

Lagunas y deficiencias legales que dificultan la ejecución de un acuerdo alcanzado en un MASC en caso de incumplimiento

M^a José Achón Bruñén. Doctora en Derecho Procesal

Artículo Monográfico. Abril 2025

SP/DOCT/128252

Resumen

En el presente artículo se analizan los problemas que suscita la ejecución de un acuerdo incumplido alcanzado en un MASC poniendo de manifiesto las deficiencias y lagunas legales que la LO 1/2025 ha olvidado solventar.

Abstract

This article analyzes the problems arising from the enforcement of an unfulfilled agreement reached in an ADR, highlighting the deficiencies and legal loopholes that LO 1/2025 has failed to address

Palabras Clave

MASC, ejecución, inscripción, nulidad, suspensión

Keywords

ADR, enforcement, registration, nullity, suspension

I. Problemas que plantea un MASC que conste en documento privado

La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del servicio público de justicia pretende (SP/LEG/44145), potenciar mecanismos extrajudiciales de solución de controversias, y a tales efectos establece, como un requisito de procedibilidad para que sea admitida la demanda en los procesos civiles, acudir a un medio adecuado de solución de controversias (MASC), con algunas excepciones¹

- a) la tutela judicial civil de derechos fundamentales;
- b) la adopción de las medidas previstas en el artículo 158 del Código Civil;
- c) la adopción de medidas judiciales de apoyo a las personas con discapacidad;
- d) la filiación, paternidad y maternidad;
- e) la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute;
- f) la pretensión de que el tribunal resuelva, con carácter sumario, la demolición o derribo de obra, edificio, árbol, columna o cualquier otro objeto análogo en estado de ruina y que ame-nace causar daños a quien demande;
- g) el ingreso de menores con problemas de conducta en centros de protección específicos, la entrada en domicilios y restantes lugares para la ejecución forzosa de medidas de protección de menores o la restitución o retorno de menores en los supuestos de sustracción internacional;
- h) el juicio cambiario.

Según el art. 5.3 de la misma ley tampoco será preciso acudir a un medio adecuado de solución de controversias para:

- la interposición de una demanda ejecutiva;
- la solicitud de medidas cautelares previas a la demanda
- la solicitud de diligencias preliminares
- ni para la iniciación de expedientes de jurisdicción voluntaria, con excepción de los expedientes de intervención judicial en los casos de desacuerdo conyugal y en la administración de bienes gananciales, así como de los de intervención judicial en caso de desacuerdo en el ejercicio de la patria potestad.
- para presentar la petición de requerimiento europeo de pago conforme al Reglamento (CE) n.º 1896/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, por el que se establece un proceso monitorio europeo, o solicitar el inicio de un proceso europeo de escasa cuantía, conforme al Reglamento (CE) n.º 861/2007 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de julio de 2007, por el que se establece un proceso europeo de escasa cuantía.

Según el art. 4 no podrán ser sometidos a medios adecuados de solución de controversias, ni aun por derivación judicial:

-Los conflictos que versen sobre materias que no estén a disposición de las partes en virtud de la legislación aplicable, pero sí será posible su aplicación en relación con los efectos y medidas previstos en los artículos 102 y 103 del Código Civil, sin perjuicio de la homologación judicial del acuerdo alcanzado.

-En ningún caso podrán aplicarse dichos medios de solución de controversias, a los conflictos de carácter civil que versen sobre alguna de las materias excluidas de la mediación, conforme a lo dispuesto en el apartado 9 del artículo 89 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (violencia de género).

Asimismo, conforme al art. 3.2 de la citada LO 1/2025 quedan excluidos, en todo caso, del ámbito de aplicación de los medios adecuados de solución de controversias las materias laboral, penal y concursal, así como los asuntos de cualquier naturaleza, con independencia del orden jurisdiccional ante el que deban ventilarse, en los que una de las partes sea una entidad perteneciente al sector público.">Nota.

De todos modos, no se exige que en caso de alcanzar un acuerdo este se documente en título ejecutivo, pudiendo, por ende, figurar en documento privado.

En estos casos, procede preguntarse cómo compeler a la otra parte al cumplimiento del acuerdo habida cuenta de que el art. 13 de la citada ley dispone que dicho acuerdo será vinculante para las partes **"que no podrán presentar demanda con igual objeto"**.

A nuestro juicio, dicha expresión ha de entenderse en sus justos términos porque si el acuerdo figura en un documento privado y se incumple, procederá iniciar un juicio declarativo para obligar a su cumplimiento².

Si ha modificado una obligación preexistente, y la otra parte pretende el cumplimiento de esta omitiendo el acuerdo, podrá alegarse en la contestación a la demanda una excepción material de novación; mientras que si constara en título ejecutivo se podría alegar una excepción procesal, dado que su carácter ejecutivo impide un nuevo pronunciamiento sobre el fondo³, sin perjuicio de poder iniciar un proceso de ejecución en caso de incumplimiento.

Mayores problemas surgirán si ambas partes han renunciado a las acciones que pudieran corresponderles fruto del acuerdo alcanzado, pues aunque lo coherente es que la renuncia se condicione al cumplimiento de lo pactado, si así no fuera, parte de la doctrina⁴ mantiene que es muy discutible que se pueda privar a la parte cumplidora de acudir a un proceso para exigir su cumplimiento, dado que se podría alegar que la intención de los contratantes era que la renuncia de acciones tan solo operaba para el caso de cumplimiento ex art. 1281.2 CC (SP/LEG/2311), aunque también se defiende que en estos casos la parte cumplidora podría ejercitar la acción de nulidad contra lo acordado fundamentada en el fraude contractual de quien nunca tuvo intención real de cumplir el acuerdo, sino que simuló su aceptación (arts. 1261 y 1269 CC)⁵.

Por nuestra parte, queremos añadir que en el caso de que sea un consumidor el que haya procedido a la renuncia de acciones, procede aplicar la doctrina del TJUE⁶, secundada por el TS⁷, conforme a la cual dicha renuncia solo será válida si ha sido individualmente negociada y libremente aceptada por el mismo y, en caso de no haber sido individualmente negociada, la cláusula de renuncia debería cumplir con las exigencias de transparencia. Asimismo, la renuncia a hacer valer ante los tribunales nacionales sus pretensiones relativas a la nueva cláusula (es decir, la cláusula novada), no es válida para un consumidor, habida cuenta de que no puede comprometerse válidamente a renunciar para el futuro a la tutela judicial y a los derechos que le confiere la Directiva 93/13.

II. Dificultades para ejecutar un MASC que figura en título ejecutivo

Para ser título ejecutivo el acuerdo alcanzado en un MASC deberá formalizarse:

- En escritura pública (art. 517.2.2º LEC(SP/LEG/2012)), aunque cuando el acuerdo haya de ejecutarse en otro Estado, además de la elevación a escritura pública será necesario el cumplimiento de los requisitos que, en su caso, puedan exigir los convenios internacionales en que España sea parte y las normas de la Unión Europea (art. 12.6 Ley 1/2025).
- Homologarse judicialmente si tiene lugar en el curso de un proceso (art. 517.2.3º LEC).
- Si el acuerdo se ha obtenido en un acto de conciliación ante un Letrado de la Administración de Justicia o un Juez de Paz, ha de expedirse certificación del acta y del Decreto o Auto, respectivamente, en que conste la avenencia (art. 147.1 LJV).
- Y en el caso de que la conciliación se hubiera celebrado ante un Registrador deberá emitirse el correspondiente certificado de la conciliación registral (art.103 bis LH).

A tenor de lo previsto en el art. 12.3 de la Ley 1/2025 las partes podrán compelerse recíprocamente a elevar el acuerdo alcanzado a escritura pública. De no atender la solicitud de la otra, **podrá otorgarse unilateralmente dicha escritura por la parte solicitante**, para lo cual será necesario compeler a la otra parte por medio de notario y acreditar que no ha contestado o ha rechazado la solicitud. No es necesaria la presencia del tercero neutral en el acto de otorgamiento de la escritura.

Según el párrafo cuarto del art. 12 de la Ley 1/2025 los **gastos de otorgamiento de escrituras** serán abonados según lo acordado por las partes aunque en defecto de acuerdo, serán pagados por la parte que solicite la elevación a escritura pública; no obstante, se **establece una matización importante dado que se permite su repercusión como costas en el proceso de ejecución** si este se iniciare por incumplimiento del acuerdo, de conformidad con lo establecido en la LEC, **teniendo la consideración de derechos arancelarios**.

En caso de que se trate de consumidores y el acuerdo verse sobre **cláusulas abusivas contenidas en escrituras de hipoteca**, existe una peculiaridad, toda vez que el art. 439 bis *in fine* de la LEC dispone que la formalización de la escritura pública y la inscripción registral que, en su caso, pudiera derivarse del acuerdo entre el concedente del préstamo o crédito y el consumidor **devengará exclusivamente los derechos arancelarios notariales y registrales correspondientes, de manera respectiva, a un documento sin cuantía y a una inscripción mínima**, cualquiera que sea la base.

1.- MASC documentados en títulos ejecutivos extraprocesales

A.- Certificación del Registrador

El apartado 2 del art. 103 bis de la Ley Hipotecaria (SP/LEG/2396), otorga la consideración de título ejecutivo, **incluible en el número 9º del art. 517.2 LEC, a la certificación expedida por un Registrador cuando exista avenencia entre los interesados**. En este caso, la ejecución se tramitará conforme a lo previsto para los títulos ejecutivos extrajudiciales.

El art 103 bis de la LH data de la ley 15/2015 de 2 de julio de jurisdicción voluntaria (SP/LEG/18006) que lo incluyó en dicho texto legal a los efectos de conceder a los Registradores competencia para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o relativa a hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público de su competencia, con la excepción de las materias indisponibles.

