visió global del funcionament de la subhasta judicial electrònica a Espanya, sense entrar en les

---

<sup>26</sup> En opinió contrària veure a Font de Mora, Jaime. (2018), ob. cit., pp. 1 y 2, segons el qual “se puede afirmar sin temor a dudas que el nuevo sistema ha resultado sumamente positivo y beneficioso”, destacant, entre els seus principals avantatges, el major grau de publicitat, la major concurrència de postors i l'obtenció de preus de venda més elevats, a més de la desaparició de la figura dels subhastors.

singularitats del territori. Per aquest motiu, és necessària la seva complementació amb l'anàlisi de les dades que s'obtenen a nivell provincial, i especialment en el territori català. Això ens permetrà determinar si la tònica general observada per a l'estat espanyol és extrapolable a les seves diferents províncies o, en quins casos, l'aplicació de la subhasta electrònica ha tingut conseqüències diferents en el constreyniment judicial.

L'any 2016, la majoria de províncies tenen una ràtio d'èxit d'entre el 8 i el 16%, la qual cosa significa que en més del 84% dels casos les subhastes fracassen per absència de licitacions. Aquests resultats posen de manifest que en l'àmbit provincial es repeteix, gairebé al mil·límetre, la realitat examinada a nivell estatal.

Especialment alarmants són les dades que resulten de les províncies d'Almeria, Castelló, Saragossa, Còrdova, La Rioja, Segòvia, Astúries, Terol, Múrcia i Melilla, que no arriben al 5% d'èxit de les subhastes realitzades al Portal de Subhastes del BOE, sent la seva taxa de fracàs igual o superior al 95%. Aquesta realitat crida singularment l'atenció en el cas de Múrcia, ja que de les 1.771 subhastes convocades, tan sols una d'elles va resultar exitosa (el que representa un 0,06%) i ni més ni menys que 1.744 subhastes, és a dir, el 98.25%, van finalitzar desertes (el 1.81% restant es va suspendre o cancel·lar).

A l'altre extrem, encara que molt lluny de confirmar-nos la funcionalitat de la subhasta *on line*, es situen les províncies de Soria i Càceres que en tots dos casos superen, de poc, el 16% d'èxit de les subhastes realitzades.

Una última curiositat la protagonitzen les ciutats autònomes de Ceuta i Melilla, ja que en el primer dels casos observem els millors resultats de les subhastes electròniques del període analitzat, amb un èxit del 23.08%; i en el segon, els resultats més nefastos, amb un 100% de les subhastes desertes.

Per la seva banda, el 2017 es produeix un gairebé imperceptible ascens dels casos en què les subhastes conclouen amb èxit. Tot i això, la tònica general segueix sent que prop del 80% de les subhastes no tenen interès, acabant frustrant la finalitat per la qual van ser instades, això és, l'adjudicació del bé al millor postor, per la qual cosa podem afirmar que el panorama continua sense millorar durant aquest any.

Tot i els mals resultats, destaquen determinades províncies –les menys–, en què el percentatge d'èxit de les subhastes supera, encara que de poc, el 20%. Així doncs, on aconseguim millors resultats aquesta modalitat *on line* de constrenyiment és a Guipúscoa, amb un 25.88% de casos amb èxit conclusos al Portal de Subhastes del BOE; per la seva banda, Càceres segueix estant en el grup de províncies on "més efectiva" és la subhasta electrònica, aconseguint un 24.04% d'èxit; i, finalment, mereix ser destacada en aquest context la realitat d'Albacete, amb un 21.47% de subhastes degudament finalitzades, i Madrid, amb un 20.16%.

A l'altre costat de la balança, encara que es redueixen a dos, les províncies que experimenten els pitjors resultats, sense arribar al 5% d'èxit, són Terol, amb tan sols un 1.33%, i Múrcia, que segueix amb una baixíssima taxa del 0,46%.

Per finalitzar, les ciutats autònomes de Ceuta i Melilla tornen a ser protagonistes a l'any 2017, pels "bons resultats" aconseguits a través de la subhasta electrònica. Així, en el cas de Ceuta, com ja succeïa el 2016, es supera la pèssima mitjana indicada, i tiren endavant el 21.82% de les subhastes. Curiosament, Melilla passa a tenir els millors resultats, però no pel volum de subhastes realitzades el 2017 (tan sols 2), sinó per l'escàs nombre de subhastes convocades en aquest període (un total de 9), situant la seva taxa d'èxit en el 22.22%.

La millora experimentada a nivell estatal l'any 2018 respecte de les subhastes acabades amb èxit troba reflex a l'anàlisi d'aquesta realitat dut a terme a l'àmbit estatal. Així, a 14 províncies, més del 20% de les subhastes finalitzen de manera exitosa i, en 21, la forquilla d'èxit oscil·la entre el 15 y el 20%. Aquest any, s'observa per primera vegada, en determinades províncies, una taxa d'èxit superior al 25% (Lugo, Albacete, Àlaba, Ciudad Real i Màlaga), arribant fins i tot a Madrid i Balears a sobrepassar el 30% (30.85% i 31.3%, respectivament).

L'altra cara de la moneda la protagonitzen províncies, la taxa d'èxit de les quals és incapaç d'assolir el 15%, la qual cosa succeeix en 16 ocasions. En aquest context, crida particularment l'atenció la situació de tres províncies que

ni tan sols arriben al 5% dels casos d'èxit. Aquesta circumstància es dona a Palència, amb un percentatge de subhastes que finalitzen amb una licitació del 4.26%, i a Múrcia i Melilla. Aquestes dues darreres províncies mereixen una menció a part pels desastrosos resultats que de l'anàlisi de les xifres del Portal de subhastes del BOE es deriva, essent, en el primer dels casos l'èxit assolit del 0.73% i, en el segon, del 0%.

Tot i l'evident millora de les xifres examinades el 2018, seguim observant un dèficit dels resultats derivats de la utilització de la subhasta electrònica que, en la majoria dels casos (al voltant del 80%) segueix sense solucionar les necessitats dels que es veuen afectats per un procés d'execució forçosa en el marc d'un procés judicial.

### **4.2.2.3. Àmbit català: especial atenció a la província de Tarragona**

#### 4.2.2.3.1. Justificació

Un cop analitzades les dades estatals, ens fixem en la realitat de l'execució judicial a Catalunya, havent de destacar ja d'inici que, concretament Tarragona és la província del territori català amb major nombre de subhastes judicials<sup>27</sup>, després de Barcelona, tal i com reflecteixen les dades analitzades<sup>28-29</sup>. Per aquest motiu, juntament amb el fet que Tarragona és on desenvolupem la nostra activitat professional i personal diària, la qual cosa ens facilita l'accés a la informació, sobretot, procedent dels jutjats, justifica l'especial atenció dedicada a aquesta província.

---

<sup>27</sup> L'any 2016, Barcelona concentra un 73.7% de la població de Catalunya (5.489.294 habitants); el 2017 1 73.82% (5.533.459 habitants) i en 2018 1 73.86%, el que justifica que sigui en aquesta província on se celebren el major nombre de subhastes judicials <<http://www.idescat.cat/tema/>> [data de consulta: 20 d'abril de 2019].

<sup>28</sup> Recuperat el 20 d'abril de 2019 de <https://subastas.boe.es/>.

<sup>29</sup> Aquesta realitat es correspon amb el volum de població de cada província, sent de destacar la proximitat entre Tarragona i Girona <<http://www.idescat.cat/tema/>> [data de consulta: 20 d'abril de 2019].

<b>Subhastes judicials</b>	<b>Any 2016</b>	<b>Any 2017</b>	<b>Any 2018</b>
BARCELONA	2.372	3.529	2.542
TARRAGONA	867	992	697
GIRONA	783	959	682
LLEIDA	388	527	391
<b>TOTAL</b>	<b>4.410</b>	<b>6.007</b>	<b>4.312</b>

Taula 3: Número de subhastes judicial a Catalunya 2016-2018

Font: Portal de Subhastes del BOE<sup>30</sup>

A més, aquesta elecció es justifica pel fet de ser Tarragona la província d'un dels territoris que proporcionalment més subhastes suporta per nombre d'habitants a Catalunya en els tres períodes analitzats.

<b>Població Catalunya</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Barcelona	5.489.294	5.533.459	5.571.822
Girona	739.607	742.728	747.157
Lleida	428.183	427.833	427.718
Tarragona	791.248	792.256	797.128
<b>TOTAL</b>	<b>7.448.332</b>	<b>7.496.276</b>	<b>7.543.825</b>

Taula 4: Població de Catalunya 2016-2018

Font: web de l'estadística oficial de Catalunya<sup>31</sup>

En concret, l'any 2016 observem que, pel volum de població, i fent un càlcul proporcional, a Tarragona li tocarien 468,66 subhastes quan en realitat s'han dut a terme un total de 867, és a dir, gairebé el doble. Una situació semblant es planteja a Girona, que el segueix molt de prop, on s'han desenvolupat 783 subhastes, que lluny queden de les 438,21 que li poguessin correspondre; i a

<sup>30</sup> Recuperat el 20 d'abril de 2019 de <https://subastas.boe.es/>.

