

# El domicilio del deudor en la ejecución hipotecaria

**SUMARIO: I. FIJACIÓN DEL DOMICILIO A EFECTOS DE REQUERIMIENTOS Y NOTIFICACIONES. FUNDAMENTO DE ESTE REQUISITO:** A) PLANTEAMIENTO INTRODUCTORIO. EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA. B) EL DOMICILIO A EFECTOS DE REQUERIMIENTOS Y NOTIFICACIONES.—**II. EL REQUERIMIENTO DE PAGO:** A) EL REQUERIMIENTO JUDICIAL DE PAGO: 1. *Introducción*. 2. *Domicilio donde debe efectuarse el requerimiento de pago: el problema de la discordancia entre el domicilio real y el domicilio registral*. 3. *El conocimiento efectivo del requerimiento por parte del ejecutado*. 4. *El requerimiento de pago realizado por medio de edictos*. 5. *No es aplicable a las ejecuciones hipotecarias el requerimiento a través del correo, telegrama u otros medios semejantes*. B) EL REQUERIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE PAGO (REQUERIMIENTO NOTARIAL): 1. *Introducción*. 2. *Finalidad del requerimiento notarial y requisitos formales del mismo*. 3. *Lugar donde se practica el requerimiento notarial*. 4. *Es un requerimiento personal*. 5. *Cumplimiento de la diligencia de requerimiento*.—**III. FIJACIÓN DEL DOMICILIO EN EL CASO DE LA HIPOTECA SOBRE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES.**—**IV. FIJACIÓN DEL DOMICILIO EN LOS SUPUESTOS DE HIPOTECA MOBILIARIA Y EN LOS DE PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE LA POSESIÓN:** A) LA HIPOTECA MOBILIARIA. B) LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE LA POSESIÓN.—**V. ¿ES POSIBLE FIJAR COMO DOMICILIO EL DEL ACREEDOR?**—**VI. CAMBIO DE DOMICILIO DEL DEUDOR O DEL HIPOTECANTE CUANDO SE TRATA DE BIENES INMUEBLES (NECESIDAD O NO DEL CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR).**—**VII. CAMBIO DE DOMICILIO EN EL CASO DE LA HIPOTECA MOBILIARIA.**—**VIII. CAMBIO DE DOMICILIO EN LOS SUPUESTOS DE HIPOTECA NAVAL.**—**IX. LOS CAMBIOS DE DOMICILIO DEL TERCER POSEEDOR. LA NOTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 689 DE LA LEC:** A) ¿QUIÉN ES EL TERCER POSEEDOR? B) CAMBIO DE DOMICILIO DEL TERCER POSEEDOR. C) DOMICILIO DE LA NOTIFICACIÓN AL TERCER POSEEDOR. D) FORMA DE LA NOTIFICACIÓN EFECTUADA AL TERCER POSEEDOR.—**X. LA NOTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO A OTROS TITULARES:** A) INTRODUCCIÓN. B) DOMICILIO Y FORMA DE LA NOTIFICACIÓN.—**XI. LA NOTIFICACIÓN DE LA SUBASTA AL DEUDOR:** A) PLANTEAMIENTO INTRODUCTORIO. B) EL DOMICILIO PARA LA NOTIFICACIÓN DE LA SUBASTA.

# I. FIJACIÓN DEL DOMICILIO A EFECTOS DE REQUERIMIENTOS Y NOTIFICACIONES. FUNDAMENTO DE ESTE REQUISITO

## A) PLANTEAMIENTO INTRODUCTORIO. EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

La Exposición de Motivos de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, de 7 de enero, en su Apartado XVII, recogiendo una teoría que venía postulando desde hace tiempo la doctrina, unifica los procesos de ejecuciones sobre bienes hipotecados o pignorados, evitándose la dispersión normativa existente hasta entonces en la Ley Hipotecaria (el derogado art. 131) y su Reglamento, en la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de la Posesión y en la Ley de Hipoteca Naval, unificándose criterios y haciendo comunes los trámites ejecutorios, pero manteniendo algunas especialidades, teniendo en cuenta el tipo de bien sobre el que se apremia. Tal es el caso de la ejecución de bienes hipotecados o pignorados, reforzándose el carácter propiamente jurisdiccional que tiene esta ejecución, cuestionado en alguna ocasión (1). Pero quizá más que unificar su régimen viene a refundir sus diferentes regulaciones específicas. Por ello actualmente existe un proceso de ejecución común, aplicable tanto si el título es judicial como si no lo es, y otro de ejecución especial en los casos en que se ejecuten bienes hipotecados o pignorados, incorporando la regulación que ya existía en la Ley Hipotecaria a la LEC.

