

TEMAS

La ejecución civil

(El punto de vista de la práctica)

Alberto Martínez de Santos

■ LA LEY



TEMAS

■ LA LEY

La ejecución civil

(El punto de vista de la práctica)

Alberto Martínez de Santos

© **Alberto Martínez de Santos**, 2021
© **Wolters Kluwer España, S.A.**

Wolters Kluwer

C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
Tel: 91 602 01 82
e-mail: clienteslaley@wolterskluwer.es
<http://www.wolterskluwer.es>

Primera edición: marzo 2021

Depósito Legal: M-5349-2021
ISBN versión impresa: 978-84-18662-10-2
ISBN versión electrónica: 978-84-18662-11-9

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S.A.
Printed in Spain

© **Wolters Kluwer España, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

WOLTERS KLUWER no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, WOLTERS KLUWER se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

WOLTERS KLUWER queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

WOLTERS KLUWER se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

I. ¿CÓMO SE EJECUTA EL DESAHUCIO?

En el llamado juicio de desahucio la necesidad de celeridad primó sobre cualquier otra consideración y las sucesivas reformas legales tendieron a lograr la efectiva recuperación de la posesión en el menor tiempo posible, aunque la situación provocada por el COVID 19 haya cambiado radicalmente ese rumbo y abierto la puerta a lo que a mi entender es el reconocimiento legal del fenómeno de la ocupación.

Si hacemos un breve resumen, la Ley 37/2011, de 10 de octubre, *de medidas de agilización procesal*, retocó los arts. 22 y 440 LEC y modificó totalmente el art. 548 LEC. El juicio verbal de desahucio se transformó en un desahucio con lanzamiento similar, por su naturaleza y consecuencias, a un proceso monitorio.

La Ley 4/2013, de 4 de junio, *de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas*, vinculó el lanzamiento con la falta de oposición del demandado, de tal modo que si éste no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, se dictaría decreto dando por terminado el juicio y se produciría el lanzamiento.

El Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, *de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler*, introdujo en nuestro ordenamiento procesal la vulnerabilidad, el consentimiento para la cesión de datos (o mejor dicho, su ausencia) y una intervención nunca aclarada de los servicios sociales.

El cambio de rumbo que se apuntaba con el Real Decreto-ley 7/2019 se produjo con el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, *por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19* y se ha consolidado con el Real Decreto-ley Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre, *de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes*.

Bajo este amparo normativo al que iremos haciendo referencia cuando sea preciso, en el desahucio por falta de pago o por expiración del plazo existe una obligación de dar de un solo acto (el lanzamiento), que agotará el título ejecutivo después de su práctica; aunque en el primer caso, además, el demandante podrá instar, en teoría, hasta cinco demandas o solicitudes de ejecución (el lanzamiento, la cantidad objeto de condena, las costas del juicio verbal y las costas de los dos procesos de ejecución en trámite).

Esta multiplicación de ejecuciones del mismo título obliga a la acumulación. Explico la razón. Si junto a una ejecución dineraria concurre una obligación de hacer o de dar desaparecerán las circunstancias que permiten de la acumulación de ejecuciones, que reaparecerán en dos casos: a) el desahucio por falta de pago, y b) el incumplimiento de la obligación principal que se sustituya por una indemnización transformando la ejecución en dineraria⁽¹⁾. Dejando al margen el segundo supuesto, si tenemos un único título ejecutivo que resuelve una acumulación de acciones permitida en el proceso declarativo, roza lo absurdo que por *mor* de lo establecido en el art. 517 LEC rompamos esa unidad en el proceso de ejecución⁽²⁾.

En otro sentido y por la relación entre los arts. 549.3 y 703 LEC deberá despacharse ejecución para el desahucio, aunque no se requiera la presentación de ninguna demanda. Esto significa que pese a que en el primer artículo se ordene la ejecución directa, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento, entiendo preciso el dictado de la orden general de ejecución y, no solo por los recientes pronunciamientos del Tribunal Constitucional sobre la revisión de las resoluciones dictadas por los Letrados de la A. de Justicia, sino porque el día y hora señalados puede no tener nada que ver con la realidad; se antoja imprescindible la determinación de la legitimación pasiva según el resultado del requerimiento y, porque, en definitiva, no puede considerarse un trámite el

(1) Consúltese el Capítulo 16, epígrafe III.

(2) Leemos en el AAP BARCELONA, Sección 13ª, 113/2010, 31 de marzo de 2010 (ECLI: ES:APB:2010:2549A) que no será preciso presentar una demanda ejecutiva y despachar nuevamente ejecución para proceder a la liquidación de los daños existentes en la vivienda litigiosa constatados en la diligencia de lanzamiento y a la exacción por la vía de apremio de las costas de la ejecución, por cuanto ambas cuestiones son trámites que derivan de la ejecución de un mismo y único título (la sentencia de desahucio) y que podrán ser conocidos en un mismo procedimiento de ejecución.

cumplimiento de lo dispuesto en el art. 703 LEC⁽³⁾, cuando solo podrá despacharse ejecución o denegarse en virtud de auto dictado por el Juez competente (arts. 551, 552, 545.1 y 545.5.1º LEC)

Sigue pendiente de solución el requerimiento para la retirada de bienes del art. 703 LEC ya que deberá anticiparse al decreto de admisión a trámite de la demanda de juicio verbal, completando el señalamiento para el lanzamiento y su contenido (art. 440.3 LEC). Podrá también hacerse en el decreto ejecutivo y, son mayoría los casos de su práctica en el momento del desalojo, siendo así que posterioridad al lanzamiento no tiene ningún sentido (ni soporte legal) una ulterior entrada del arrendatario en el inmueble para retirar sus bienes.