<sup>31</sup> Recuperat el 20 d'abril de 2019 de <http://www.idescat.cat/tema/>.



Lleida, on s'han celebrat 388 subhastes i no les 253,75 que haguessin pogut donar-se d'acord amb el volum de la seva població.

Curiosament, la província més poblada del territori català és la que proporcionalment ha celebrat el menor nombre de subhastes judicials, i cal destacar que les 2.372 realitzades a la província de Barcelona queden lluny de les que en un repartiment equitatiu se li poguessin arribar a assignar (3.252,38).

Com s'ha indicat i justificat anteriorment, l'any 2017 s'experimenta un augment considerable de les subhastes electròniques celebrades a l'estat espanyol i, per tant també, a les comunitats autònomes. Tot i això, a Catalunya arribem a una conclusió molt semblant a la de 2016, degut a que la província més poblada segueix sense desenvolupar el volum de subhastes que en un repartiment proporcional pel nombre d'habitants li poguessin correspondre. Per la seva banda, la realitat de Tarragona i Girona segueix sent similar, si bé s'intercanvien les posicions en passar a ser Girona la província que, en relació a la seva població, més subhastes electròniques ha desenvolupat (959, de les 595,29 que en un repartiment proporcional a la seva població li poguessin correspondre). En aquesta ocasió, per raó de la seva població, a Tarragona s'haurien d'haver celebrat 643,9 subhastes, quan en realitat se n'han dut a terme un total de 992. Finalment, a Lleida s'ha reduït el nombre de subhastes realitzades respecte de l'any anterior (527), però encara segueix superant el nombre de les que en proporció als seus habitants li haguessin correspost (343).

Finalment, el 2018 retornem, en termes generals, a valors molt similars als de 2016. I, tal com succeïa en l'últim dels anys indicats, observem ara, de nou, la particularitat que Tarragona segueix sent la província on es materialitza un major nombre de subhastes judicials en proporció al volum de la seva població (697, és a dir, 241,37 més de les que en un repartiment hipotètic en atenció a la total població catalana hauria d'assumir). Igualment, de la mateixa manera que es va indicar respecte de l'any 2016, una realitat molt similar a la tarragonina l'experimenta la província de Girona, on de les suposades 427,07 subhastes que li poguessin correspondre, s'acaben desenvolupant 682. Per la seva banda, a Lleida segueixen desenvolupant-se, tot i que menys que a Tarragona i

Girona, més subhastes judicials de les que en un repartiment equitatiu entre la població catalana s'hauria d'atendre. De nou, la nota discordant la torna a marcar Barcelona, que segueix sent la província més poblada de Catalunya i en la qual, en proporció, s'acaben portant a terme un nombre inferior de subhastes (2.542) de les que li podrien correspondre per raó de la seva població (3.184,82).

#### 4.2.2.3.2. Anàlisi de les dades

De manera preliminar cal indicar que per a l'anàlisi de les subhastes electròniques realitzades a Tarragona els anys 2016, 2017 i 2018, s'han tingut en compte els punts següents: el nombre de subhastes judicials finalitzades – tenint en compte en aquest punt tant les que acaben sense èxit en quedar desertes, suspeses o cancel·lades, com les que acaben rebent licitacions, finalitzant així amb èxit–; i la tipologia dels béns subhastats (majoritàriament, immobles). Aquesta anàlisi ens permet arribar a les primeres conclusions respecte de la utilitat pràctica d'aquesta renovada via de constrenyiment en aquest específic context.

De les 870 subhastes electròniques celebrades a la província de Tarragona el 2016, ens interessa identificar, d'una banda, les que van finalitzar de manera exitosa; i, de l'altra, en quines ocasions la subhasta es va acabar frustrant. En aquest context, el que crida significativament l'atenció és l'elevadíssim nombre de subhastes que segueixen fracassant com a via de realització forçosa del procés d'execució civil, fins i tot després de l'intent de millora operat per la Llei 19/2015 reguladora de la subhasta electrònica. Així, a Tarragona, tan sols el 5,64% (49 casos) arriba la tan anhelada eficiència de la renovada subhasta electrònica, i la immensa majoria, això és, un 94,36% (818 casos) segueix sense trobar solució a través d'aquest mecanisme de constrenyiment.

L'any 2017, augmenta el nombre de subhastes *on line* celebrades a Tarragona, pels motius que ja hem tingut l'oportunitat de comentar, que passa a ser de 992. Les xifres d'aquest any experimenten una lleu millora respecte de l'anterior en advertir-se un èxit del 8,47% (84 casos). Tanmateix, no podem

parlar del bon funcionament d'aquest instrument de constrenyiment doncs encara segueixen sent moltíssimes les subhastes que continuen sense trobar resposta a través del Portal del BOE, en concret, un total de 905, que es corresponen amb el 91.53%.

El número de subhastes que té lloc a Tarragona el 2018 varia considerablement respecte de les realitzades l'any anterior, reduint-se en 295 casos. Tot i ser aquest el resultat més positiu que obtenim després d'haver superat el període de crisi econòmica, segueixen encara existint supòsits en els que l'activació del constrenyiment judicial és una necessitat. I, en aquests casos, podem seguir afirmant que la subhasta no és la millor solució doncs, de les 697 subhastes judicials finalitzades a Tarragona el 2018, el número de casos absents de resposta és excessivament elevat. D'aquesta manera, troba únicament satisfacció el 16.79% dels casos (és a dir, 117), i el 83.21% restant fracassa perquè la subhasta queda deserta (el 75.9%, això és, 529 supòsits), perquè s'acaba cancel·lant (el 7.17%, que es correspon amb 50 casos), o bé perquè es suspèn (això succeeix en una ocasió, la qual cosa es materialitza en el 0.14%).

Respecte de les subhastes que finalitzen amb èxit al Portal del BOE, observem que en totes elles els béns afectats eren de naturalesa immoble el 2016; l'any 2017 tan sols en una ocasió el bé objecte de subhasta es va correspondre amb un vehicle, sent en la resta de casos el bé objecte d'alienació un immoble; i l'any 2018 dos varen ser els supòsits d'èxit en els que es subhastaren béns de naturalesa moble, en particular, un vehicle i unes participacions socials. Així mateix, cal indicar que en tots els períodes examinats destaca el predomini de les entitats de crèdit en la posició creditora / executant.

Pel que fa a les subhastes electròniques sense èxit, destaquem com a principal motiu del seu fracàs l'absència de postors i, per tant, que acabessin quedant-se desertes, tenint això com a conseqüència l'adjudicació del bé al creditor –en els termes dels arts. 651 i 671 LEC– o, en cas de no exercir el creditor aquesta facultat, l'alçament de l'embargament. L'any 2016, això succeeix en 751 ocasions, que representa un total gens menyspreable del 86.32%, i de manera molt similar, el 2017, un 84.17%, que es correspon amb

835 subhastes desertes. L'any 2018 la taxa de subhastes desertes experimenta un lleuger descens, passant a ser del 75.9%, és a dir, 529 casos. La resta de supòsits varen fracassar per la suspensió de la subhasta o la seva cancel·lació.

En aquesta ocasió la majoria de béns afectats tornen a ser immobles, havent de destacar com a novetat que 3 de les subhastes van afectar a béns de naturalesa moble l'any 2016 (tots ells vehicles), que augmenten i es diversifiquen l'any 2017, passant a ser un total de 18 (la majoria d'ells vehicles, si bé també es troben joies o embarcacions, entre d'altres). Finalment, el total de béns mobles afectats per la subhasta judicial l'any 2018 ascendeix a 5, que es corresponen amb vehicles (3), joies (1) i participacions socials (1).

### **4.3. Mecanismes alternatius a la subhasta judicial: especial atenció a la realització per persona o entitat especialitzada**

#### **4.3.1. Introducció**

L'anterior estudi de camp realitzat posa de manifest que la subhasta judicial és un mecanisme de realització forçosa dels béns ineficaç a Espanya, i de retruc a Catalunya, i que cal impulsar altres vies de solució que evitin arribar a l'extrem de l'adjudicació a l'executant, que en res beneficia les parts de l'execució, i permetin una major rendibilitat dels béns embargats o hipotecats.