Se entiende que, al referirse también el art. 103 bis LH a otros registros públicos que sean de la competencia del Registrador, se incluye el Registro de Bienes Muebles y, dentro de este, el Registro de Condiciones Generales de la Contratación⁸.

Por lo demás, la DGRN/DGSJFP⁹ considera que la referencia al Registro que sea "de su competencia" debe entenderse en el sentido de que ha de respetarse la competencia objetiva y territorial correspondiente al Registrador ante el que se solicita la conciliación. Ahora bien, no es determinante para fijar la competencia del Registrador en la conciliación la circunstancia de que el acuerdo que se alcance pudiera derivar en una mutación jurídico real en el Registro, pues no lo contempla así el precepto, es decir, no tiene que referirse necesariamente a materia, hechos o actos inscribibles.

No obstante, se exceptúan las materias indisponibles y las cuestiones previstas en la Ley Concursal. En este sentido, la Resolución de la DGRN de 27 de junio de 2019 manifiesta que **existiendo una sentencia judicial que declara solo la rectificación de un asiento, no es posible que a través de la conciliación registral se acuerde su cancelación total**, al ser una materia indisponible por voluntad de los particulares.

Por lo demás, procede reseñar que no se puede confundir su carácter ejecutivo con que el documento sea directamente inscribible en el Registro, toda vez que, conforme a la doctrina de la DGSJFP¹⁰, como regla general es necesaria su elevación a escritura pública aunque se matiza que: "todo ello se entiende sin perjuicio de aquellas conciliaciones que puedan surgir en expedientes específicamente regulados en la Legislación Hipotecaria, citando a título de ejemplo los del artículo 199 referente a completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie; el del artículo 209 referente a doble o múltiple inmatriculación; 210 relativo al expediente de liberación de cargas o gravámenes; o de rectificación de errores en los asientos en los términos del Título VII de la Ley Hipotecaria, que son plenamente inscribibles por disposición de la propia ley exceptuando por tanto la norma general de su artículo 3".

En cuanto a la tramitación que habrá de seguirse en el proceso de ejecución, el apartado 2 del art. 103 bis LH remite a la de los **"títulos ejecutivos extrajudiciales"**, por lo que se deberán aplicar normas muy distintas a cuando la conciliación es ante un Juez de Paz o un Letrado de la Administración de Justicia o a cuando un acuerdo de mediación se eleve a escritura pública.

En consecuencia, procede entender que siempre **será necesario Abogado y Procurador en el proceso de ejecución, pues no existe salvedad alguna en el art. 539 LEC, que solo exceptúa la ejecución derivada de dos títulos extrajudiciales**: la de un acuerdo de mediación y la de un laudo arbitral si en ambos casos la cantidad por la que se despacha ejecución no supera 2.000 euros (art. 539.1 *in fine* LEC).

Respecto de la **competencia territorial, de la literalidad legal no se puede inferir que sea competente el Juzgado (Sección del Tribunal de Instancia) del lugar en que se hubiera firmado el acuerdo**, como en los acuerdos de mediación elevados a escritura pública, sino que se ha de considerar aplicable lo dispuesto en el art. 545.3 LEC, por lo que la demanda ejecutiva se debe presentar en el lugar que corresponda con arreglo a lo dispuesto en los arts. 50 y 51 de la LEC (fueros generales de competencia) o, a elección del ejecutante, en el lugar de cumplimiento de la obligación, según el título, o en cualquier lugar en que se encuentren bienes del ejecutado que puedan ser embargados, sin que sea aplicable, en ningún caso, la sumisión expresa o tácita.

El ejecutado se podrá oponer **a la ejecución por los motivos de fondo que se contemplan en el art. 557 de la LEC**, habida cuenta de que en el mismo se matiza que resulta aplicable a los documentos con fuerza ejecutiva del apartado noveno del art. 517.2 donde se incluyen (según establece el art. 103 bis LH) la certificación del Registrador dejando constancia de la avenencia obtenida en un acto de conciliación. La oposición por estos motivos conllevará la suspensión de la ejecución (art. 557.2), salvo que se funde exclusivamente en pluspetición, a no ser que el ejecutado ponga a disposición del Tribunal, para su inmediata entrega al ejecutante, la cantidad que considere debida (art. 558.1 LEC). Asimismo, se podrá oponer por defectos procesales (art. 559 LEC) e impugnar infracciones legales cometidas en el curso de la ejecución (art. 562 LEC)

En relación con la **preceptividad del requerimiento de pago cuando contenga una obligación dineraria**, consideramos que será aplicable el art. 581 LEC, por lo que siempre será necesario a no ser que con la demanda ejecutiva se haya acompañado acta notarial que acredite haberse requerido de pago al ejecutado con al menos diez días de antelación (art. 581.2 LEC).

Por lo demás, aunque **podiera llevar a confusión la remisión del art. 103 bis, apartado segundo, a lo dispuesto para los "títulos ejecutivos extrajudiciales"**, no consideramos acertado entender aplicable el art. 520 LEC, pues supondría excluir obligaciones no pecuniarias no computables en dinero y, asimismo, conllevaría privar de eficacia ejecutiva a la certificación de la avenencia sobre una obligación dineraria cuando su importe no excediera de 300 euros. Además, a favor de no considerarlo aplicable también se puede esgrimir que el art. 520 LEC no incluye expresamente en su ámbito de aplicación a los documentos con fuerza ejecutiva a los que se refiere el apartado 9º del art. 517.2 LEC, donde se encuentra la certificación del Registrador sino solo a los títulos ejecutivos extrajudiciales de los números 4.º, 5.º, 6.º y 7.º del apartado 2 del art. 517 LEC.

B.- MASC elevados a escritura pública distintos a acuerdos de mediación: silencio legal acerca de si se les puede aplicar lo mismo que a estos

La LO 1/2025 ha reformado el numeral segundo del art. 517.2 LEC otorgando la consideración de título ejecutivo a los acuerdos alcanzados por las partes en cualquiera de los medios adecuados de solución de controversias, siempre que, al igual que los acuerdos de mediación, hubieren sido elevados a escritura pública. Conforme a lo previsto en la nueva redacción del art. 550.1.1º de la LEC (relativo al contenido de la demanda ejecutiva), cuando el título sea un acuerdo alcanzado en un medio adecuado de solución de controversias en vía extrajudicial elevado a escritura pública, a la demanda ejecutiva se acompañará copia de las actas de la sesión constitutiva y final del procedimiento, al igual que en los acuerdos de mediación.

El problema es que dicha asimilación a los acuerdos de mediación ya no se reproduce en otros preceptos, lo que va a plantear serias dudas interpretativas:

En primer lugar, procede plantearse si resultará aplicable el **art. 518 de la LEC**, el cual **establece un plazo de caducidad de cinco años desde la firmeza para el ejercicio de la acción ejecutiva** cuando el título ejecutivo es de carácter procesal, arbitral o un acuerdo de mediación, **pero no menciona otros MASC elevados a escritura pública**. De todos modos, ni siquiera su redacción resulta acertada respecto de estos últimos, habida cuenta de que los mismos no pueden devenir firmes, ya que conforme al art. 23.4 de la Ley 5/2012, de 6 de julio, contra lo convenido en el acuerdo de mediación solo puede ejercitarse la acción de nulidad por las causas que invalidan los contratos. **Una interpretación correctora del art. 518, nos lleva a concluir que el plazo de cinco años debe contarse desde que el acuerdo de mediación se haya elevado a escritura pública**, a menos que contenga obligaciones de tracto sucesivo o de no hacer que se contará desde cada incumplimiento.

Por lo demás, el art. 539 LEC silencia si respecto de los acuerdos alcanzados por las partes en cualquiera de los medios adecuados de solución de controversias elevados a escritura pública, distintos a los acuerdos de mediación, será necesario Abogado y Procurador en el proceso de ejecución o si solo serán precisos si la cantidad por la que se despacha ejecución excede de 2000 euros. Hay que tener en cuenta que en títulos ejecutivos extraprocesales el citado precepto solo exceptúa dicha exigencia en acuerdos de mediación o laudos si la cantidad por la que se despacha ejecución no es superior a 2.000 euros (art. 539.1 in fine)¹¹

PARDO IRANZO, V. La ejecución del acuerdo de mediación. Thomson Reuters Aranzadi Pamplona. 2014, pág. 104. En opinión de esta autora salvo que la prestación económica no supere manifiestamente la cantidad de 2000 euros será necesario Abogado y procurador en la ejecución de acuerdos de mediación.">Nota.

También **resulta reproable que el legislador no haya matizado si para los MASC elevados a escritura pública, que no sean acuerdos de mediación, opera el plazo mínimo para despachar ejecución contemplado en el art. 548 de la LEC** conforme al cual no se despachará ejecución de resoluciones procesales o arbitrales o de acuerdos de mediación, dentro de los veinte días posteriores a aquel en que la resolución de condena sea firme, o la resolución de aprobación del convenio o de firma del acuerdo haya sido notificada al ejecutado. De todos modos, **tampoco la redacción del precepto resulta acertada en relación a los acuerdos de mediación porque dicho plazo no puede computar desde su notificación**, pues no hay resolución alguna que notificar, por lo que lo adecuado sería que su *dies a quo* se fijara desde la fecha de la escritura pública.