De acuerdo con la Exposición de Motivos de la LEC, se hace una regulación unitaria, clara y completa, diseñándose tan sólo un proceso de ejecución para cualquiera que sea el título ejecutivo, y ya sea una ejecución común o de garantía hipotecaria, aunque es evidente que la ejecución hipotecaria tendrá ciertas particularidades, como son el carácter constitutivo de la inscripción, la base registral de la ejecución, la limitación de las causas de oposición y suspensión, así como las limitaciones impuestas por el principio de especialidad. Además, este traslado de la ejecución hipotecaria a la ley procesal refuerza el carácter propiamente jurisdiccional de estas ejecuciones. La regulación de la ejecución hipotecaria en la LEC 1/2000 respeta el anterior procedimiento judicial sumario, pues tal y como señala la Exposición de Motivos, introducir cambios sustanciales en el procedimiento alteraría gravemente el mercado del crédito hipotecario. Por ello se respeta el esquema clásico, que se caracteriza por la ausencia de contradicción y la limitación de los supuestos de suspensión y de las causas de oposición del ejecutado. Por tanto, la ejecución hipotecaria sigue teniendo las características que hasta ahora la

(1) Cfr. MONTERO AROCA, J., *Las ejecuciones hipotecarias en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2001, pág. 157.

habían definido, cuales son la **sumariedad** y especialidad, es decir, la ejecución de los bienes hipotecados o pignorados mantiene en lo sustancial el régimen precedente de ejecución hipotecaria, salvo en lo relativo a la fase de apremio (2).

Sobre los orígenes de este procedimiento de ejecución hipotecaria, debemos señalar que comienza su andadura en la Ley Hipotecaria de 16 de diciembre de 1909, pero encuentra su antecedente más inmediato en el procedimiento que se regulaba en la Ley de Ultramar, de 14 de julio de 1893. Pues bien, este procedimiento hipotecario que tuvo su origen en 1909 fue perfeccionándose por el Reglamento Hipotecario de 1915 y por la Ley de 27 de agosto de 1932. Además, sufrió posteriormente varias modificaciones, de diferente alcance, entre ellas la reforma de 1944-46, el Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947 y la reforma por ley de 14 de mayo de 1986 para, finalmente, ser modificado este procedimiento sumario por la Ley de Medidas Urgentes de Reforma Procesal de 30 de abril de 1992. Según la Exposición de Motivos del proyecto de reforma de la Ley Hipotecaria de 1909, el objetivo era favorecer la realización del crédito real inmobiliario, proporcionando a los acreedores un medio fácil de efectividad de los créditos hipotecarios (3).

Así, con anterioridad a la regulación de la Ley Hipotecaria de 1909, los acreedores que gozasen de una hipoteca sólo podían acudir al juicio ejecutivo de la LEC o al declarativo ordinario que correspondiera por razón de la cuantía, puesto que no existía el procedimiento sumario de ejecución hipotecaria. El proceso ejecutivo ordinario era inadecuado, ya que según ROCA SASTRE, «no sólo era complicado, sino que permitía fácilmente al deudor de mala fe entorpecerlo con incidentes y suspensiones, alargándolo más aún, aumentando su coste y aburriendo a los acreedores» (4). Este juicio ejecutivo era demasiado largo, a pesar de ser abreviado, antieconómico y complicado (5).

---

(2) De esta manera, en palabras de LASARTE ÁLVAREZ, «el procedimiento especial de ejecución hipotecaria regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil es claramente tributario y continuista del procedimiento judicial sumario regulado en el artículo 131 de la LH». LASARTE ÁLVAREZ, C., «Los diversos procedimientos de ejecución de la hipoteca. Del artículo 131 de la Ley Hipotecaria a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil», en *El Consultor Inmobiliario*, núm. 12, abril de 2001, pág. 5.

(3) Cfr. CABRERA DELGADO, C., «El procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria», en *El Consultor Inmobiliario*, núm. 8, diciembre de 2000, pág. 22.

(4) ROCA-SASTRE, R. M., y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho Hipotecario*, IX, 8.ª ed., Bosch, Barcelona, 1998, pág. 280.