Per això, si volem que l'execució judicial civil funcioni, hem de buscar altres fórmules de constrenyiment que ofereixin una millor solució a les parts implicades en el conflicte judicial. Aquestes fórmules ja les va preveure el legislador del 2000, però fins a data d'avui han destacat per la seva gairebé nul·la utilització en la pràctica. Ens estem referint al conveni de realització de l'art. 640 LEC i la realització per persona o entitat especialitzada, de l'art. 641 LEC, sent objecte de la nostra atenció el segon dels mecanismes assenyalats.

#### **4.3.2. Règim jurídic de l'art. 641 LEC**

L'art. 641 de la LEC estableix, com a alternativa a la subhasta judicial, la intervenció d'una persona o entitat aliena a l'execució i especialitzada en el

mercat on es comercialitzi el bé embargat perquè s'encarregui (enlloc de l'òrgan judicial) de la seva alienació. Es pretén amb això potenciar un sistema de constrenyiment capaç d'aconseguir la màxima rendibilitat dels béns embargats i, per tant, la major eficàcia del nostre sistema d'execució civil. Aquesta forma de realització forçosa es manifesta, almenys en el pla teòric, més beneficiosa que el tradicional sistema de subhasta judicial, per diferents motius: l'obtenció de millors preus de realització en benefici de totes les parts de l'execució; la previsió d'una tramitació procedimental més àgil i flexible, adaptable a les circumstàncies de cada cas; i, la descàrrega de treball dels jutjats que, sense desvincular-se de l'execució, deixen d'assumir una part important de la mateixa. No obstant això, la realitat pràctica evidencia que en l'actualitat aquesta figura segueix sense aplicar-se, fins i tot després de les reformes introduïdes per la Llei 13/2009, de 3 de novembre i, més recentment, la Llei 42/2015, de 5 d'octubre, que no milloren la seva originària deficient regulació en la mesura que continuen sense resoldre qüestions com ara el descuit de la intervenció de possibles tercers interessats en aquesta via de realització forçosa; l'omissió del termini per a instar la sol·licitud; la manca de regulació de l'acte de la compareixença; el procediment pel qual l'òrgan judicial rebutja la realització de l'encàrrec; la inconcreció de la rendició de comptes; l'acceptació de l'encàrrec de realització per l'especialista o el pagament d'honoraris a l'especialista per la seva intervenció i la seva possible imputació en costes. Així, en l'actualitat, la regulació d'aquesta modalitat de realització forçosa dels béns presenta la següent redacció:

“1. A petició de l'executant o de l'executat amb consentiment de l'executant i quan les característiques del bé embargat ho aconsellin, el secretari judicial responsable de l'execució pot acordar, mitjançant diligència d'ordenació, que el bé el realitzi una persona especialitzada i coneixedora del mercat en què es compren i es venen aquests béns i en qui concorrin els requisits legalment exigits per operar en el mercat de què es tracti.

El secretari judicial també pot acordar, quan així se sol·liciti en els termes previstos en el paràgraf anterior, que el bé s'alieni per mitjà

d'una entitat especialitzada pública o privada. Quan així es disposi, l'alienació s'ha d'ajustar a les regles i els usos de la casa o entitat que subhasta o aliena, sempre que no siguin incompatibles amb la finalitat de l'execució i amb l'adequada protecció dels interessos d'executant i executat.

A aquests efectes, els col·legis de procuradors poden ser designats com a entitat especialitzada en la subhasta de béns.

2. En els casos de l'apartat anterior, la persona o entitat especialitzada ha de prestar caució en la quantia que el secretari judicial determini per respondre del compliment de l'encàrrec. No s'exigeix caució quan la realització s'encomani a una entitat pública o als col·legis de procuradors.

3. La realització s'ha d'encomanar a la persona o entitat designada a la sol·licitud, sempre que reuneixi els requisits legalment exigits. A la mateixa resolució s'han de determinar les condicions en què s'ha d'efectuar la realització, de conformitat amb el que les parts hagin acordat. A falta d'acord, els béns no poden ser alienats per un preu inferior al 50 per cent del seu apreuament. Quan les característiques dels béns o la possible disminució del seu valor ho aconsellin, el secretari judicial encarregat de l'execució, amb consentiment de l'executant, pot designar com a entitat especialitzada per a la subhasta el Col·legi de Procuradors on d'acord amb el que disposa l'article 626 estiguin dipositats els béns mobles que s'hagin de realitzar.

A aquest efecte, s'han de determinar per reglament els requisits i la forma d'organització dels serveis necessaris, i s'ha de garantir la publicitat adequada de la subhasta, dels béns subhastats i del resultat de la subhasta.

No obstant el que disposen els paràgrafs anteriors, quan els béns a realitzar siguin immobles, la determinació de la persona o entitat a la qual s'hagi de confiar la realització i la de les condicions en què aquesta s'hagi d'efectuar, s'ha de fer amb una compareixença prèvia a la qual han de ser convocades les parts i els que constin en el procés que hi poden estar interessats. El secretari judicial ha de resoldre per mitjà d'un decret el que consideri procedent, a la vista de les manifestacions dels qui assisteixin a la compareixença, però no pot autoritzar que l'alienació es realitzi per un preu inferior al 70 per cent del valor que s'hagi donat a l'immoble d'acord amb el que preveu l'article 666, llevat que hi consti l'acord de les parts i de tots els interessats, hagin assistit o no a la compareixença.

4. Tan aviat com es consumeixi la realització dels béns, la persona o entitat corresponent ha de procedir a ingressar en el compte de dipòsits i consignacions la quantitat obtinguda, descomptant-ne les despeses efectuades i el que correspongui a aquelles per la seva intervenció. El secretari judicial ha d'aprovar l'operació o, si s'escau, sol·licitar les justificacions oportunes sobre la realització i les seves circumstàncies. Aprovada l'operació, s'ha de retornar la caució que hagi prestat la persona o entitat a la qual s'hagi encomanat la realització.

5. Quan, transcorreguts sis mesos des de l'encàrrec, la realització no s'hagi portat a terme, el secretari judicial ha de dictar decret revocant l'encàrrec, llevat que es justifiqui per la persona o entitat a la qual s'hagi efectuat aquest que la realització no ha estat possible en el termini indicat per motius que no li siguin imputables i que, pel fet d'haver desaparegut els motius o pel fet de ser previsible la seva ràpida desaparició, l'encàrrec es pot complir dins el termini que s'ofereixi, que no pot excedir els sis mesos següents. Transcorregut aquest últim termini sense que s'hagi complert l'encàrrec, el secretari judicial ha de revocar-lo definitivament.

Revocat l'encàrrec, la caució s'aplica als fins de l'execució, llevat que la persona o entitat que l'hagi prestat acrediti que la realització del bé no ha estat possible per causes que no li són imputables<sup>32</sup>.

Malgrat tot, seguim pensant que estem davant d'un mecanisme de constrenyiment capaç de donar molt bons resultats si s'aconsegueix introduir i impulsar en la pràctica dels nostres tribunals com a forma ordinària de constrenyiment, especialment en el procés d'execució hipotecària, per a les famílies que no poden fer front al pagament dels seus préstecs hipotecaris i les entitats de crèdit que, enlloc de cobrar les quantitats degudes, no veuen més opció que la de l'adjudicació del bé hipotecat per falta de postors interessats en la seva adquisició, amb els inconvenients que això els pot arribar a suposar (pensem, per exemple, en els impostos als quals ha de fer front amb l'adjudicació, o en les despeses de comunitat o el manteniment de l'immoble); però també en el concurs de creditors, la divisió de la cosa comuna o la subhasta notarial. Ara bé, per aconseguir aquest propòsit és imprescindible fer un pas més enllà de la mera formulació de propostes de millora.

---

<sup>32</sup> Recuperat el 5 de maig de 2019 de [https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur\\_ocults/pjur\\_resultats\\_fitxa/?documentId=556009&action=fitxa](https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa/?documentId=556009&action=fitxa).



## 5. Resultats

### 5.1. Incidència en el nostre sistema d'execució

Preliminarment es fa ineludible analitzar quina ha estat la real incidència que el mecanisme de l'art. 641 LEC ha tingut en la fase de constrenyiment del nostre procés d'execució des que entrés a formar part de l'escenari processal l'any 2001. Amb aquesta finalitat, ens fixem en les resolucions judicials que s'han pronunciat sobre aquesta qüestió; i, paral·lelament, valorem l'experiència dels responsables de l'execució judicial, és a dir, els lletrats de l'administració de justícia, a través d'un qüestionari.