Asimismo, se silencia si respecto de los acuerdos alcanzados en un MASC elevados a escritura pública, que no sean acuerdos de mediación, son operantes los motivos de oposición a la ejecución de fondo contemplados en el art. 556 LEC para los títulos ejecutivos procesales, arbitrales o acuerdos de mediación o si, por el contrario, operan los dispuestos en el art. 557 LEC (mucho más amplios). **A nuestro juicio, lo coherente es secundar el primer criterio, pues este último precepto solo menciona los títulos ejecutivos previstos en los números 4.º, 5.º, 6.º, 7.º y 9.º**, todos ellos del párrafo 2 del artículo 517 (así como a los autos de cuantía máxima por remisión a este precepto del art. 556.3) y los acuerdos alcanzados en un MASC se encuentran en el número 2º del art. 517.2. El problema es que el art. 556 LEC no los menciona, siendo que lo oportuno hubiera sido que el legislador los hubiera asimilado expresamente a los acuerdos de mediación, incluyéndolos dentro del ámbito de aplicación del art. 556 LEC. De todos modos, al menos queda claro que el ejecutado se podrá oponer por defectos procesales, especialmente si no cumple el documento presentado los requisitos legales exigidos para llevar aparejada ejecución (art. 559.1.3ª LEC), así como impugnar infracciones legales cometidas en el curso de la ejecución conforme a lo previsto en el art. 562 LEC.

El art. 576.3 LEC (relativo a los **intereses de mora procesal**) también guarda silencio acerca de si lo dispuesto en el mismo se aplica a los MASC elevados a escritura pública que no sean acuerdos de mediación, ya que dicho precepto solo menciona a estos últimos si imponen el pago de una cantidad, pero dicha asimilación sería lo lógico.

Tampoco se precisa si, cuando el título ejecutivo es un MASC elevado a escritura pública, distinto a un acuerdo de mediación, resulta aplicable el art. 580 LEC, que establece que no es necesario el requerimiento de pago en obligaciones dinerarias cuando el título sea procesal, arbitral o acuerdo de mediación. *A sensu contrario*, el art. 581 LEC dispone que *"Cuando la ejecución para la entrega de cantidades determinadas de dinero no se funde en resoluciones procesales o arbitrales, despachada la ejecución se requerirá de pago al ejecutado ..."*. Esta obligación solo se exceptúa si se presenta con la demanda ejecutiva acta notarial de requerimiento de pago con al menos diez días de antelación (art. 581.2 LEC). **De todos modos, la redacción del art. 581 tampoco resulta cuidada, pues al no excluir a los acuerdos de mediación no concuerda con el art. 580** que incluye dentro de su ámbito de aplicación a estos y ambos preceptos son excluyentes. Ahora bien, cuando un acuerdo de mediación o cualquier otro MASC elevado a escritura pública contenga una obligación no dineraria como regla general será exigible el requerimiento al ejecutado, concediéndole un plazo para el cumplimiento, pues así lo establece el art. 699 LEC.

Respecto de la competencia territorial, no se indica nada al respecto, aunque lo coherente sería aplicar a los MASC elevados a escritura pública (aun cuando no sean acuerdos de mediación), lo previsto en el art. 545.2 LEC, presentando la demanda ejecutiva en el lugar donde se hubiera firmado el acuerdo, pues no cobra razón de ser aplicar distinta solución a supuestos muy similares.

También entendemos que **no debe aplicarse el art. 520 LEC a las escrituras públicas en que se haga constar un MASC, pues si así fuera, se les privaría de carácter ejecutivo cuando contuvieran obligaciones no pecuniarias no computables en dinero o las dinerarias que no superaran 300 euros** dado que dicho precepto establece que solo podrá despacharse ejecución por cantidad determinada, que exceda de 300 euros, en dinero efectivo o en moneda extranjera convertible (siempre que la obligación de pago en la misma esté autorizada o resulte permitida legalmente) o bien en cosa o especie computable en dinero. Además, otro argumento para no considerar aplicable el art. 520 LEC cuando se esté ejecutando un MASC elevado a escritura pública es que **dicho precepto matiza que solo es aplicable a los títulos ejecutivos previstos en los números 4.º, 5.º, 6.º y 7.º del apartado 2 del art. 517**, es decir, a las escrituras públicas a las que se refiere el citado art. 517.2.4º, pero no a las que contienen acuerdos de mediación u otros MASC elevados a escritura pública que se contienen en el art. 517.2.2º de la LEC

No obstante, y aunque el sentido común nos dicta que lo más acertado es aplicar a los MASC elevados a escritura pública, que no sean a acuerdos de mediación, lo mismo que a estos, existe un importante escollo, cual es que el art. 83 de la Ley del Notariado, en relación a la avenencia obtenida en una conciliación ante Notario elevada a escritura pública, establece que la ejecución se verificará conforme a lo previsto para los títulos ejecutivos "extrajudiciales", siendo que la ejecución de los acuerdos de mediación elevados a escritura pública se lleva a cabo conforme a lo previsto para los títulos ejecutivos "*procesales*" (arts. 518, 548, 556, 580 LEC). Tan solo en lo referente a la tasa judicial se aplica a los acuerdos de mediación lo dispuesto para los títulos ejecutivos extrajudiciales, exigiendo que el ejecutante (persona jurídica) abone 200 euros al interponer la demanda (art. 2 a) de la Ley 10/2012, de 20 de noviembre) a diferencia de en los títulos ejecutivos judiciales en que solo debe abonarla el ejecutado (persona jurídica) que se oponga a la ejecución (art.2 g) de la Ley 10/2012 de 20 de noviembre).

2.- MASC documentados en títulos ejecutivos procesales

A.- Autos de homologación

- A los autos de homologación **resultan aplicables en toda su amplitud los preceptos contenidos en la regulación del proceso de ejecución referentes a los títulos ejecutivos judiciales**, por lo que **es el título ejecutivo en que se documenta un MASC que menos problemas plantea, aunque ello no significa que quede libre de ellos, especialmente cuando se pretende inscribir en el Registro o si se dicta en el seno de un proceso de ejecución.**

- Asimismo, las previsiones relativas a la competencia territorial pueden llevar a confusión puesto que **el art. 545.1 LEC establece que es competente para despachar ejecución el órgano judicial que "homologó o aprobó la transacción o acuerdo". Sin embargo, no resulta oportuno conceder competencia para conocer de procesos de ejecución al Tribunal Supremo o a las Audiencias Provinciales** cuando la transacción se produce pendiente un recurso de casación o apelación, pues dicha atribución no está contemplada entre las que les otorga la LOPJ a estos órganos judiciales (arts. 56 y 82.2), sino que lo será el órgano judicial que haya conocido en primera instancia. **Además, lo lógico es que si las partes llegan a un acuerdo en el curso de un recurso, el recurrente desista del mismo y ambas soliciten ante el órgano judicial de primera instancia la homologación del acuerdo.**

- Respecto de estos títulos ejecutivos, opera la caducidad de la acción ejecutiva de cinco años desde su firmeza (art. 518 LEC), el plazo mínimo para despachar ejecución del art. 548 LEC, la no necesidad del requerimiento de pago al ejecutado al iniciar la ejecución (art. 580 LEC) y las causas de oposición de los arts. 556 y 559, así como la posibilidad de impugnar infracciones legales en el curso de ejecución (art. 562 LEC). Por lo demás, al ser el título de naturaleza judicial cabrá impugnar actuaciones que contravengan dicho título ejecutivo, lo que permitirá recurrir actuaciones ejecutivas que vulneren el contenido del acuerdo aprobado u homologado por el Juez¹².

a.- Necesidad de elevarlos a escritura pública para ser inscribibles.

El Art. 3 de la LH dispone que: *"Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos".*

La interpretación de dicho precepto por la DGSJFP¹³ resulta cuando menos discutible dado que entiende que como regla general (salvo la excepción que contempla el precepto relativa al auto de homologación de un plan de reestructuración introducida por la disposición final 2.1 de la Ley 16/2022, de 5 de septiembre¹⁴

2. Cuando el plan contuviera medidas que requirieran acuerdo de junta o asamblea de socios y esta no las hubiera acordado, los administradores de la sociedad y, si no lo hicieren, quien designe el juez a propuesta de cualquier acreedor legitimado, tendrán las facultades precisas para llevar a cabo los actos necesarios para su ejecución, así como para las modificaciones estatutarias que sean precisas. En estos casos, el auto de homologación será título suficiente para la inscripción en el Registro mercantil de las modificaciones estatutarias contenidas en el plan de reestructuración".>Nota) los autos de homologación hay que elevarlos a escritura pública para que sean inscribibles dado que considera que el Juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (art. 19 de la LEC), pero sin llevar a cabo una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes. La resolución que homologa el acuerdo deberá ir acompañada del mismo, pero el citado Centro Directivo entiende que eso no significa que dicho acuerdo alcance, por este hecho, la condición de ejecutoria inscribible en el Registro de la Propiedad ex art. 3 de la LH¹⁵.

Considera que aunque el auto judicial por el que se homologa el contrato de transacción no es un documento privado, la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes; no teniendo otro alcance que poner fin al procedimiento judicial, no existiendo una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Son las partes las que, mediante la prestación de su consentimiento y el cumplimiento del resto de requisitos exigidos por el ordenamiento, declaran, constituyen, modifican o extinguen una relación jurídica preexistente que hace innecesaria la existencia del proceso que queda así sin objeto¹⁶. La alteración del contenido del Registro de la Propiedad requiere que el acuerdo alcanzado entre las partes se documente adecuadamente (art. 3 de la LH), a fin de poder provocar el efecto acordado entre las partes (arts. 40, 76 y 82 de la LH). La DGSJFP entiende que el auto judicial de homologación de un acuerdo transaccional no puede ser equiparado a una sentencia, pues aun cuando implica una revisión por el órgano judicial del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, no supone un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo¹⁷.

A nuestro juicio, no se alcanza a comprender la desconfianza de la DGSJFP en las resoluciones procesales de aprobación de acuerdos. No consideramos justificado que se obligue a las partes a elevarlos a escritura pública para que puedan acceder al Registro, siendo que el control del cumplimiento de la legalidad ya lo ha llevado a cabo el órgano judicial, el cual no realiza un simple control formal (concurrencia de los requisitos de capacidad jurídica y poder de disposición de las partes o de sus representantes, debidamente acreditados) sino que fiscaliza que el acuerdo no sea contrario a la ley ni establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero, conforme predica el art. 19.1 y 2 de la LEC, y la elevación a escritura pública no va a suponer un control más estricto sino que es una innecesaria doble homologación¹⁸.