(5) Por ello, estas dificultades provocaban un retraimiento de los prestamistas y con ello un aumento de los tipos de interés, por lo que se creó un procedimiento breve, rápido, sencillo y mucho más económico, con mayor seguridad de cobro para los acreedores. Cfr. BARONA VILAR, S., «El procedimiento ejecutivo del artículo 131 de la Ley Hipotecaria (sobre las SSTC 217/1993, de 30 de junio, y 296/1993, de 18 de octubre)», en *RDPC*, 1994, págs. 327 y 328.

No obstante, en este procedimiento se puede accionar con títulos con los que inicialmente cabe la posibilidad de formular también una acción hipotecaria en vía declarativa o en vía ejecutiva, sin que sea obligatorio o inexcusable el cauce de la ejecución a través de los artículos 681 y siguientes de la LEC. Es decir, el acreedor que tiene su crédito garantizado con una hipoteca, podrá elegir a los efectos de garantizar mejor la defensa de sus derechos, entre acudir al proceso de ejecución especial hipotecaria, siempre y cuando se den los requisitos exigidos por el artículo 682 de la LEC, o bien utilizar el proceso de ejecución común ordinario de la LEC, puesto que cuenta con un título ejecutivo de los previstos en el número 4.º del artículo 517.2 de la LEC. En principio será conveniente acudir al proceso de ejecución común si se considera que el valor del bien que se va a ejecutar forzosamente en la subasta no va a ser suficiente para cubrir el importe del crédito en la parte garantizada con la hipoteca. Asimismo, también existe la posibilidad de acudir al proceso declarativo ordinario que corresponda conforme la cuantía, aunque esto no será lo normal, pues con ello se renunciaría a la rapidez que proporciona el proceso de ejecución, puesto que habrá que declarar el derecho aunque tenga un título ejecutivo no judicial (6).

#### B) EL DOMICILIO A EFECTOS DE REQUERIMIENTOS Y NOTIFICACIONES

A continuación apuntaremos ciertas cuestiones que trataremos posteriormente con mayor detenimiento. No obstante, creemos necesario realizar en este apartado introductorio un planteamiento general de la cuestión. El artículo 682 de la LEC determina los requisitos mínimos que deben contener las escrituras públicas constitutivas de hipotecas o prendas. Se establece un mandato legal al Registrador, el cual debe hacer constar tales datos en la inscripción, y debe denegarla si la escritura adolece de tales requisitos. Los datos mínimos que deben constar en la inscripción son el tipo de la subasta acordado por las partes y la fijación del domicilio *ad litem* del deudor, faci-

---

(6) Pero a pesar de lo anterior, debemos destacar que en la práctica diaria, el personal de los Juzgados y Tribunales venían aplicando las normas procesales de la Ley de Enjuiciamiento Civil en vez de las de los procedimientos especiales, olvidándose precisamente de la especialidad de los mismos. Además, los abogados otorgaban la mayoría de las veces, «carta de naturaleza a esa peculiar aplicación de la legislación procesal; en ocasiones, por un malentendido corporativismo y, en otros casos, por razones de utilidad práctica, pues es claro que el ejercicio de la profesión —de cara a los intereses del cliente— prima la eficacia sobre la pureza y ortodoxia procesales, dentro siempre de la licitud. Y es que puede ser más práctico hacer un requerimiento como quiere el Juzgado que no promover una interminable lista de recursos». ROMERO MIURA GIMÉNEZ, F., «Requerimientos y notificaciones en el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria», en *RGD*, núm. 511, 1987, págs. 1467 y 1468.

litando así con ello algunos aspectos de la eventual ejecución. De esta manera, la exigencia de fijación del domicilio del deudor es una consecuencia del deber que tiene el acreedor hipotecario de requerir siempre de pago al deudor, y en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiese dirigido la demanda (7). Si se omitieran estos dos requisitos, no podría acudir al procedimiento establecido en los artículos 681 y siguientes de la LEC para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca. Son cláusulas de tradicional inclusión en las escrituras de constitución de hipotecas. La omisión de la tasación de la finca o fincas que se van a hipotecar y del domicilio del deudor, no impide la inscripción de la hipoteca, pero no podrá utilizarse el procedimiento de ejecución hipotecaria, recogido actualmente en los artículos 681 y siguientes de la LEC y antes en el artículo 131 de la LH, tal y como lo declaró tempranamente la DGRN en su Resolución de fecha 11 de febrero de 1911 (8). Por tanto, si constan estos dos requisitos en la escritura de constitución de la hipoteca, podrá acudir al procedimiento de ejecución hipotecaria, pero no será obligatorio. Efectivamente, siguiendo a DOMÍNGUEZ LUELMO, «no se exige que las partes pacten de un modo expreso la posibilidad de acudir a este sistema de ejecución, sino de que se hagan constar el precio de tasación y el domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones, lo cual supone abrir dicha posibilidad al acreedor cuando la ejecución se dirija a bienes hipotecados o pignorados en garantía de la deuda por la que se proceda» (9).