Sobre la aplicación del plazo del art. 548 LEC cuando se presenta una demanda de ejecución del desahucio y del pronunciamiento relativo al de las rentas debidas, deberá recordarse que este juicio está sujeto a una tramitación especial y al admitirse a trámite la demanda se practica un requerimiento de pago a la parte demandada; se fija la fecha de la vista oral y la del lanzamiento y se advierte al demandado que sino atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, se dictará decreto dando por terminado el juicio, procediéndose al lanzamiento en la fecha fijada. Y siendo esto así la ejecución de las resoluciones sobre desahucio por falta de pago, tanto para el desalojo como para la reclamación de rentas, seguirán una misma tramitación en la que cabría la excepción del art. 549.4 LEC⁽⁴⁾.

En suma de la literalidad legal se infiere que el legislador no considera necesario esperar el plazo de veinte días para despachar ejecución respecto de las cantidades debidas por el arrendatario, lo que se corrobora porque la finalidad de ese plazo de cortesía es la de permitir al condenado cumplir voluntariamente, lo que carecerá de razón de ser cuando se haya concedido

(3) En tal sentido el Acuerdo 2 de la Junta de Jueces de Primera Instancia de Valencia de fecha 19 de enero de 2010: «2. *La ejecución directa de la sentencia a que se refiere el art. 549.3 la despachará el Juzgado, previa remisión al Decanato de un testimonio de la sentencia firme y de la solicitud que el actor haya realizado, a fin de que sea repartida con un nuevo número para incoar proceso de ejecución*».

(4) Por todos, AAP VALENCIA, Sección 7ª, 89/2017, 22 de febrero de 2017, ECLI:ES:APV:2017:3453A).

un plazo al deudor para el cumplimiento y no constase satisfacción, siquiera parcial, del título ejecutivo⁽⁵⁾.

1. El pago de las rentas debidas y las que se devenguen hasta la entrega de la posesión

Dice la **SAP BARCELONA, Sección 4ª, 679/2016, 28 de noviembre de 2016** (ECLI:ES:APB:2016:13352):

i) Que el desahucio podrá instarse en reclamación de rentas o de cualquier otra cantidad que adeude el arrendatario.

ii) Que en el juicio verbal cabrá la acumulación de la acción de condena del pago de rentas o de cantidades análogas vencidas y no pagadas.

iii) Que el art. 220 LEC posibilita la condena de futuro, pero circunscribiéndolo a las rentas, y de hecho fija hasta la cuantía mensual, a los efectos de que la cantidad sea líquida, estableciendo como tal la de la última renta reclamada en la demanda.

Como regla general no caben las condenas de futuro, salvo en los supuestos y con los requisitos legalmente establecidos. Y la ley, en el art. 220.1 LEC hace previsión expresa en los supuestos de acciones de desahucio (del art. 250.1.1 LEC) al que se hubiera acumulado la de reclamación de rentas, permitiendo la de las futuras (con exclusión de otras obligaciones asumidas o a cargo del arrendatario por otros conceptos) siempre que así lo haya solicitado expresamente el actor en su demanda. Tratándose de una condena de futuro que habrá de ser cuantificada en ejecución de sentencia, la ley sienta los parámetros con los que se llevará a cabo esta liquidación: el *dies a quo* (las posteriores a la presentación de la demanda), el *dies ad quem* (el reintegro de la posesión o efectiva entrega de la finca) y su cuantía (el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda; por lo que no cabría la inclusión de incrementos, revisiones, actualizaciones u otras repercusiones, por más que estuvieran contractualmente pactados)⁽⁶⁾. Y hago aquí una

(5) El desahucio por falta de pago del art. 440.3 LEC constituía una excepción al plazo de espera fijado por el art. 548 LEC, que no producía ninguna indefensión ya que desde el auto de admisión de la demanda la demandada conocía la fecha del lanzamiento. Después de las sucesivas reformas nos encontramos con un problema de cómputos —en la misma resolución hay que señalar el juicio y la fecha del lanzamiento— y de coordinación con los servicios comunes encargados de los lanzamientos, pero nada nuevo aporta la reforma. Esto es, será el requerimiento para el pago o desalojo el que fijará los términos de la ejecución, sin que pueda aplicarse la literalidad del art. 548 LEC a los decretos que pongan fin a ese trámite.

(6) AAP BARCELONA, Sección 13ª, 37/2018, 13 de marzo de 2018 (ECLI:ES:APB:2018:828A).



La bibliografía sobre la ejecución civil es extensa y los manuales dedicados a la materia son numerosos. Pese a ello, ni han disminuido los interrogantes que no encuentran solución en la doctrina, ni la escasa atención que merece esta fase del proceso para el legislador facilita un curso sosegado, provocando múltiples criterios en la práctica y posturas contradictorias, cuando no claramente enfrentadas.

Este manual, redactado con la experiencia que proporciona los más de veinte años del autor en la jurisdicción civil, tiene la finalidad de dar una respuesta útil al lector pero también innovadora, combinando el punto de vista de la doctrina con las resoluciones del Tribunal Supremo y de las Audiencias Provinciales, aunque claramente priorice el quehacer de estos últimos. El libro está adaptado a las reformas procesales de los años 2015 y 2018, y a los **Reales Decretos Leyes 11/2020 y 37/2020**, incluyéndose además las referencias necesarias al Anteproyecto de Ley de medidas de eficiencia procesal del servicio público de justicia.