No somos los únicos que discrepamos a este respecto, pues también se ha dicho que la DGSJFP parece olvidar que el auto homologando una transacción no solo es un documento público (art. 317 de la LEC) que hace prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenta, sino que está revestido de la consideración de título ejecutivo, por lo que no se entiende que se exija como requisito accesorio que sea elevado a escritura pública lo que ya es documento público¹⁹

FONT DE MORA RULLÁN, J.; MOYA DONATE, P.; MIÑANA LLORENS, V; BAÑON GONZÁLEZ, A; DE LA RÚA NAVARRO, A; LONGAS PASTOR, B. "Crítica a la Doctrina de la DGRN sobre la no inscripción de los autos de homologación de acuerdos o transacciones judiciales y otras resoluciones procesales". Diario LA LEY, nº 9129, de 30 de enero 2018, Editorial Wolters Kluwer.">Nota.

b- Problemática de que se homologue un acuerdo dentro de una ejecución.

En el art. 565.1 LEC se ha incluido como un supuesto de suspensión del proceso de ejecución, el **sometimiento de las partes a mediación o a cualquier otro de los medios adecuados de solución de controversias**, con independencia del momento en que ello suceda.

Dicha suspensión se alzarán, a instancia de cualquiera de ellas, si la mediación o el medio adecuado de solución de controversias finalizara sin acuerdo de las partes. Si, por el contrario, las partes llegaren a un acuerdo extrajudicial, y este se cumpliera o determinara la innecesaria continuación del proceso de ejecución, la parte ejecutante lo deberá poner en conocimiento del órgano judicial, que procederá a su archivo. Las partes podrán pedir, en todo caso, la homologación judicial del acuerdo alcanzado.

No se especifica que sean ambas partes las que insten dicha suspensión, pero es lógico que así sea en concordancia con lo establecido con carácter general en el art. 19.5 LEC²⁰.

Por lo demás, esta nueva regulación plantea importantes problemas prácticos que vamos a analizar en las siguientes líneas:

En primer lugar, a nuestro juicio, **no resulta acertado que el art. 565 LEC establezca que la homologación del acuerdo determinará el archivo del procedimiento, dado que sería más adecuado que la ejecución quedara simplemente suspendida hasta el cumplimiento del acuerdo, toda vez que si se archiva solo se podrá iniciar si no han transcurrido cinco años desde la firmeza del auto de homologación** (art. 518 LEC), mientras que si la ejecución quedará suspendida hasta el cumplimiento del acuerdo, este riesgo no se correrá (art. 239 LEC). Por ello, lo recomendable es ser cautos y no adoptar acuerdos cuyo cumplimiento se demore más de 5 años desde la firmeza del auto de homologación porque si el incumplimiento se verifica transcurrido dicho plazo no será posible iniciar ejecución alguna.

En segundo lugar, el hecho de que en virtud de la homologación del acuerdo el nuevo título sea de carácter judicial perjudicará al ejecutado, toda vez que las causas de oposición serán mucho más reducidas si el anterior título era de naturaleza no procesal ni arbitral ni acuerdo de mediación (arts. 556 y 559 LEC), **por lo que, aun cuando ostente la condición de consumidor, ya no se podrán apreciar cláusulas abusivas en el título ejecutivo originario**.

En tercer lugar, **procede preguntarse si el juez podrá homologar el acuerdo alcanzado si el título ejecutivo inicial contuviera cláusulas abusivas**. A nuestro juicio, el Juez se tendrá que asegurar de que el consumidor es consciente de su carácter abusivo y de que, aun así, renuncia a hacer valer dicha abusividad, pues el TJUE ha declarado que el juez nacional no tiene el deber de excluir la aplicación de una cláusula cuando el consumidor, tras haber sido informado al respecto, manifiesta su intención de no invocar el carácter abusivo [STJUE de 4 de junio de 2009, Pannon, apdo. 33]. Asimismo, la STJUE de 21 de febrero de 2013, Banif Plus Bank Zrt, apdo. 35, afirma la necesidad de que el juez tenga en cuenta la voluntad manifestada por el consumidor cuando, consciente del carácter no vinculante de una cláusula abusiva, alega, no obstante, que es contrario a que se excluya, otorgando así un consentimiento libre e informado a dicha cláusula. De todos modos, dicha doctrina solo relega de la obligación de apreciar de oficio la abusividad de una cláusula cuando, informado el consumidor, hubiere una oposición expresa a la exclusión de la cláusula, sin que en modo alguno pueda presumirse su consentimiento tácito.

Asimismo, entendemos que procederá aplicar la doctrina sentada en la Sentencia del TJUE de 9 de julio de 2020 (asunto C-452/18), que admitió la posibilidad de que una cláusula potencialmente nula, como la cláusula suelo, pudiera ser modificada por las partes con posterioridad; no obstante, declaró que si esta modificación **no hubiera sido negociada individualmente**, sino predispuesta por el empresario, debía cumplir, entre otras exigencias, con la de transparencia, debiendo **ser consciente el consumidor del carácter no vinculante (es decir, abusivo) de esa cláusula y de las consecuencias que la novación conllevaba**.

Si hubo negociación, no se puede aplicar el control de transparencia, sin perjuicio del control por la vía del **error-vicio**. Ahora bien, la circunstancia de que las partes introdujeran, antes de su firma en el contrato de novación, la mención, escrita de su puño y letra, en la que indicaban que comprendían el mecanismo de la cláusula, no permite por sí sola concluir que fue negociada individualmente y que los consumidores pudieron efectivamente influir en el contenido de esta.

En cuanto a la **cláusula de renuncia del consumidor al ejercicio de acciones, dentro de un acuerdo transaccional**, la STJUE de 9 de julio de 2020 (asunto C-452/18) **se pronuncia en similares términos**, de manera que admite su validez si ha sido individualmente negociada y libremente aceptada por el mismo. En caso de no haber sido individualmente negociada, la cláusula de renuncia debería cumplir con las exigencias de transparencia, de manera que el consumidor dispusiera de la información pertinente que le permitiera comprender las consecuencias jurídicas que se derivaban para él de tal renuncia. Es decir, dado que la renuncia de acciones constituye una contraprestación de un acuerdo transaccional, se ve afectada por la previsión del art. 4.2 de la Directiva 93/13 y solo puede ser objeto de un control de abusividad si no cumple las exigencias de transparencia material. De todos modos, **la renuncia a hacer valer ante los tribunales nacionales sus pretensiones relativas a la nueva cláusula (es decir, la cláusula novada), no es válida**, pues un consumidor no puede comprometerse válidamente a renunciar para el futuro a la tutela judicial y a los derechos que le confiere la Directiva 93/13.

El TJUE en el Auto de 3 de marzo de 2021, asunto C-13/19, volvió a reiterar esta doctrina, declarando que **se puede modificar la posible cláusula abusiva, siempre que el consumidor otorgue un consentimiento libre e informado a la nueva cláusula y sea consciente de que renuncia a sus derechos, lo que corresponde comprobar al juez nacional**. Lo dispuesto en la **Directiva 93/13/CEE (arts. 3 a 5)** debe interpretarse en el sentido de que la exigencia de transparencia que tales disposiciones imponen, implica que, cuando se celebra un contrato de novación que, por una parte, modifica una cláusula potencialmente abusiva de un contrato anterior y, por otra, prevé que el consumidor renuncia a ejercer cualquier acción judicial contra el profesional, deba situarse al consumidor en condiciones de comprender las consecuencias jurídicas y económicas determinantes que para él se derivan de la celebración de ese contrato de novación. La renuncia de acciones únicamente es válida si el consumidor es consciente del carácter no vinculante de la cláusula originaria y, además, de la cantidad a la que renuncia. **La Directiva no llega hasta el extremo de hacer obligatorio el sistema de protección contra la utilización de cláusulas abusivas que ha instaurado en beneficio de los consumidores. Por consiguiente, cuando el consumidor prefiera no valerse de este sistema de protección, este no se aplicará**. Ahora bien, para la renuncia de acciones, es necesario que el consumidor haya podido influir en su contenido, y la firma de su puño y letra no implica que influyera en la negociación.

El Tribunal Supremo secunda esta doctrina, tanto en relación a la novación de la cláusula originaria abusiva²¹ como en cuanto a la renuncia de acciones²². Dicho Tribunal²³ ha declarado que no se puede declarar válida la transacción contenida en un documento firmado con el consumidor cuando este, a cuenta de suprimir la cláusula abusiva, renuncia al ejercicio de las acciones que hubieran nacido de ella, si la supuesta contraprestación (supresión de la cláusula abusiva) no es tal, lo que ocurre en los casos en que la cláusula ya había sido declarada nula como consecuencia de la estimación de una acción colectiva y el banco ha omitido informar de ello y tampoco sea un hecho notorio, como sí lo era la STS 241/2013, de 9 de mayo respecto de la cláusula suelo, cuando no conste tampoco que la entidad bancaria hubiera puesto a disposición del consumidor la información necesaria para estar en condiciones de calcular las cantidades que renunciaba a reclamar, esto es, para conocer en este caso las consecuencias de la renuncia.

B.- Acto de Conciliación ante el Letrado de la Administración de Justicia o Juez de Paz

Como regla general en los expedientes de jurisdicción voluntaria la ejecución es impropia (art. 22 LJV), conllevando, en su caso, la inscripción en Registros públicos; la única excepción es el acto de conciliación, lo que obedece a que el legislador, en la Ley 15/2015, de 2 de julio, optó por incluir el mismo dentro de la jurisdicción voluntaria, siendo que en la LEC de 3 de febrero de 1881 estaba dentro de la jurisdicción contenciosa.