#### 5.1.1. Anàlisi de la doctrina judicial

Des de la perspectiva jurisprudencial, és cert que els resultats obtinguts són molt poc encoratjadors ja que l'escassíssima doctrina judicial que s'ha pronunciat al respecte és suficient per concloure el que hem vingut afirmant reiteradament en els nostres estudis, és a dir, la seva gairebé inexistent aplicació pràctica. En concret, no són més de deu les resolucions judicials referides a aquesta matèria, havent-se de puntualitzar que tan sols una d'elles s'ha pronunciat expressament sobre l'aplicació del 641 LEC com a via de constrenyiment del procés d'execució. Ens estem referint a la Interlocutòria del Jutjat Mercantil de Madrid, de 13 de juliol de 2010<sup>33</sup> que expressament reconeix la possible realització dels béns hipotecats del concursat a instàncies de l'administració concursal, quan l'elecció d'aquesta via fos la més idònia al concret cas. En aquest sentit, el seu f.j. 4t estableix “[...] *las siguientes premisas: 1.- que la remisión del art. 57.1 L.Co. a la normativa procesal civil supone la admisibilidad en sede concursal de la realización del bien por el cauce del convenio de realización (art. 640 L.E.Civil) y de la realización por persona o entidad especializada (art. 641 L.E.Civil), junto a la pública subasta (arts. 655 y ss L.E.Civil; arts. 691 y ss L.E.Civil), por expreso mandato del art. 691.5 L.E.Civil; (...) 3.- que la Administración concursal, cuando se inicie o reanude en plazo [art. 57.3 L.Co.] la ejecución separada hipotecaria, está legitimada para instar cualquiera de los cuatro cauces señalados para la*

---

<sup>33</sup> IJM de Madrid, de 13 de juny de 2010, f.j. 4 (JUR\2010\301782).

*conversión en dinero de los bienes afectos a la garantía real, (...) 5.- que a los efectos del art. 641 L.E.Civil (venta por persona especializada), debe considerarse que en la Administración concursal concurren los requisitos legales para ostentar tal mandato”.*

En aquest context, encara que sigui de manera col·lateral ja que no es produeix en el marc de la realització forçosa per falta de pagament, també s’han de destacar aquelles resolucions que han plantejat la intervenció per persona o entitat especialitzada com a possible mecanisme per vendre, en substitució de la subhasta, béns de propietat indivisible en resposta a la petició de divisió de la cosa comuna del corresponent procés declaratiu. Això succeeix en dos casos.

En primer lloc, la STS (Sala Civil, Secció 1a) de 11 d'abril de 2011<sup>34</sup> posa de manifest que “[...] *la fórmula de realización de bienes embargados prevista en el art. 641 LEC no es trasladable imperativamente a la venta prevista en el art. 400 CC, de suerte que pertenece a las facultades discrecionales del tribunal (“podrá acordar...”, prevé dicho art. 641) el optar por dicha fórmula, y atendándose además a las reglas sobre iniciativa de la propuesta, por lo que resulta más apropiada para la fase de ejecución de sentencia*”. Tot i això, en aquest cas l'alt tribunal acaba considerant que aquesta proposta “*resulta más apropiada para la fase de ejecución de sentencia*” que com a mecanisme de divisió de la cosa comuna.

I, en segon lloc, és interessant el raonament de la SAP de Barcelona (Secció 15a), de 27 de maig de 2015<sup>35</sup> en resoldre el recurs d'apel·lació plantejat per la part demandada contra la decisió del jutge d'instància de vendre una finca indivisible –per extingir la comunitat de béns– pel mecanisme de la persona o entitat especialitzada i, subsidiàriament, en pública subhasta. La recurrent al·lega que en la demanda no es va demanar “*la venta por persona o entidad especializada ni en pública subasta*”, sinó que es realitzés “*mediante el mercado inmobiliario sin necesidad de acudir a subasta*”, confontent, l'alternativa del 641 LEC amb la subhasta judicial. La confusió de la recurrent és advertida i aclarida per l'òrgan d'apel·lació que recorda que “eso es

---

<sup>34</sup> STS (Sala Civil, Secció 1ª) de 11 d'abril de 2011, f.j. 4 (RJ\2011\3445).

<sup>35</sup> SAP de Barcelona (Secció 15ª), de 27 de maig de 2015, ff.jj. 1 i 2 (JUR\2015\161382).

*precisamente lo que acordó el Juzgado*". En aquest sentit, l'Audiència Provincial conclou "[...] *La referencia de la sentencia a persona o entidad especializada se refiere precisamente a eso. Si se encarga la venta a un agente de la propiedad inmobiliaria se respetará la sentencia y esa es la forma típica de venta en el mercado inmobiliario, o una de las formas*".

En canvi, excedeixen ara del nostre interès les altres resolucions judicials ja que tan sols contempen la realització forçosa per especialista com una forma més de constrenyiment<sup>36</sup>.

### **5.1.2. Aplicació pels Lletrats de l'Administració de Justícia**

L'anterior estudi jurisprudencial posa inicialment de manifest que la realització per especialista no ha estat una qüestió controvertida sobre la qual s'hagin hagut de pronunciar els nostres tribunals de justícia. Per confirmar els motius que expliquen aquesta absència de litigiositat, hem considerat ineludible contactar amb els principals responsables del procés d'execució judicial i preguntar-los sobre la realitat dels seus respectius òrgans jurisdiccionals, a través d'un senzill qüestionari<sup>37</sup>. Aquesta pràctica ens ha permès detectar la infrautilització del mecanisme de constrenyiment previst a l'art. 641 LEC.

#### **5.1.2.1. Particularitats de la província de Tarragona**

Previ anàlisi de la realitat del nostre país pel que fa a l'aplicació de l'art. 641 LEC pels LLAJ, en el present apartat ens aturem a examinar el context de la província de Tarragona, pels motius que s'han indicat anteriorment<sup>38</sup>. La proximitat amb aquest territori ens ha facilitat l'accés directe als operadors jurídics afectats pel nostre estudi i propiciat una petita però significativa mostra del que succeeix en aquesta zona.

En aquesta ocasió s'ha optat per remetre el model de qüestionari al secretari coordinador per assegurar-nos la seva recepció per tots els LLAJ de la

---

<sup>36</sup> En concret, ens estem referint a l'IJPI de Terrassa (Barcelona) de 16 d'octubre de 2012 (AC\2012\2012) i a l'IJM núm. 12 de Madrid, de 29 de gener de 2014 (JUR\2016\101963).

<sup>37</sup> Pot consultar-se en el document annex de l'apartat 11 del present treball.

<sup>38</sup> Vid. apartat 4.2.2.3.

província. Ens consta que inicialment la tramesa es va realitzar al col·lectiu per correu electrònic, però amb molt poc èxit, ascendint a 7 el nombre total de respostes rebudes. Al marge del contingut d'aquestes aportacions, entenem que el silenci de la majoria d'enquestats ve motivat per la no aplicació del mecanisme de realització forçosa per especialista, per la raó que sigui; això explica que la majoria de LLAJ en aquesta situació hagin optat per no tornar el qüestionari amb la corresponent resposta negativa. I encara més, com a continuació s'analitzarà, els resultats dels quals sí que han contestat no sempre s'adverteixen favorables a la utilització d'aquesta via de constrenyiment.

En concret, les respostes obtingudes han estat majoritàriament remeses per lletrats de la ciutat de Tarragona (5), a les quals cal sumar la participació del Jutjat de Primera Instància i Instrucció de Tortosa i la del Servei comú processal d'execucions d'Amposta, sent inexistent la manifestació dels lletrats dels partits judicials del Vendrell, Reus, Valls, Gandesa i Falset.

Assentades les anteriors premisses, i entrant en el detall del qüestionari, observem que la majoria d'enquestats (4) responen afirmativament al fet d'haver informat en alguna ocasió sobre la possible aplicació de l'art. 641 LEC com a alternativa a la subhasta judicial. No obstant això, en 3 ocasions la resposta ha estat negativa, sent l'única via informada la de la subhasta judicial<sup>39</sup>.

Centrant-nos en els supòsits en què s'ha reconegut haver donat aquesta informació, observem una variada casuística.

En primer lloc, la dels jutjats que han informat entre 4 i 6 vegades. Això succeeix en els jutjats de primera instància núm. 4 i 3 de Tarragona, respectivament. Com a contrapartida, els dos jutjats posen en relleu el desinterès de les parts per aquest mecanisme de constrenyiment ja que mai han sol·licitat la seva aplicació. No obstant això, difereixen entre si respecte de la seva real aplicació; així, mentre que el lletrat del núm. 4 manifesta el fracàs en la seva aplicació, el lletrat del núm. 3 reconeix haver acudit amb èxit a aquest sistema en 2 casos.

---

<sup>39</sup> Crida l'atenció que el lletrat del servei comú processal d'execucions d'Amposta hagi estat un dels que ha respost negativament a aquesta pregunta.

Millor acollida ha tingut aquesta institució en l'àmbit del Jutjat Mercantil de Tarragona ja que manifesta el seu lletrat haver informat de l'existència de l'art. 641 LEC un total de 15 vegades. A més, admet certa implicació de les parts en la mesura que han sol·licitat l'aplicació d'aquest sistema de realització forçosa en 3 ocasions. La conseqüència última d'això ha estat la posada en funcionament d'aquest sistema alternatiu en 4 supòsits, si bé només 2 d'ells amb resultat exitós, havent de reprendre, en els altres 2, les activitats pròpies de la supletòria subhasta judicial<sup>40</sup>.

