

RocaJunyent

Artículo



La Ley Orgánica 1/2025, de eficiencia del Servicio Público de Justicia, ha introducido, entre otras tantas, una modificación sustancial en el artículo 640 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC). Este precepto, que regula el convenio de realización de bienes embargados, ha experimentado una transformación radical: de ser una alternativa marginal frente a la subasta judicial, ha pasado a convertirse en un instrumento central y preferente dentro del sistema de ejecución civil.

I. Ubicación sistemática del artículo 640 LEC

El artículo 640 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se ubica en el Libro III, dedicado a la ejecución forzosa y las medidas cautelares. Dentro de este libro, forma parte del Título IV, que regula la ejecución dineraria, y más concretamente del Capítulo IV, relativo a la ejecución sobre bienes embargados. En este capítulo, el artículo 640 se integra en la Sección 3.^a, que regula la realización forzosa de los bienes embargados.

Este emplazamiento sistemático revela su importancia estratégica: el artículo 640 se encuentra en el núcleo del sistema de ejecución civil, precisamente allí donde se decide cómo se transforman los bienes embargados en dinero líquido para satisfacer el crédito del ejecutante. Su reforma, por tanto, no constituye un mero ajuste técnico, sino un cambio estructural que afecta directamente a la eficacia de la justicia civil y a la práctica cotidiana de los procedimientos ejecutivos.

II. El régimen anterior: dispersión normativa y formalismo procesal

A) La fragmentación de la regulación

Hasta la entrada en vigor de la reforma, la regulación de la realización de bienes embargados se desplegaba en tres artículos distintos: el 640, el 641 y el 642. Esta dispersión normativa generaba complejidad interpretativa y dificultades aplicativas.

B) El convenio de realización

El artículo 640 en su redacción anterior regulaba el convenio de realización, que exigía la convocatoria de una comparecencia por parte del Letrado de la Administración de Justicia. En esa comparecencia, ejecutante y ejecutado podían proponer fórmulas alternativas de realización, incluso presentar compradores que ofrecieran un precio superior al de la subasta judicial. El acuerdo debía respetar escrupulosamente los derechos de terceros y, en caso de bienes registrales, contar con la conformidad expresa de acreedores posteriores.

C) La realización por persona o entidad especializada

El artículo 641, por su parte, regulaba la realización por persona o entidad especializada, estableciendo un detallado sistema de cauciones, límites porcentuales respecto al avalúo y condiciones específicas para inmuebles. La intervención de entidades públicas o de los Colegios de Procuradores estaba prevista, pero rodeada de trámites que hacían poco atractiva esta vía en la práctica forense.

D) La subsistencia y cancelación de cargas

Finalmente, el artículo 642 se ocupaba de la subsistencia y cancelación de cargas, estableciendo que las transmisiones derivadas de convenios o realizaciones especializadas debían ser aprobadas mediante decreto y surtían efectos registrales similares a los de la subasta judicial.

E) Valoración crítica del sistema anterior

El resultado era un sistema garantista, pero excesivamente formalista y escasamente operativo. La comparecencia previa ralentizaba el proceso, las exigencias de caución y porcentajes mínimos limitaban la flexibilidad negocial, y la dispersión normativa dificultaba su aplicación práctica. En la realidad de los tribunales, la subasta judicial seguía siendo la regla general, pese a sus resultados económicos frecuentemente insatisfactorios.

III. El nuevo artículo 640: concentración normativa y eficiencia procesal

A) La unificación de la regulación

La nueva redacción del artículo 640 concentra en un único precepto lo que antes estaba disperso en tres artículos diferentes. Esta técnica legislativa responde a un principio de claridad normativa y facilita notablemente su aplicación práctica.

B) Flexibilidad en las modalidades de realización

El nuevo artículo 640 permite que ejecutante, ejecutado y terceros con interés directo acuerden el modo más eficaz de realizar los bienes, incluyendo expresamente la intervención de personas o entidades especializadas. El Letrado de la Administración de Justicia aprueba el acuerdo mediante decreto, con efectos suspensivos automáticos sobre la ejecución.

C) La subasta extrajudicial: una novedad relevante

La norma introduce además una novedad especialmente relevante: la posibilidad de que la realización se lleve a cabo mediante subasta extrajudicial por persona o entidad especializada, vinculándola al cumplimiento de la normativa de ordenación del comercio minorista. Se exige también la conformidad expresa de acreedores y terceros poseedores posteriores cuando se trate de bienes registrales, reforzando así la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

D) Régimen de cumplimiento e incumplimiento

El artículo regula de forma clara y precisa las consecuencias del cumplimiento o incumplimiento del acuerdo: si se cumple, el Letrado sobresee la ejecución respecto de los bienes afectados; si no se cumple, se alza la suspensión y se procede a la subasta judicial conforme al procedimiento ordinario.

E) Efectos registrales plenos

Finalmente, el nuevo artículo 640 incorpora directamente las reglas sobre subsistencia y cancelación de cargas, antes recogidas en el artículo 642, con efectos registrales plenos: el decreto aprobatorio constituye título suficiente para inscribir la transmisión y cancelar cargas en el Registro de la Propiedad.

IV. Un cambio de filosofía: del formalismo a la eficiencia

A) Más allá de la técnica: un nuevo paradigma

La diferencia entre el régimen anterior y el actual no es meramente técnica, sino profundamente conceptual. Antes, el convenio de realización era una figura secundaria y residual, rodeada de trámites que la hacían poco atractiva para los operadores jurídicos. La realización por entidades especializadas estaba constreñida por requisitos formales excesivos, y la cancelación de cargas exigía un procedimiento específico adicional.

B) La apuesta por la autonomía de la voluntad

Ahora, todo se concentra en un único artículo que apuesta decididamente por la flexibilidad, la negociación entre las partes y la eficiencia procesal. Se elimina la comparecencia obligatoria, se simplifican sustancialmente los requisitos y se integra la intervención de entidades especializadas en el propio convenio de realización.

C) El nuevo papel del Letrado de la Administración de Justicia

El papel del Letrado de la Administración de Justicia se redefine: ya no es un mero gestor de trámites formales, sino un garante cualificado de que el acuerdo respete los derechos de terceros y cumpla con la legalidad vigente.

V. Conclusión: un ejemplo paradigmático de modernización procesal

El nuevo artículo 640 constituye un ejemplo paradigmático de la filosofía que inspira la Ley de eficiencia del Servicio Público de Justicia: simplificar, agilizar y modernizar la justicia civil. Se abandona la rigidez de un sistema que, aunque garantista en su concepción, resultaba ineficaz en su aplicación práctica, y se apuesta por un modelo más pragmático y flexible, que confía en la capacidad de las partes para llegar a acuerdos mutuamente satisfactorios y en la supervisión judicial para garantizar la legalidad.

El verdadero reto será que esta flexibilidad normativa se traduzca en que los convenios de realización se conviertan en una herramienta habitual en los procedimientos ejecutivos, capaz de ofrecer mejores resultados económicos que la tradicional subasta judicial y de satisfacer de manera más eficiente los intereses de todas las partes implicadas.