El art. 147.1 LJV establece que el testimonio del acta, junto con el del decreto del Letrado de la Administración de Justicia o el del auto del Juez de Paz en que conste la avenencia de las partes, llevará aparejada ejecución conforme al apartado noveno del art. 517. 2 LEC.

La ejecución se tramita con arreglo a lo establecido en la LEC para la ejecución de sentencias y convenios judicialmente aprobados (art. 147.3 LJV), lo que conlleva que opera el plazo máximo de caducidad de cinco años desde la firmeza para ejercitar la acción ejecutiva (art. 518 LEC) y el mínimo de espera de 20 días del art. 548 LEC para poder despachar ejecución. Alguna resolución incluso llega a entender que se puede despachar ejecución sin acreditar la efectiva notificación a la parte ejecutada de la resolución poniendo fin a la conciliación con avenencia, ya que el dies a quo para el ejercicio de la acción de nulidad cuenta desde la celebración del acto y, si hubo avenencia, ambas partes debieron estar presentes en el acto y conocer su contenido²⁴.

Será competente para tramitar el proceso de ejecución la Sección Civil o Mercantil del Tribunal de Instancia cuyo Letrado de la Administración de Justicia hubiera conocido del expediente de conciliación con avenencia, salvo que se hubiese celebrado ante un Juez de Paz, pues aunque este puede celebrar conciliaciones de cuantía inferior a 10.000 euros, no puede ejecutar las terminadas ante él con avenencia que superen los 150 euros, en cuyo caso será competente para la ejecución, la Sección Civil del Tribunal de Instancia al que le hubiere correspondido conocer de la demanda (arts. 47 LEC y 147.2 LJV)²⁵.

No es necesario el requerimiento de pago al deudor (art. 580 LEC) aunque podrá practicarse. El ejecutado se puede oponer a la ejecución por los **motivos de fondo del art. 556.1 LEC**, lo que no conlleva la suspensión de la ejecución; pudiendo también alegar defectos procesales conforme al art. 559 LEC e impugnar infracciones legales en el curso de la ejecución (art. 562 LEC).

Respecto de la necesidad de Abogado y Procurador en el proceso de ejecución, resulta una cuestión controvertida²⁶

A favor de considerar que es preceptivo abogado y procurador: cfr. Bonet Navarro, J. "Comentario al Art. 539". Proceso Civil Práctico. T. VII, La Ley, 2010, pág. 397.

Ludeña Benítez, O. "Temas más frecuentes en materia de impugnación de tasación de costas en la jurisprudencia menor de 2007". Base de datos de jurisprudencia, "Bosch-On Line". Bosch. Este autor considera que es preceptivo abogado y procurador en los mismos casos en que lo serían en un juicio verbal.">Nota , **habida cuenta de que lo que establece el art. 539.1 en relación a los títulos ejecutivos procesales resulta forzado aplicarlo al caso que nos ocupa**, pues dispone su preceptividad salvo cuando **"se trate de la ejecución de resoluciones dictadas en procesos en que no sea preceptiva la intervención de dichos profesionales"**.

Por lo tanto, la literalidad legal nos lleva a que no siendo precisos estos profesionales en el expediente de jurisdicción voluntaria, tampoco se deberían entender necesarios en la ejecución. **El problema es que el acto de conciliación no es en puridad "un proceso", sino un expediente de jurisdicción voluntaria, por lo que exceptuar en todo caso la preceptividad de Abogado y Procurador en la ejecución resulta discutible, máxime cuando se trate de cuestiones complejas o de elevada cuantía** y conllevaría que el ejecutante siempre debiera cargar con el coste de estos profesionales sin poder repercutirlos en las costas de la ejecución.

Además, **tampoco cobra razón de ser que si la conciliación ha sido ante el Notario o Registrador siempre se exija abogado y procurador en el proceso de ejecución**, por ser un título ejecutivo de carácter no procesal ni arbitral ni acuerdo de mediación, **y que si tiene lugar ante un Letrado de la Administración de Justicia o un Juez de Paz nunca sean necesarios** por considerar que en el expediente de jurisdicción voluntaria anterior no lo han sido.

La otra opción sería entender que siempre resultan necesarios aplicando la regla general que establece el art. 539.1 LEC (*"El ejecutante y el ejecutado deberán estar dirigidos por letrado y representados por procurador..."*), pero tampoco nos convence, pues resultaría excesivo cuando fueran asuntos de pequeña cuantía.

A nuestro juicio, se debería contemplar en el art. 539 LEC la previsión de que en estos casos solo son precisos abogado y procurador en la ejecución si lo hubieran sido en el juicio declarativo que se hubiera tenido que entablar de no existir avenencia en el acto de conciliación.

Por lo demás, otro problema es que la DGSJFP²⁷ se muestra contraria a la inscripción directa en el Registro de autos y decretos dictados en un expediente de conciliación con avenencia. Mantiene que aunque dicha avenencia se recoja en un documento público, no significa que sea título inscribible de los previstos en el art. 3 de la LH, por cuanto no todo documento público de manera indiscriminada es título formal susceptible de inscripción en los términos exigidos en el citado precepto y en el art. 33 de su Reglamento.

Parte de la doctrina²⁸ pone de manifiesto que la DGSJFP parece haber hecho una lectura solo parcial del art. 3 de la LH, cuando lo cierto es que el artículo no solo admite como título formal inscribible la escritura pública, sino que añade también la ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial.

III. Falta de carácter de título ejecutivo del decreto aprobando un convenio de realización

La otra vía para llegar a un acuerdo en el seno de un proceso de ejecución es por medio de un convenio de realización aprobado por el Letrado de la Administración de Justicia.

De todos modos, procede realizar dos precisiones:

Por un lado, los efectos de dicha aprobación son muy distintos a la homologación judicial, habida cuenta de que **no se ha otorgado al decreto aprobando un convenio de realización la consideración de título ejecutivo, a diferencia de otros acuerdos adoptados en la ejecución homologados por el Juez (art. 565.1 LEC).**

Por consiguiente, no puede entenderse que el incumplimiento del convenio pueda suscitar su ejecución forzosa. Bien es cierto que parte de la doctrina²⁹

Ferrer Gutiérrez, A. "Ejecución ordinaria". LEC XX Comentada (coordinadores J. Marina Martínez-Pardo y D. Loscertales Fuertes). Vol. II, 2.ª ed., Sepín, Madrid, 2001, pág. 1333, y en "Comentario al art. 640. Convenio de realización aprobado por el Secretario Judicial. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil". Base de datos Sepín. (SP/DOCT/13683). Este autor ha defendido que es posible la ejecución forzosa del acuerdo en la medida en que no suponga una actuación compleja, ya que sería un contrasentido que, intentando evitar la vía de apremio contra el ejecutado, se iniciara otra contra un tercero en principio ajeno al procedimiento, por lo que dicha posibilidad habría de reservarse a aspectos de carácter accesorio, que no desborden el marco en que en su día se produjo el acuerdo">Nota ha venido defendiendo que existen argumentos para que el ejecutante y, en su caso, el ejecutado puedan solicitar en la propia ejecución el cumplimiento del convenio de realización incumplido con base en una interpretación analógica de lo dispuesto en el art. 415.2 LEC. Por nuestra parte, no compartimos esta opinión, toda vez que **el párrafo tercero del art. 640 LEC previene otra consecuencia muy distinta para el caso de incumplimiento, cual es que el ejecutante podrá solicitar el alzamiento de la suspensión de la ejecución y la subasta** en la forma establecida en la Ley.

Por otro lado, **se encuentra muy limitado en su objeto**, ya que se circunscribe a un acuerdo sobre la forma de enajenar los bienes embargados o hipotecados, habida cuenta de que **en la reforma del art. 640 LEC por la LO 1/2025, de 2 de enero, se ha eliminado la posibilidad de que por este cauce se puedan convenir otras formas de satisfacción del derecho del ejecutante distintas a la realización del bien**. Esta supresión, a nuestro juicio, no ha resultado acertada, dado que con la anterior regulación por esta vía se podía pactar una dación en pago, una quita, un pago a plazos sin intereses u otros convenios similares que no supusieran la realización de los bienes embargados o hipotecados, pero que sirvieran para satisfacer el derecho del ejecutante.

Por lo demás, la LO 1/2025 ha introducido otras modificaciones importantes en el convenio de realización; así, se ha eliminado la necesidad de celebrar una comparecencia para alcanzar dicho convenio, lo que consideramos acertado, pues por nuestra parte, ya habíamos puesto de manifiesto que esta comparecencia podía ser innecesaria si las partes ya hubieran llegado a un acuerdo previo y no fuere necesario un obligado debate al respecto, en cuyo caso bastaba con dar traslado a los terceros afectados³⁰.

Cuando el convenio se refiera a bienes susceptibles de inscripción registral para aprobar el mismo se mantiene la necesidad del consentimiento de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta, aunque se ha incluido la matización de que este consentimiento debe ser "expreso", lo que viene a ser una proyección legal de la doctrina de la DGRN/DGSJFP³¹ que deniega la inscripción del decreto que aprueba la enajenación acordada en un convenio de realización cuando la conformidad de los titulares que figuran en el Registro con posterioridad no consta expresamente, no considerando bastante la pasividad de los terceros afectados para entender prestada la misma. El problema, a nuestro modo de ver, es que dicha exigencia puede frustrar acuerdos trabajosamente obtenidos entre las partes; si bien, no creemos que el legislador haya querido otorgar a los terceros interesados un auténtico derecho de veto, pues con razón se ha dicho que la mera notoriedad de que no quedará sobrante no puede constituirse en un motivo de rechazo³².