En tercer i últim lloc, destaquem la realitat del Jutjat de Primera Instància i Instrucció de Tortosa. En particular, indica el seu lletrat que sempre dóna la informació relativa a la realització per especialista. Ara bé, i malgrat això, crida significativament l'atenció que les parts no l'hagin sol·licitat mai ni tampoc s'hagi aplicat.

Paral·lelament, en els casos en què el lletrat no ha informat de la possible alternativa de l'art. 641 com a forma de constrenyiment, els resultats han estat així mateix dispersos. D'una banda, en dos dels casos tampoc s'ha aplicat l'art. 641 LEC; però, curiosament, en un tercer supòsit (el del Jutjat de Primera Instància núm. 2 de Tarragona) el lletrat reconeix que malgrat no haver informat, les parts sí van sol·licitar aquesta alternativa de constrenyiment en una ocasió, que a més es va aplicar i va tenir èxit.

En conclusió, segons els resultats de l'enquesta, des de l'entrada en vigor de la LEC, el mecanisme de constrenyiment alternatiu a la subhasta judicial que habilita la realització forçosa dels béns embargats per un especialista, tan sols s'ha aplicat pels LLAJ de la província de Tarragona en 7 ocasions, de les quals únicament 4 han tingut la gran fortuna de resultar exitoses. Aquesta realitat evidencia dues coses: primera, que estem davant d'un mecanisme de constrenyiment que gairebé no s'aplica a la pràctica; i, segona, que en els pocs casos en què sí s'ha activat, els resultats obtinguts han estat positius, aconseguint l'èxit de la realització en més de la meitat dels supòsits, és a dir, el 57,14%. Per això, en última instància, encara que no puguem valorar

---

<sup>40</sup> En realitat, encara que al marge del qüestionari enviat, ens consta l'activació de l'art. 641 LEC en una cinquena ocasió, pel LAJ del Jutjat de Primera Instància núm. 7 de Tarragona, al març de 2018, per a la venda d'un local, si bé a la data de lliurament d'aquest treball segueix pendent de finalitzar.

positivament la utilització del mecanisme en substitució de la subhasta judicial, sí que podem mostrar cert optimisme respecte dels casos en què s'ha aplicat.

### **5.1.2.2. Anàlisi a nivell estatal**

Per dur a terme l'examen de la realitat estatal, hem d'assenyalar que, amb caràcter previ, s'ha buscat la via més òptima per fer arribar el qüestionari al major nombre de LLAJ i, d'aquesta manera, obtenir una mostra prou representativa per assolir sòlides conclusions. Malgrat el nostre afany, hem de reconèixer que això no ha estat possible per motius del tot aliens a la nostra voluntat.

En un primer moment, i prenent com a referència l'experiència duta a terme a la província de Tarragona, es va pensar que el més raonable seria contactar amb els secretaris coordinadors de les diferents províncies de l'estat espanyol. En aquesta ocasió, hem de criticar les dificultats que hem tingut per dur a terme l'estudi de camp pretès doncs, a diferència de l'experiència materialitzada a Tarragona, l'accés directe a la figura del secretari coordinador a la resta de províncies ha estat, si més no, inviable. Per això, en un segon moment es va optar per fer arribar l'enquesta als LLAJ a través de les seves principals associacions professionals, en concret, la Unió Progressista de Lletrats de l'Administració de Justícia (UPSJ) i el Col·legi Nacional de Lletrats judicials, havent de destacar la resposta positiva de la UPSJ, gràcies a la qual ha estat possible obtenir una petita mostra, si bé del tot insuficient per examinar la realitat del nostre país. Finalment, en un tercer moment, l'estratègia per arribar a la font d'informació ha estat contactar amb els secretaris de govern dels Tribunals Superiors de Justícia de cada comunitat autònoma perquè fossin aquests els que remetessin el qüestionari als LLAJ de les seves respectives comunitats autònomes, sent aquesta tasca d'elevadíssima complexitat per la falta de publicitat i accessibilitat a les dades de contacte (telèfon o correu electrònic) d'aquests funcionaris. Tot i així, després de no poques indagacions, s'ha aconseguit contactar amb tots ells i obtenir en cada cas una adreça de correu electrònic on remetre el qüestionari per a la seva remissió als LLAJ de

cada comunitat autònoma<sup>41</sup>. Malgrat l'esforç realitzat per aconseguir el màxim nombre d'enquestes completades, les escassíssimes respostes finalment rebudes segueixen sent del tot insuficients per examinar el veritable impacte de l'aplicació de l'art. 641 LEC a casa nostra. Així, les enquestes contestades en tot l'estat espanyol són 30, de les que han de descomptar les 7 prèviament remeses pels LLAJ de la província de Tarragona. Tot i així, a continuació procedim a examinar els resultats obtinguts.

En concret, la comunitat autònoma que més enquestes ha contestat ha estat Catalunya, amb un total de 14 (7 de la província de Tarragona, 6 de Barcelona i 1 de Lleida); el segueix, encara que no molt de prop, Galícia (Lugo i Pontevedra), amb 6 enquestes; i Astúries, amb 5. Finalment, s'han pogut incorporar al nostre estudi de camp les respostes remeses pels LLAJ de les comunitats autònomes de Cantàbria, Aragó i Madrid, amb un total de 2, 2 (Terol i Saragossa) i 1 enquestes, respectivament. En aquest punt volem assenyalar que les 11 comunitats autònomes restants, és a dir, el doble de les que sí que han participat, no han mostrat signes d'interès per aquest estudi de camp, el que necessàriament ha de fer reflexionar al temps de valorar els resultats obtinguts.

Realitzades les anteriors puntualitzacions, passem a analitzar les respostes finalment rebudes. D'entrada, pel que fa a la iniciativa dels LLAJ a l'hora d'informar a les parts de l'existència de la via de constrenyiment de l'art. 641 LEC com a alternativa a la subhasta judicial, observem un resultat força ajustat entre els que afirmen donar aquesta informació de mutu propi –els que més (16)– i els que reconeixen no fer-ho (14). En canvi, quan la pregunta es planteja des de la perspectiva de la iniciativa de les parts, la balança s'inclina considerablement cap al "no", sent tan sols 6 els supòsits en què les parts han demanat activar la realització forçosa a través de persona o entitat especialitzada, en lloc de la subhasta judicial, no contemplant-se aquesta

---

<sup>41</sup> Destaquem en aquest punt l'excepció d'Extremadura, on se'ns va redirigir als secretaris coordinadors de les províncies de Càceres i Badajoz; i del secretari de govern de la Comunitat Valenciana, que va considerar que la nostra petició havia de dirigir a l'Àrea de Lletrats de l'Administració de Justícia del Ministeri de Justícia, a la qual ja havíem acudit sense èxit previ contacte amb el secretari de govern.

alternativa en la majoria d'enquestes (24) per haver ignorat les parts aquesta possibilitat.

Sigui com sigui la manera en què hagi arribat la informació al procediment de constreyniment –perquè el LLAJ ha tingut la iniciativa d'informar les parts, o bé perquè les pròpies parts han sol·licitat l'aplicació de l'art. 641 LEC en substitució de la subhasta judicial–, s'evidencia que majoritàriament són poques les ocasions en què s'ha facilitat aquesta informació pel jutjat, i menys encara aquelles en què les parts han sol·licitat la seva aplicació. Aquesta realitat ens porta a realitzar les següents apreciacions:

En els pocs casos en què l'òrgan judicial reconeix haver informat de l'existència de l'art. 641 LEC, és cert que aquesta informació no s'ha facilitat de manera habitual a les parts del procés d'execució, reconeixent la majoria d'enquestats haver-ho fet en només una ocasió<sup>42</sup>. Si bé, com s'ha posat de relleu, menor ha estat l'interès de les parts a posar en funcionament el sistema de realització forçosa per persona o entitat especialitzada, que pràcticament obvien aquesta oportunitat que els brinda el procés d'execució judicial.

Al marge de qui hagi tingut la iniciativa, des del punt de vista de la funcionalitat de la figura objecte d'anàlisi ens interessa saber en quantes ocasions s'ha aplicat l'art. 641 LEC i, sobretot, quan s'ha fet de manera exitosa.

	<b>OCASIONS EN QUÈ S'HA APLICAT L'ART. 641 LEC</b>	<b>ÈXIT</b>	<b>FRACÀS</b>
Jutjat Mercantil de Tarragona	4	2	2
Jutjat de primera Instància núm. 3 de Tarragona	2	2	0
Jutjat de primera	1	1	0

<sup>42</sup> És de justícia destacar l'excepció del Jutjat del Mercantil de Tarragona, que declara haver informat de la possible aplicació de l'art. 641 LEC fins en 15 ocasions; i del Jutjat de Primera Instància número 3 Tarragona, que reconeix haver-ho fet 4 vegades.



Instància núm. 2 de Tarragona			
Jutjat Social núm. 30 de Barcelona	1	1	0
Jutjat de Primera Instància núm. 2 de Lleida	2	1	1
Jutjat de Primera Instància núm. 16 de Madrid	1	0	1
Jutjat de Primera Instància núm. 4 de Oviedo	1	1	0
Audiència Provincial de Saragossa (Secció 6ª)	1	1	0
Jutjat Social núm. 3 de Lugo	1	1	0
Jutjat de Violència sobre la dona de Santander	2	0	2
Jutjat de Primera Instància núm. 8 de Barcelona	1	0	1
Jutjat de Primera Instància núm. 35 de Barcelona	1	1	0
Jutjat de Primera Instància núm. 49 de Barcelona	2	2	0

Taula 5: Enquesta d'àmbit estatal als Lletrats de l'Administració de Justícia

\* Elaboració pròpia

La primera apreciació que pot realitzar-se després de l'examen de les dades mostrades en el requadre superior és que tots els òrgans judicials que han posat en funcionament la realització per persona o entitat especialitzada, en

alguna ocasió han arribat a un resultat positiu en aconseguir la venda del bé per aquesta via alternativa de constrenyiment, excepte en 3 ocasions. I, la segona qüestió que crida considerablement l'atenció és que dels 20 casos en què ens consten que efectivament s'ha aplicat l'art. 641 LEC, 13 han finalitzat amb èxit, és a dir, el 65%.

La realitat examinada a nivell estatal ens condueix, en bona mesura, a les conclusions que hem tingut l'oportunitat d'indicar en el moment d'estudiar l'impacte de l'art. 641 LEC a la província de Tarragona. En concret, es posa de nou de manifest la no aplicació del mecanisme de realització forçosa per especialista –ja sigui per desconeixement o per desinterès, tant dels operadors jurídics com del propi justiciable (i dels que els assisteixen a través de la representació i defensa en el procés judicial)–. No obstant això, no podem obviar, malgrat totes les circumstàncies, el potencial d'aquesta figura alternativa a la subhasta judicial, sent significatiu –i conscients de l'escassa representativitat de la mostra utilitzada– que quan s'acaba activant, això és en 2/3 dels casos, finalitza amb èxit.

## 6. Proposta: activació de l'art. 641 LEC a través de la creació d'una *Spin-off*

Fins ara totes les bondats de la realització per especialista han quedat eclipsades per l'omnipresent subhasta judicial que fins i tot després de les millores introduïdes l'any 2015 segueix sense resoldre els problemes dels qui desafortunadament es veuen immersos, ja sigui en qualitat de creditor o de deutor, en un procés d'execució. Tot i això, cal tenir en compte que en les poques ocasions en què s'ha tingut l'oportunitat de dur a terme aquesta via alternativa de constreyniment, els resultats han estat satisfactoris en més de la meitat dels casos, el que ens demostra que aquest mecanisme, quan s'utilitza, pot funcionar.

Davant d'aquesta realitat, considerem que ha arribat el moment d'avançar en la formulació d'una proposta que ens permeti impulsar l'aplicació de la realització per persona o entitat especialitzada com a mecanisme ordinari de constreyniment i relegar la subhasta judicial a l'excepcionalitat, de manera que únicament entri en funcionament quan a través de l'art. 641 LEC no s'assoleixi la pretesa alienació forçosa. Aquest propòsit precisa de la implicació de tots els intervinents de l'execució i, especialment, del creditor executant (en bona mesura, les entitats de crèdit) i del LLAJ.

Amb aquesta finalitat, i amb el suport de la Universitat Rovira i Virgili (URV) de Tarragona, a través del seu centre de transferència i tecnologia i de la seva Càtedra sobre el Foment de l'Emprenedoria i la Creació d'Empreses, vam crear la primera *Spin-off* en ciències socials de la nostra universitat (és a dir, una empresa participada per la mateixa universitat)<sup>43</sup>, que té com a principal objectiu intervenir en els processos d'execució civil actuant com a entitat especialitzada en virtut de l'art. 641 LEC <sup>44</sup>.

---

<sup>43</sup> Les sòcies que participen en aquesta empresa són la Universitat Rovira i Virgili de Tarragona, i les professores de dret processal d'aquesta universitat, Elisabet Cerrato Guri i Roser Casanova Martí.

<sup>44</sup> La rellevància del tema estudiat va merèixer la concessió d'un ajut R2B (2016) de la Universitat Rovira i Virgili, atorgada en convocatòria pública i competitiva, per a la creació d'una *Spin-off*, la constitució va tenir lloc, sota la denominació social de "LitiGest consultors SL", el 19 de juny de 2017 (vid. <https://www.litigest.com/ca/>) que, paral·lelament va guanyar el reconeixement a la millor idea empresarial dels premis Tarragona Impulsa 2017, impulsors de

No obstant això, les inconcrecions de la regulació legal de la realització forçosa per persona o entitat especialitzada feien necessària la prèvia implantació d'un pla pilot que ens permetés concretar tot el procés d'intervenció de l'especialista, des de la sol·licitud de la seva designació a l'òrgan judicial fins a l'adjudicació del bé objecte d'alienació<sup>45</sup>. I així ho vam aconseguir amb la col·laboració d'una entitat de crèdit de petites dimensions de la Comunitat Valenciana, que va confiar en el nostre projecte i va accedir a lliurar-nos un expedient per activar i articular, des del primer moment, la participació de l'entitat especialitzada, en el nostre cas de LitiGest, a la fase de constrenyiment<sup>46</sup>.

A partir d'aquest pla pilot, i durant els dos primers anys de vida de LitiGest, s'ha aconseguit l'activació del mecanisme de realització forçosa per entitat especialitzada en diverses ocasions, especialment a Catalunya, que no només es desenvolupen en el marc de l'execució hipotecària sinó que s'estenen també a l'àmbit de la divisió de la cosa comuna i fins i tot en el marc del procés penal per executar la condemna civil derivada de la responsabilitat penal. Això posa de manifest la utilitat d'aquesta figura més enllà dels processos en què l'entitat de crèdit pretén recuperar el crèdit prestat, com la referida divisió de la cosa comuna (en processos de divorci o herència, per exemple) o en la fase de liquidació del concurs de creditors<sup>47</sup>. A més, hem pogut constatar que la

---

projectes innovadors amb alt valor per al territori. Amb posterioritat, l'octubre de 2017, LitiGest va ser seleccionada per formar part de l'acceleradora d'empreses *Tarragona Open Future* per un període de 6 mesos, sent premiada per la seva activitat a l'abril de 2018.

<sup>45</sup> Inicialment (al febrer de 2017) es va contactar amb el Departament de Modernització de la Direcció General de Modernització de l'Administració de Justícia de la Generalitat de Catalunya, amb qui es va considerar la possibilitat d'implantar un pla pilot en dos dels serveis comuns d'execució de la província de Tarragona. Tot i la bona voluntat de la persona responsable d'aquest organisme, la naturalesa privada de LitiGest va ser el principal impediment perquè aquest projecte pogués veure la llum.

<sup>46</sup> Al febrer de 2018, el Jutjat de Primera Instància i Instrucció núm. 1 d'Alcañiz, va designar per primera vegada a LitiGest com a entitat especialitzada per a la realització d'un immoble.

<sup>47</sup> Si atenem a la Llei Concursal veurem que per al cas que s'obri la fase de liquidació en el procediment concursal, ha de estar-se a les operacions de liquidació dels arts. 148 i 149. De la interpretació conjunta d'aquestes normes resulta, com a prioritat, la presentació per l'administrador concursal d'un pla de liquidació dels béns i drets de la massa activa del concurs, al qual el deutor i els creditors concursals poden formular observacions o propostes de modificació, i que en qualsevol cas haurà d'aprovar el jutge. El que aquí ens interessa destacar és que la regulació esmentada es remet a les normes reguladores del procediment de constrenyiment en la LEC tant pel cas de no aprovació del pla de liquidació com quan s'hagués aprovat sense concretar tots els extrems de la realització. Per tant, les de la subhasta judicial, però també les del conveni de realització o les de la realització per persona o entitat especialitzada.

implantació d'aquesta via de realització forçosa dels béns és especialment lenta i costosa, encara que totalment factible si perseverem en el nostre propòsit.