La LO 1/2025, de 2 de enero también ha suprimido el art. 641 LEC (*relativo a la posibilidad de enajenar el bien por persona o entidad especializada*), pero ello no ha significado que haya eliminado este mecanismo de realización sino que **lo ha incluido dentro del convenio de realización**, mejorando su regulación:

- **Ya no se exige que la persona o entidad que reciba el encargo preste caución**, siendo que en el derogado art. 641 esta era la regla general, salvo que fuere un ente público o un colegio de Procuradores;

- También ha resultado acertado que se haya eliminado **el plazo preclusivo de seis meses prorrogables por otros seis de existir motivo fundado, para realizar el encargo**;

- Además, se enmienda un defecto en que incurría el derogado art. 641 LEC, dado que **no se preveía la suspensión de la ejecución respecto de ese bien cuando se encargaba su enajenación a la persona o entidad especializada**.

- Con la nueva regulación se concreta que cuando la realización se lleve a cabo mediante subasta extrajudicial, por persona o entidad especializada, el letrado o la letrada de la Administración de Justicia aprobará la transmisión tras verificar el cumplimiento de la normativa de ordenación del comercio minorista, reguladora de la venta en pública subasta (art. 640.2 LEC)

³³.

De todos modos, a nuestro juicio merece ser objeto de crítica que no se haya aprovechado la reforma del precepto por la L.O. 1/2025 para enmendar un defecto que data de la promulgación de la LEC, cual es que en los mecanismos alternativos de enajenación forzosa solo se remite a la subasta de inmuebles en lo que se refiere a la "distribución de las sumas recaudadas, inscripción del derecho del adquirente y mandamiento de cancelación de cargas", pero no respecto a los terceros ocupantes del bien enajenado forzosamente. Los arts. 661 y 675 se encuentran situados dentro de la Sección 6.ª del Capítulo IV del Título IV del Libro III titulada "De la subasta de bienes inmuebles", y no en las disposiciones generales del procedimiento de apremio, por lo que de una interpretación estrictamente literal del texto legal se pudiera derivar su inoperancia en los casos de enajenación forzosa por mecanismos alternativos a la subasta. Parte de la doctrina³⁴, a fin de impedir lesionar los derechos de los terceros ocupantes, incluso considera que no deben admitirse estos mecanismos alternativos a la subasta cuando el inmueble se encuentre ocupado por sujetos distintos al deudor. No obstante, otro sector aboga por su aplicación analógica³⁵.

VV. AA. "Introducción al procedimiento de apremio". Guía práctica de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Adaptada a la Ley 13/2009, de 3 de noviembre. 4.ª ed., La Ley, Madrid, 2010. En opinión de estos autores, en el supuesto de que el bien esté ocupado por terceros, si en los casos de convenio de realización o de venta por persona o entidad especializada no se permitiera que el juez de la ejecutoria se pronunciara sobre la situación posesoria del inmueble, la eficacia del sistema sería muy limitada, ya que el adjudicatario tendría que acudir a un procedimiento posterior para obtener un pronunciamiento sobre la situación posesoria objeto de ejecución.">Nota, lo que a nuestro juicio resulta más correcto, habida cuenta de que no parece oportuno remitir a un juicio declarativo para dilucidar el derecho de los terceros ocupantes a seguir poseyendo el bien, siendo que, por razones de economía procesal, y merced a la analogía con lo dispuesto para la subasta, dicha cuestión se puede discutir en el propio proceso de ejecución. La posibilidad de que dichos terceros puedan ser oídos en el propio proceso de ejecución, y de que en el mismo se dilucide su derecho a seguir poseyendo la finca tras la enajenación forzosa, fue un importante hito de la vigente LEC que acató la voluntad del Tribunal Constitucional³⁶ que, insatisfecho con que el problema del desalojo de los terceros ocupantes de los inmuebles subastados se hubiera de solventar en un juicio declarativo posterior, apuntó la conveniencia de prever, en la regulación del proceso de ejecución, que dichos ocupantes pudieran exhibir su título posesorio en aras de que el Juez lo valorara a los solos efectos de decidir sobre su desalojo tras la enajenación del inmueble. Dicha sugerencia tuvo su proyección legal en los arts. 661 y 675 LEC que, incomprensiblemente, limitan su ámbito de aplicación a cuando un inmueble se enajena en pública subasta, pero no en otros mecanismos alternativos de enajenación como el convenio de realización.

IV. Acuerdos en documento público que pretenden evitar un proceso de ejecución

1.- Ejecución ordinaria

El art. 556.1.II LEC contempla como **causa de oposición** de fondo en caso de títulos ejecutivos procesales, arbitrales y acuerdos de mediación *"los pactos y transacciones que se hubiesen convenido para evitar la ejecución, siempre que dichos pactos y transacciones consten en documento público"*, y en similares términos se pronuncia la regla 6.ª del art. 557.1 para los títulos no procesales ni arbitrales ni acuerdos de mediación que contempla como motivo de oposición *"la transacción, siempre que conste en documento público"*.

A estos efectos, el ejecutado no puede invocar cualquier acuerdo concertado con el ejecutante, pues **debe haberse concertado con posterioridad a la formación del título ejecutivo, pero antes de la iniciación de la ejecución**.

Asimismo, los arts. 556.1.II y 557.1.6.ª exigen que el pacto o transacción conste en documento público³⁷

AAP Sevilla, Sec. 8.ª, 40/2018, de 12 de febrero, Recurso 256/2018: "En el presente supuesto se alega como causa de oposición a la ejecución dineraria instada por SODERIN la existencia de conversaciones entre las partes dirigidas a lograr un acuerdo transaccional que evitara la ejecución forzosa de la sentencia, por lo que procedía desestimar la oposición, por cuanto no aparece dicha causa entre los motivos tasados del artículo citado, que exigiría para que pudiera prosperar que el pacto o transacción se hubiera alcanzado y constase en documento público".>Nota, entendiendo como tal el que ha sido autorizado por un notario o empleado público competente con las solemnidades requeridas por la Ley (art. 1.216 CC). Dicha exigencia ha sido considerada excesiva por la doctrina³⁸, por recargar con un excesivo formalismo un pacto o transacción, quizás trabajosamente obtenido, y porque impide alegar como motivo de oposición todo pacto o transacción efectivamente alcanzado que no conste en documento público. De todos modos, hay que reparar en que cuando el ejecutado se oponga en una ejecución de títulos no procesales ni arbitrales ni acuerdos de mediación, ex art. 557.1.5.ª LEC, alegando un pacto o promesa de no pedir, bastará con su constancia documental, aun cuando el documento sea privado.

En cuanto al contenido del acuerdo, en principio se puede admitir cualquiera que tenga por objeto evitar la ejecución, permitiéndose el pacto de exclusión de determinados bienes de la ejecución, el pacto de suspensión de la ejecución o de no ejercitarla intra certum tempus³⁹. Asimismo, se admiten pactos que afecten a una parte de la deuda o que se encuentren sometidos a condición o a término⁴⁰, incluso se podrían oponer por vía de la transacción otros motivos no previstos legalmente como causas de oposición (novación, condonación) o no previstos para los títulos procesales y arbitrales (compensación, quita y espera, promesa de no pedir).

2.- Ejecución provisional

En el caso de oposición a una ejecución provisional, el ejecutado **no puede invocar cualquier acuerdo concertado con el ejecutante**, ya que, de conformidad con lo previsto en el art. 528.4 LEC, debe cumplir determinados requisitos: *ha debido ser convenido y documentado en el proceso para evitar la ejecución provisional*.

Asimismo, **procede entender que no se podrán oponer pactos que ya fueron alegados o que pudieron alegarse en el juicio declarativo anterior, ya que operará el principio de preclusión**.

En el caso de que se oponga el ejecutado en una ejecución provisional por pago o cumplimiento o por pactos o transacciones que se hubiesen convenido para evitar la ejecución, **surge el problema de cuál será el plazo para plantear la oposición**, toda vez que el párrafo cuarto del art. 528 LEC establece que dicha causa de oposición se tramitará conforme a lo dispuesto para la ejecución ordinaria o definitiva, lo que suscita la cuestión de si el plazo de oposición será el de 10 días de la ejecución definitiva o el de 5 de la ejecución provisional.

La doctrina, ya con anterioridad a que por la Ley 13/2009 se introdujera el citado párrafo cuarto en el art. 528, se mostraba discrepante respecto del plazo para oponerse el ejecutado en la ejecución provisional por causas propias de la ejecución definitiva: por un lado, se mantenía la procedencia de aplicar el plazo de 10 días⁴¹; si bien, por otro, se defendía que el plazo que debía operar era el de 5 días, por ser más específico de la ejecución provisional⁴².

Tras la reforma de la LEC por la Ley 13/2009 y la introducción del citado párrafo, parte de la doctrina⁴³ mantiene que el plazo para oponerse por estos motivos es de 10 días e incluso algún autor⁴⁴ defiende que, tratándose de ejecución provisional de sentencia dineraria, la oposición que se deduzca conforme al art. 528.4 LEC se planteará en el plazo de 10 días desde la notificación del auto despachando ejecución, mientras que, siendo condena no dineraria, se debe unificar en un mismo plazo la articulación de todos los motivos o causas de oposición. Por nuestra parte, discrepamos de esta tesis, ya que el art. 529.1 LEC, sin ninguna matización, establece que el escrito de oposición a la ejecución provisional habrá de presentarse en el tribunal de la ejecución dentro de los cinco días siguientes al de la notificación de la resolución que acuerde el despacho de ejecución y el párrafo cuarto del art. 528, en el caso de oposición por pago o cumplimiento o por transacciones para evitar la ejecución provisional, tan solo dispone que estas causas se "tramitarán" conforme a lo dispuesto para la ejecución ordinaria o definitiva, y no es lo mismo la tramitación que la presentación del escrito de oposición.

También se ha alegado que ningún obstáculo habría en que el ejecutado invocara en primer lugar los motivos de oposición específicos de la ejecución provisional y, una vez desestimados, alegara los propios de la ordinaria (pago, cumplimiento o transacción)⁴⁵, pero por nuestra parte tampoco compartimos este criterio dado que la oposición a la ejecución provisional no presenta efecto suspensivo, por lo que, si el ejecutado espera a plantear una segunda causa de oposición a que se resuelva la primera, podría precluir el plazo para oponerse.

V. Suspensión de la ejecución si se ejercita una acción de nulidad contra lo acordado en un MASC: imprevisión legal salvo en los actos de conciliación

El art. 13.1 de la LO 1/2025 dispone que contra lo convenido en un MASC solo podrá ejercitarse la acción de nulidad por las causas que invalidan los contratos, sin perjuicio de la oposición que pueda plantearse, en su caso, en el proceso de ejecución.

El problema es que tan **solo si el acto de conciliación ha tenido lugar ante un Letrado de la Administración de Justicia o ante un Juez de Paz, la Ley establece que dicha acción de nulidad ocasionará la suspensión de la ejecución** de lo convenido en el acto de conciliación hasta que se resuelva definitivamente sobre la acción ejercitada (art. 148.3 de la LJV).

En este caso ni siquiera se exige que la suspensión sea instada por el ejecutado ni que este preste caución, a diferencia de cuando se ha solicitado la revisión o rescisión de una sentencia firme que se está ejecutando en que, de conformidad con lo previsto en el art. 566 LEC, la suspensión solo se acuerda si las circunstancias del caso lo aconsejan, a instancia del ejecutado, prestando caución por "el valor de lo litigado y los daños y perjuicios que pudieran irrogarse por la inejecución de la sentencia", lo que resulta excesivo, pues si el art. 565.2 LEC prevé que durante la suspensión puedan "adoptarse o mantenerse medidas de garantía de los embargos acordados y se practicarán, en todo caso, los que ya hubieren sido acordados", debería bastar con que la caución cubriera los perjuicios que dicha suspensión pudiera causar al ejecutante⁴⁶.

A nuestro juicio, lo adecuado hubiera sido que se hubiera incluido, dentro de las causas de suspensión a la ejecución, una nueva suscitada como consecuencia del ejercicio de la acción de nulidad frente a un MASC elevado a título ejecutivo, pues no se alcanza a comprender que dicha suspensión únicamente se prevea cuando dicha acción se ejercita frente a lo convenido en un acto de conciliación ante un Letrado de la Administración de Justicia o un Juez de Paz (art. 148.3 LJV), toda vez que puede ocasionar perjuicios irreparables al ejecutado y las causas de suspensión están tasadas, por lo que no se pueden aplicar merced a la analogía.

Notas del documento

- 1 Las excepciones en que no es necesario intentar un MASC antes de iniciar un proceso civil son las siguientes (art. 5.2 LO 2/2025):
- 2 Cr. GÓMEZ LINACERO, A. "Los MASC y su impacto procesal tras la LO 1/2025, de 2 de enero: preguntas y respuestas en clave práctica". Diario LA LEY, Nº 10651, Sección Tribuna, 24 de Enero de 2025, LA LEY.
- 3 Cfr. VV. AA. "Efectos de la mediación. Ejecución de los acuerdos". La mediación. Resolución pacífica de conflictos. Régimen jurídico y eficacia procesal (La Ley 1835/2013).
- 4 Cfr. ORTEGA ATIENZA, R. "Diálogos para el futuro judicial XCVII. MASC: claves de un nuevo paradigma (3ª Parte)". Coordinación PEREA GONZÁLEZ, A. Diario LA LEY, Nº 10704, Sección Justicianext, 14 de Abril de 2025. "Lo más normal es que la renuncia se condicione al cumplimiento de lo pactado y, en el caso de que este condicionamiento no exista, creo que no impediría a la parte cumplidora acudir a la vía judicial. Si la otra parte se opone por la existencia de la cláusula de renuncia a las acciones judiciales, se podría alegar que el significado que ambas partes querían dar es que la renuncia era en caso de cumplimiento, y subsanarlo vía art. 1281 CC. (LA LEY 1/1889) Creo que es complicado sostener que, ante un conflicto entre partes, si se llega a un acuerdo, se renuncia a acudir a los tribunales con independencia de que el acuerdo se cumpla o no, ya que esto va en contra, además de a la lógica, del derecho a la tutela judicial efectiva y, cualquier interpretación que se haga, en caso de duda, tiene que favorecer el derecho a la tutela judicial efectiva. También se podría alegar la falta de validez de esa cláusula por error".
- 5 Cfr. PÉREZ NÚÑEZ, O. "Diálogos para el futuro judicial XCVII. MASC: claves de un nuevo paradigma (3ª Parte)". Coordinación PEREA GONZÁLEZ, A. Diario LA LEY, Nº 10704, Sección Justicianext, 14 de Abril de 2025.
- 6 Sentencia del TJUE de 9 de julio de 2020 (asunto C-452/18) y Auto de 3 de marzo de 2021, asunto C-13/19.
- 7 STS, Sala Primera, de lo Civil, 882/2022, de 12 de diciembre (rec. 2290/2019) (SP/SENT/1166741); 472/2024, de 8 de abril (rec. 6471/2021) (SP/SENT/1217716); 494/2024, de 15 de abril (rec. 6542/2021) (SP/SENT/1218617); 586/2022, de 26 de julio; 191/2023, de 7 febrero; 1207/2023, de 21 de julio (rec. 4329/2021) (SP/SENT/1191799); 493/2024, de 15 de abril (rec. 5533/2021) (SP/SENT/1218618), y 1027/2024, de 17 de julio (rec. 770/2022) (SP/SENT/1228811).
- 8 Cfr. SANCHO DÍAZ, R.; POSADA DE GRADO, C; RODRIGO LAVILLA, M.P. "La conciliación registral". Ponencia del Seminario CER Madrid en la sesión del 13 de noviembre de 2019. <https://www.registradoresdemadrid.org/ponencias/LA-CONCILIACION-REGISTRAL-1399>.
- 9 Resolución de la DGRN de 31 de enero de 2018.
- 10 Resolución de la DGRN de 18 de octubre de 2017.
- 11 Cfr. LÓPEZ JARA, M "Incidencia del nuevo procedimiento de mediación en el proceso civil. A propósito del Real Decreto-Ley 5/2012, de 5 de marzo, de mediación en asuntos civiles y mercantiles"-Diario La Ley, Nº 7857, Sección Doctrina, 14 de Mayo de 2012, Año XXXIII, Ref. D-199, Editorial LA LEY. LA LEY 5138/2012. Este autor considera que si el acuerdo de mediación elevado a escritura pública contiene una obligación no dineraria siempre será necesaria postulación, opinión que a nuestro juicio es preciso matizar porque si el coste del hacer, no hacer o dar cosa distinta a una cantidad de dinero es computable económicamente habrá que atender a su importe y solo si supera 2000 euros será necesario Abogado y Procurador.
- 12 Esta causa de oposición, incomprensiblemente a nuestro modo de ver, se encuentra limitada en el art. 563 LEC a los títulos ejecutivos "judiciales". Se permite que la parte que recurra pueda pedir la suspensión de la concreta actividad ejecutiva impugnada, que se concederá si, a juicio del Juez, presta caución suficiente para responder de los daños que el retraso pueda causar a la otra parte. Esta previsión normativa constituye una peculiaridad que permite solicitar la suspensión de la actividad impugnada tanto al ejecutado como al ejecutante, pues aunque bien es cierto que el art. 567 de la LEC prevé, como regla general, que se pueda solicitar la suspensión de una actuación ejecutiva que sea objeto de un recurso ordinario, tan solo brinda dicha posibilidad al ejecutado y siempre que acredite que le produce un daño de difícil reparación, prestando -en las formas permitidas legalmente- caución suficiente para responder de los perjuicios que el retraso pudiera producir. Sin embargo, el art. 563.2 LEC, en caso de recurrir actuaciones ejecutivas contradictorias con el título ejecutivo judicial, permite al recurrente solicitar la suspensión (lo que incluye también el ejecutante). Asimismo, existe otra diferencia entre ambos preceptos, cual es que el art.

567 (relativo con carácter general a la solicitud de suspensión por interposición de recursos ordinarios) exige para que esta se acuerde que el ejecutado acredite que la resolución frente a la que recurre le produce un daño de difícil reparación, mientras que dicha exigencia no se requiere en el art. 563.2 cuando la suspensión es consecuencia de un recurso contra actos contradictorios del título ejecutivo judicial, aunque sea el ejecutado el que recurra, en cuyo caso dicha suspensión se acuerda si, a juicio del Juez, el recurrente presta caución suficiente para responder de los daños que el retraso pueda causar a la otra parte, sin necesidad que se acredite el daño que pudiera ocasionar.