En particular, la nostra proposta d'activació de l'art. 641 LEC, que es construeix combinant els previs coneixements teòrics desenvolupats sobre la institució processal que regula, i l'experiència pràctica que hem pogut adquirir a través del contacte amb els principals responsables de l'execució judicial i de la nostra intervenció en la mateixa a través de LitiGest, es concreta en els punts següents:

a) En primer lloc, és imprescindible que el creditor activi aquesta via alternativa de realització forçosa i ho comuniqui a l'òrgan judicial. En conseqüència, sembla que l'absència de l'expressa voluntat d'aquesta part processal –per més que sí que ho vulgui la part executada– comportarà la posada en funcionament de la subhasta judicial, encara que això no sempre és així. L'anàlisi de l'experiència pràctica ens ha permès detectar que la iniciativa també pot ser del LLAJ quan consideri que estem davant la millor opció per resoldre l'execució. En aquest cas, es pot portar a terme aquesta via alternativa de constrenyiment a la subhasta, al marge la voluntat de les parts<sup>48</sup>. A més, ens hem adonat del desconeixement generalitzat d'aquest mecanisme tant per les parts del procés com pel mateix òrgan judicial, i això sí que ens ha sorprès, la qual cosa en bona mesura explica la seva escassíssima incidència a la pràctica. Per això, en la nostra opinió seria desitjable que, al temps d'iniciar la fase de constrenyiment, el LLAJ informés a les parts i possibles interessats de l'existència d'aquest mecanisme de constrenyiment alternatiu a la subhasta judicial perquè, com a mínim, poguessin valorar la via de constrenyiment més adequada als seus interessos i no sucumbir, per desconeixement, a l'habitual subhasta judicial<sup>49</sup>.

---

<sup>48</sup> Això és el que va succeir, per exemple, a la Secció 6a de l'Audiència Provincial de Saragossa (segons es dedueix del qüestionat remès pel mateix òrgan judicial), en la qual la LAJ va decidir la venda d'unes joies embargades per la via de l'art. 641 LEC –designant un joier com especialista– per fer front al pagament d'una multa imposada en un anterior procés penal, sent el creditor l'Estat i el deutor el condemnat al pagament.

<sup>49</sup> La viabilitat d'aquesta opció ha estat expressament reconeguda en el propi àmbit dels lletrats de l'Administració de Justícia, sent de destacar l'aportació d'Ávila, Juan María. (2017). Acción de división de cosa común y su ejecución por medio de subasta (inmuebles). *Revista de Derecho vLex*, 161, p. 48 qui, davant els dèficits de la subhasta judicial en aquest context,

b) La designació de la persona o entitat especialitzada és un aspecte a millorar de la nostra norma processal doncs, a diferència del que succeeix amb la revocació de l'encàrrec de realització –que clarament es durà a terme a través decret, en atenció de l'art. 641.5 LEC–, en aquest cas romanen inconcrets el moment i la resolució processal oportuna. Per això, l'actuació dels LLAJ manca d'uniformitat. Així, i prenent com a referència la nostra pròpia experiència pràctica, d'una banda destaquem l'opció del LLAJ del Jutjat de Primera Instància núm. 7 de Tarragona, que resol a través de diligència d'ordenació tant per dirigir-se a l'entitat especialitzada i plantejar-li l'acceptació de l'encàrrec, com per determinar la quantia i el termini per fer efectiu el pagament de la caució. Per la seva banda, el LLAJ del Jutjat de Primera Instància i Instrucció d'Alcañiz designa a l'entitat especialitzada proposada a través de decret (el mateix on també es concreten els extrems de la venda i el termini per fer-la).

c) Només quan l'objecte de venda són béns immobles, és a dir, en la majoria de casos, l'art. 641.3 LEC exigeix, prèvia designació de l'especialista, la convocatòria d'una compareixença davant el LLAJ de "les parts i els que constin en el procés que poguessin estar interessats". En concordança amb el que disposa l'art. 641.1 LEC, que d'entrada fa dependre la viabilitat d'aquesta alternativa de realització forçosa de la voluntat de l'executant, serà imprescindible l'assistència a aquesta compareixença de l'executant (o del seu procurador) i recomanable (encara que totalment prescindible) la de l'executat, ja que és en aquest acte processal on es fixen els extrems essencials de la venda, sent de destacar el preu mínim pel qual es podrà materialitzar l'alienació que, en defecte de pacte exprés entre les parts i tots els interessats –hagin o no assistit a la compareixença–, haurà de respectar el 70% del valor que resulti de l'immoble en aplicació de l'art. 666 LEC.

d) L'admissió de la intervenció d'una persona o entitat especialitzada per a la venda del bé litigiós pel LLAJ tindrà com a conseqüència directa la paralització

---

proposa "Sugerir a las partes la existencia de otras formas de proceder a la enajenación del inmueble como puedan ser: un convenio de realización entre todos los copropietarios y a la que pueden concurrir otras personas, previsto en el artículo 640 de la LEC" i "La realización por persona o entidad especializada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 109.3 de la LJV y artículo 641 de la LEC".

o evitació de la subhasta judicial, depenent del moment en què tingui lloc la seva sol·licitud.

e) La norma processal eludeix la previsió d'un tràmit d'acceptació per la persona o entitat especialitzada per intervenir en la venda del bé, que entenem es materialitzarà amb l'ingrés de la preceptiva caució –l'import i termini de lliurament el determinarà el LLAJ– al compte de dipòsits i consignacions judicials, per a garantir el seva intervenció responsable.

f) Encara que la llei processal res adverteixi al respecte, serà imprescindible la mediació que pugui fer l'especialista amb la part deutora per accedir al bé litigiós i facilitar la seva posterior venda (per exemple, si es tracta d'un immoble, tenir la possibilitat de fotografiar el seu interior i concertar visites amb el vistiplau i col·laboració del deutor).

g) Seguint la literalitat de la llei, el termini per realitzar la venda serà de 6 mesos, transcorregut el qual la persona o entitat especialitzada ha d'informar el LLAJ sobre el seu èxit o els motius pels quals la venda no s'ha pogut produir, en aquest cas, i sempre que es considerin no imputables a la seva persona, es podrà prorrogar el termini per sis mesos més. Transcorregut aquest segon termini sense haver venut el bé, el LLAJ haurà de dictar un decret revocant l'encàrrec d'alienació.

En aquest punt, es planteja el problema de la concreció del dies *a quo* o còmput inicial del referit termini de sis mesos, i que el legislador ha tingut a bé tractar amb el silenci, la qual cosa explica l'actuació dispar dels LLAJ a la pràctica. Així, d'una banda trobem actuacions, com la del Jutjat de Primera Instància núm. 7 de Tarragona, que pren com a referència la data de la diligència d'ordenació en la qual es té per consignada la caució de l'entitat especialitzada, per començar a computar el referit termini de sis mesos. En canvi, diferent és la interpretació que el Jutjat de Primera Instància i Instrucció núm. 1 d'Alcanys fa de l'oberta redacció de l'art. 641 LEC referent a això ja que en aquesta ocasió el LLAJ decideix designar l'entitat especialitzada així com concretar els extrems de la venda i el seu *dies a quo* a través d'una mateixa resolució processal que adopta forma de decret –i no de diligència d'ordenació–

h) Un cop realitzada la venda, l'especialista haurà d'ingressar en el compte de dipòsits i consignacions judicials, la quantitat obtinguda, descomptant els honoraris de la intervenció. Aquesta operació ha de tenir l'aprovació del LLAJ, a qui l'especialista ha de retre comptes.

i) El fracàs de la venda del bé tindrà dues conseqüències imminents: d'una banda, que el LLAJ revoqui l'encàrrec i torni la caució a l'especialista sempre que justifiqui la impossibilitat de realització del bé per causes que no li siguin imputables; i, de l'altra, l'activació de la subhasta judicial.



## 7. Conclusions

Les principals conclusions que es deriven de la recerca que hem dut a terme i que hem reflectit a través del present treball són les següents:

Primera. El nostre ordenament jurídic preveu, ja des de la Llei d'Enjudiciament Civil de l'any 2000, diferents vies de constrenyiment per tal de donar compliment a la realització forçosa dels béns embargats o hipotecats en el marc d'un procés judicial. Això significa que, al marge de la subhasta judicial – que monopolitza aquesta fase del procés d'execució– les parts (en ocasions l'executant i en d'altres l'executat amb el consentiment de l'executant) tenen la possibilitat d'acudir a altres mecanismes per obtenir el mateix resultat del procés d'execució, això és, la conversió dels béns en diners. Es tracta, en concret, del conveni de realització, regulat a l'art. 640 LEC, i de la realització per persona o entitat especialitzada de l'art. 641 LEC.