- 13 Resolución de la DGSJFP de 19 de febrero de 2021.
- 14 Art. 650 TRLC: "1. Los actos de ejecución del plan que sean inscribibles en los registros públicos se inscribirán en estos, conforme a la legislación que les sea aplicable.
- 15 Resoluciones de la DGRN de 18 de octubre de 2017 (BOE núm. 274), de 11 de noviembre de 2017, 20 de julio de 2018 (BOE núm. 190).
- 16 Resolución de la DGRN de 19 de junio de 2017.
- 17 Resolución de la DGSJFP de 19 de febrero de 2021.
- 18 Las Sentencias del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Zaragoza de 21 de diciembre de 2017 y del Juzgado de Primera Instancia nº 24 de Sevilla de 27 de junio de 2018 consideran inscribibles en el Registro autos de homologación de una transacción acaecida en el proceso sin necesidad de escritura pública.
- 19 Cfr. DELGADO, J. "El auto de homologación de una transacción judicial sí es título formal inscribible. Crítica de la doctrina en contra de la DGRN". Estudios Prácticos. 2 octubre de 2017.
- 20 El art. 19.5 LEC, tras su modificación por la Ley 1/2025, establece que en cualquier momento del procedimiento, el letrado o letrada de la Administración de Justicia o el juez, jueza o tribunal podrá plantear a las partes la posibilidad de derivar el litigio a mediación o a otro medio adecuado de solución de controversias; si bien, dicha derivación requerirá la conformidad de las partes, que podrán pedir conjuntamente la suspensión del procedimiento.
- 21 SSTs, Sala Primera, 580/2020 (rec. 4025/2016) y 581/2020 de 5 de noviembre (rec. 71/2017); 33/2021, de 26 de enero (rec. 375/2017); 48/2021, de 4 de febrero (rec. 232/2017); 63/2021, de 9 de febrero (rec. 5070/2017); 86/2021, de 17 de febrero (rec. 422/2017); 216/2021, de 20 de abril (rec. 2966/2018); 586/2022, 26 de julio (rec. 264/2019); 587/2022, de 26 de julio (rec. 623/2019); 294/2023, de 23 de febrero (rec. 1754/2018); 494/2024, de 15 de abril (rec. 6542/2021) (SP/SENT/1218617); 1202/2024, de 30 de septiembre (rec. 1882/2022) (SP/SENT/1234643); 1308/2024, de 14 de octubre (rec. 4151/2022) (SP/SENT/1235189); 1518/2024, de 13 de noviembre (rec. 9164/2021) (SP/SENT/1238285); 52/2025, de 9 de enero (rec. 5691/2022) (SP/SENT/1242649).
- 22 SSTs, Sala Primera, de lo Civil, 882/2022, de 12 de diciembre (rec. 2290/2019) (SP/SENT/1166741); 472/2024, de 8 de abril (rec. 6471/2021) (SP/SENT/1217716); 494/2024, de 15 de abril (rec. 6542/2021) (SP/SENT/1218617); 586/2022, de 26 de julio; 191/2023, de 7 febrero; 1207/2023, de 21 de julio (rec. 4329/2021) (SP/SENT/1191799); 493/2024, de 15 de abril (rec. 5533/2021) (SP/SENT/1218618); 1027/2024, de 17 de julio (rec. 770/2022) (SP/SENT/1228811); 1253/2024, de 7 de octubre (rec. 3757/2022) (SP/SENT/1236152); 1585/2024, de 25 de noviembre (rec. 342/2022) (SP/SENT/1239200); 1620/2024, de 3 de diciembre (rec. 9483/2021) (SP/SENT/1239902).
- 23 SSTs, Sala Primera, 403/2021, de 15 de junio (rec. 4130/2018); 575/2022, de 19 de julio (rec. 3269/2018).
- 24 . En este sentido el Auto de la AP de Madrid, Sec. 8.ª, 16/2017, de 19 de enero, Recurso 1000/2016 establece que: "para que lo convenido en acto de conciliación despliegue sus efectos jurídicos no se precisa la notificación del decreto que la apruebe, pues el plazo de la única acción articulable frente a lo convenido inicia su cómputo a « los quince días siguientes a la celebración del acto», decía la legislación derogada, o «a los quince días desde que se celebró la conciliación ante el tribunal competente» sin precisión alguna sobre la notificación del decreto que la hubiere aprobado, como así debería ser de acoger la tesis del auto apelado; a ello se suma que como deriva de la naturaleza del procedimiento, la obligación de hacer frente a lo acordado nace de la transacción o avenencia alcanzada y no del decreto mismo, que carece de eficacia constitutiva. Así, aun cuando no hubiere sido notificado el decreto, lo que mencionamos pues no consta la notificación edictal aun cuando su práctica pudiera deducirse de los términos de la denegación del despacho de ejecución por falta de "notificación personal", lo cierto es que esta no se muestra precisa para el despacho de ejecución que solo exige la aportación del testimonio del acta junto con el del decreto del Secretario judicial"

- 25 AAP Las Palmas, Sec. 5.ª, 139/2019, de 17 de junio, Recurso 579/2018.
- 26 Se pronuncia en contra de la necesidad de Abogado y Procurador en el proceso de ejecución cuando el título ejecutivo es una avenencia alcanzada en un acto de conciliación: SAP Barcelona, Sección 16.ª, 608/2004, de 17 de noviembre (rec. 386/2004).
- 27 Resoluciones de la DGRN de 18 de octubre de 2017; 31 de octubre de 2017; 1 de febrero de 2018 (LA LEY 1808/2018).
- 28 Cfr. DELGADO, J. "RDGRN 18-10-2017: la conciliación registral, al igual que la notarial o ante el Letrado de la Administración de Justicia, es documento público y tiene fuerza ejecutiva. Pero para inscribir conciliaciones no notariales la DGRN sigue exigiendo escritura pública". Estudios Prácticos, Resoluciones DGRN, Selección 16 noviembre 2017.
- 29 Cfr. Pedraz Penalva, E., y Moral Moro, M. J. "Comentario a los arts. 640". Proceso Civil Práctico. IX. 4.ª ed., La Ley, Madrid, 2010, pág. 58. En opinión de estos profesores, procede aplicar lo establecido en el art. 415.2 LEC, según el cual el acuerdo homologado judicialmente surtirá los efectos atribuidos por la Ley a la transacción judicial y podrá llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de sentencias y convenios judicialmente aprobados.
- 30 Cfr. ACHÓN BRUÑÉN, M.J. Tratado práctico de ejecución hipotecaria. 740 preguntas y respuestas. Madrid. Ed. Sepín. 2024. Pág. 668.
- 31 Resolución de la DGRN de 26 de febrero de 2009.
- 32 Cfr. Muñoz Sabaté, L. "El convenio de realización de bienes en el proceso de ejecución (artículo 640 LEC)". RJC n.º 4/2001, pág. 263.
- 33 Asimismo, ya no se establecen diferencias entre muebles e inmuebles. En el derogado art. 641 LEC a falta acuerdo, los muebles no podían ser enajenados por persona o entidad especializada por precio inferior al 50 % del avalúo; mientras que para enajenar un inmueble se exigía la celebración de una previa comparecencia, no pudiendo autorizarse por el Letrado de la Administración de Justicia que la enajenación se realizara por precio inferior al 70 % del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, salvo que constara el acuerdo de las partes y de todos los interesados, hubieran asistido o no a la comparecencia. Esta diferenciación no resultaba acertada, puesto que no se tenía en cuenta el valor de los bienes y tampoco se asimilaban los inmuebles con los muebles con publicidad registral, al igual que en la regulación de las subastas (art. 655 LEC), por lo que se incurría en el absurdo de que si los muebles con publicidad registral se enajenaban en pública subasta el tipo mínimo era el 70 % del valor de salida, mientras que si se vendían por persona o entidad especializada podían enajenarse por el 50 %.
- 34 Cfr. García Medina, J. "Alternativas a la subasta". Diario La Ley n.º 7324, pág. 13, 20 de enero de 2010, ref. D-19 (La Ley 21620/2009).
- 35 Cfr. Uceda Ojeda, J. "Comentario al art. 675". Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil (coordinadores F. Cordón Moreno; T. Armenta Deu; J. J. Muerza Esparza, e I. Tapia Fernández). Vol. II, Aranzadi, Pamplona, 2001, pág. 3072. Este autor considera que nos encontramos ante una mera omisión del legislador, y no ante una voluntaria exclusión de lo dispuesto en los arts. 661 y 675 LEC en los casos en que la enajenación del bien embargado o hipotecado se realice por los medios alternativos a la subasta.
- 36 SSTC 6/1992, de 16 de enero; 158/1997, de 2 de octubre; 174/1997, de 27 de octubre; 223/1997, de 4 de diciembre; 227/1997, de 15 de diciembre, y 42/1998, de 14 de febrero.
- 37 En el Auto de la AP Madrid, Sección 24.ª, de 30 de enero de 2008 se pone de manifiesto que la existencia de un pacto verbal, no acreditado en documento público, no puede alegarse como causa de oposición a la ejecución.
- 38 Cfr. Fernández-Ballesteros, M. Á. "Comentario al Art. 556". Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil (coordinadores M. Á. Fernández-Ballesteros, J. M. Rifá Soler y J. F. Valls Gombau). Iurgium Editores Atelier, Barcelona, 2000, pág. 2698.
- 39 Cfr. Cordón Moreno, F. Apuntes de Derecho Procesal Civil II. El proceso de ejecución conforme a la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Newbook Ediciones, Pamplona, 2000, pág. 82.
- 40 Cfr. Díez-Picazo Giménez, I. "Comentario al Art. 556". Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil, Cívitas. 2001, pág. 958.
- 41 Cfr. Díez-Picazo Giménez, I. "Comentario al Art. 528". Comentario a la Ley de Enjuiciamiento Civil, Civitas, Madrid, pág. 916.
- 42 Cfr. Caballol Angelats, L. "La oposición a la ejecución provisional en la LEC 2000", RJC n.º 4, 2001, pág. 1173.
- 43 Cfr. Hernández Vergara, A. "Comentario Artículo 528. Oposición a la ejecución provisional y a actuaciones ejecutivas concretas.

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil". Base de datos Sepín. Marzo 2010 (SP/DOCT/13571).

44 Cfr. Torres Fernández de Sevilla, J. M. Los procesos civiles (director J. Garberí Llobregat). Bosch, Barcelona, 2010, pág. 2172.

45 Cfr. Torres Fernández de Sevilla, J. M. Los procesos civiles (director J. Garberí Llobregat). Bosch, Barcelona, 2010, pág. 2171.

46 Cfr. Ortells Ramos, M., y Martín Pastor, J. "Comentario al art. 566". Proceso Civil Práctico (director V. Gimeno Sendra), La Ley, Madrid, 2010, pág. 1294.