Segona. La disfuncionalitat de la subhasta judicial és una realitat que es constata a través de l'estudi de camp realitzat. D'aquesta manera, les dades analitzades posen de relleu que, tot i ser el més habitual, aquest mecanisme de realització forçosa dels béns no resol les pretensions de les parts que acudeixen al procés d'execució. Així, la millora d'aquesta institució processal a través de la implantació de la subhasta electrònica, no evita que en la majoria de casos les subhastes quedin desertes en perjudici tant del creditor executant (que en el millor dels casos, optarà per adjudicar-se el bé, amb totes les despeses que això comporta) com del deutor (per a qui la pèrdua del bé no sempre suposa l'extinció total del deute).

Tercera. L'anterior realitat converteix en una necessitat l'activació de les abans esmentades vies de constrenyiment alternatives a la subhasta judicial, sobre tot tenint en compte la seva previsió a l'ordenament processal. Ens hem fixat, en concret, en la via prevista a l'art. 641 LEC, que permet privatitzar la fase de realització forçosa dels béns, encarregant-ne la seva venda a un tercer aliè al procés, una persona o entitat especialitzada en el mercat on es comercialitza el bé, enlloc del Lletat de l'Administració de Justícia.

Quarta. Tot i les expectatives dipositades en la figura regulada a l'art. 641 LEC, l'anàlisi de la pràctica dels nostres tribunals de justícia demostra que la seva aplicació és molt escassa. Això és degut, en bona mesura, al desconeixement dels operadors jurídics en general i, en particular, dels lletrats de l'Administració de Justícia. No obstant això, detectem que quan s'utilitza s'obtenen millors resultats que amb la subhasta judicial.

## 8. Referències bibliogràfiques

- Ávila, Juan María. (2017). Acción de división de cosa común y su ejecución por medio de subasta (inmuebles). *Revista de Derecho vLex*, 161.
- Cerrato, E. i Casanova, R. (2019). LitiGest, una spin-off de la URV en expansión. *Newsletter de la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la URV*. 11, pp. 22-23.
- Cerrato, E. i Casanova, R. (2017). La realización por persona o entidad especializada: una alternativa a la ineficaz subasta judicial. *Newsletter de la Càtedra UNESCO d'Habitatge de la URV*. 7, pp. 23-26.
- Cerrato, E. i Casanova, R. (2017). ¿Es posible una realización forzosa eficaz en el proceso de ejecución hipotecaria?. Dins Albiez, Kaus Jochen i Moreno-Torres, M<sup>a</sup> Luisa (dir.). *Los contratos de crédito inmobiliario* (pp. 509 a 518) Navarra: Aranzadi.
- Cerrato, Elisabet. (2014). ¿Por qué no funciona la ejecución civil privada? Propuestas de mejora. Dins Ramos, Francisco (dir.). *Hacia una gestión moderna y eficaz de la ejecución procesal* (pp. 205 a 210) Barcelona: Atelier.
- Cerrato, Elisabet. (2009). Estudio del art. 641 LEC: motivos de su inaplicación práctica. Dins Serra, Manuel. *Realismo jurídico y experiencia procesal* (pp. 339-349), Barcelona: Atelier.
- Cerrato, Elisabet. (2009). Soluciones para lograr la aplicación práctica del art. 641 LEC, *Justicia. Revista de Derecho Procesal*. 3-4, pp. 139 a 148.
- Cerrato, Elisabet. (2008). *La ejecución civil privada: realización por persona o entidad especializada: estudio del artículo 641 de la LEC*. Barcelona: José María Bosch Editor.
- Cerrato, Elisabet. (2008). La ejecución civil por entidad o persona especializada. Dins Cachón, Manuel i Picó, Joan (coord.). *La ejecución civil: problemas actuales* (pp. 239-251) Barcelona: Atelier.

- Cerrato, Elisabet. (2007). La ejecución civil por persona o entidad especializada desde la experiencia del modelo inglés. *Justicia. Revista de Derecho Procesal*. 1-2, pp. 229 - 249.
- Cerrato, Elisabet. (2007). Motivos por los cuales no funciona la ejecución civil privada del art. 641 LEC, *Justicia. Revista de Derecho Procesal*, 3-4, pp. 180 y 181.
- Cerrato, Elisabet. (2006). Estudi comparatiu entre la figura de la persona o entitat especialitzada prevista a l'art. 641 LEC i l'anomenat receiver anglès. Dins Garrido, Martín i Nasarre, Sergio (dir.). *Los patrimonios fiduciarios y el trust* (pp. 105-119) Barcelona – Madrid: Marcial Pons.
- Cerrato, Elisabet. (2006). La ejecución civil por persona o entidad especializada. Dins *XX Jornadas Iberoamericanas de Derecho Procesal. Problemas actuales del proceso iberoamericano* (pp. 441 a 452) Málaga: Servicio de Publicaciones Centro de ediciones de la Diputación Provincial de Málaga.
- Domínguez, Andrés; Sabaté, Josep Maria; i Toribios, Fernando. (2019). *El apremio*. Navarra: Thomson Reuters.
- Font de Mora, Jaime. (2018). El talón de Aquiles de la subasta judicial electrónica: la notificación de la convocatoria de la subasta a los demandados no personados. Crítica al artículo 645 de la LEC. *Diario La Ley*, 9203.
- Sabaté, Josep Maria. (2017). *La venta judicial de inmuebles*, Barcelona: J.M. Bosch.
- Trigo, Eduardo i Pérez-Pujazón, Maria Encarnación. (2017). Las reformas de la ley de enjuiciamiento civil en el año 2015. *Actualidad Jurídica Uría & Menéndez*, 46.

## 9. Webgrafia

- [https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur\\_ocults/pjur\\_resultats\\_fitxa/?documentId=556009&action=fitxa](https://portaljuridic.gencat.cat/ca/pjur_ocults/pjur_resultats_fitxa/?documentId=556009&action=fitxa)
- <https://www.cgpe.es/wp-content/uploads/2018/04/CONCLUSIONES-1er-Congreso-Econom%C3%ADa-y-Ejecuci%C3%B3n.pdf>
- [http://www.bde.es/bde/es/secciones/informes/boletines/Boletin\\_economic/](http://www.bde.es/bde/es/secciones/informes/boletines/Boletin_economic/)
- <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estudios-e-Informes/Justicia-Dato-a-Dato/>
- <https://subastas.boe.es/>
- <http://www.idescat.cat/pub/?id=aec&n=245>
- <https://www.litigest.com>

## 10. Índex de doctrina judicial

- STS (Sala de los Civil, Secció 1a) 11 d'abril de 2011, f.j. 4 (RJ\2011\3445)
- SAP Barcelona (Secció 18a) 5 juny de 2018 (ECLI: ES:APB:2018:5744)
- SAP Barcelona, (Secció 17a) 9 maig de 2018 (ECLI: ES:APB:2018:7919A)
- SAP Barcelona (Secció 15ª) 27 de maig de 2015 (JUR\2015\161382)
- SAP San Sebastián (Secció 3a) 28 de juny de 2011 (ECLI: ES:APSS:2011:722)
- SAP Barcelona (Secció 14a) 27 de juliol de 2004 (ECLI: ES:APB:2004:10036)
- AAP Barcelona (Secció 13a) 7 de novembre de 2005 (ECLI: ES:APB:2005:4789A)
- AJM núm. 12 Madrid, 30 de juliol de 2014 (ECLI: ES:JMM:2014:825A)  
AJM núm. 12 de Madrid, 29 de gener de 2014 (JUR\2016\101963)
- AJPI de Terrassa, 16 d'octubre de 2012 (AC\2012\2012)
- AJM de Madrid, de 13 de juny de 2010 (JUR\2010\301782)

## **11. Índex de taules**

Taula 1: Número i estat de les subhastes judicials a Espanya 2016-2018

Taula 2: Estadístiques d'hipoteques

Taula 3: Número de subhastes judicial a Catalunya 2016-2018

Taula 4: Població de Catalunya 2016-2018

Taula 5: Enquesta d'àmbit estatal als Lletrats de l'Administració de Justícia

## 12. Annex: qüestionari enviat als lletrats de l'Administració de Justícia a nivell estatal

- 1) Órgano judicial al que pertenece:
  
- 2) ¿Ha informado en alguna ocasión de la posible aplicación del art. 641 LEC como alternativa a la subasta judicial?
  - a. SI
  - b. NO

En caso afirmativo, ¿en cuántas ocasiones?

- 3) ¿Le han solicitado las partes en alguna ocasión la aplicación del art. 641 LEC como alternativa a la subasta judicial?
  - a. SI
  - b. NO

En caso afirmativo, ¿en cuántas ocasiones? \_\_\_\_\_

- 4) ¿Ha aplicado en alguna ocasión el art. 641 LEC como alternativa a la subasta judicial?
  - a. SI
  - b. NO

En caso afirmativo,

- ¿En cuántas ocasiones? \_\_\_\_\_

- ¿Cuántas han tenido éxito? \_\_\_\_\_