La finalidad o el fundamento de hacer constar un domicilio por el deudor en la escritura de constitución de la hipoteca es la de practicar en ese domicilio los requerimientos y notificaciones al deudor. Se trata con ello de garantizar que los requerimientos y notificaciones van a llegar a conocimiento del deudor, a la vez que se simplifica la tramitación de la ejecución desde la perspectiva del acreedor, evitando dilaciones y entorpecimientos que por razón de los cambios de residencia o por mala fe del deudor sufrirían los trámites procesales (10). La finalidad del requerimiento es que el deudor

---

(7) Cfr. LASARTE ÁLVAREZ, *Los diversos procedimientos...*, cit., págs. 5 y 6.

(8) *CJC*, Tomo 120, núm. 59.

(9) DOMÍNGUEZ LUELMO, A., «Comentario del artículo 682 de la LEC», en *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, Tomo III, VV.AA., dirigidos por LORCA NAVARRETE, A. M., y coordinados por GUILARTE GUTIÉRREZ, V., Lex Nova, Valladolid, 2000, pág. 3387.

(10) La RDGRN de 15 diciembre de 1925 (*CJC*, Tomo 168, núm. 221) declaró inscribible un testimonio de adjudicación al acreedor en procedimiento hipotecario sumario aunque al ir a practicar el requerimiento al deudor el actuario se encontró con que la casa donde había fijado su domicilio no existía, por lo que se hizo el requerimiento por edictos, «porque la finalidad perseguida por la ley al exigir tal requisito es garantizar al deudor el oportuno y exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas» [nota retrospectiva contenida en la STS de 30 mayo 1947 (*RJ* 634)].

pueda pagar en el mismo acto y evitar así el embargo, pues sólo puede **procederse** a su práctica si el deudor no paga. Por tanto, el fin último de los requerimientos y notificaciones al deudor es, en primer lugar, que el deudor pueda satisfacer el importe adeudado, es decir, que tenga la oportunidad de poder cumplir antes de la subasta; en segundo lugar, la posibilidad que debe tener el deudor de intervenir en el procedimiento y poder por ello oponerse; y en tercer lugar, que esta posible intervención del deudor alcance a la fase de subasta. Por ello, la especialidad más patente de este procedimiento quizá sea la de la existencia de un domicilio electivo, pactado por las partes, para practicar los requerimientos y notificaciones al deudor hipotecario (11). Además sirve para evitar la indefensión de terceros poseedores, pues si no consta inscrito su domicilio nada sabrían de la existencia del procedimiento.

Este domicilio no tiene por qué coincidir con el domicilio legal o real, ni determina la competencia judicial territorial del artículo 684 de la LEC. Ello es porque es un domicilio a los solos efectos de requerimientos y notificaciones. Por tanto, siguiendo a MONTERO AROCA se trata de un domicilio electivo, que lo designa libremente el deudor. Podrán ser dos o más domicilios, en el caso de que los hipotecantes sean varios o en los casos en los que exista un deudor y un hipotecante no deudor. En este sentido, la RDGRN de 5 de septiembre de 1998 (12) consideró que la fijación de varios domicilios, uno para el deudor y otro para el hipotecante no deudor, podía facilitar en su día el desarrollo del procedimiento, esto es, se trata de una fijación prudencial de dos domicilios sin que pueda entenderse como un defecto, sino más bien por razones de prudencia (13). Pero ese domicilio no puede ser el del acreedor, en contra de la práctica que venían estableciendo los bancos acreedores. Cuando aparezca un tercer poseedor, el domicilio de éste será el que conste en la inscripción de su adquisición del bien (art. 683.3 de la LEC). Asimismo,

---

(11) La doctrina se ha preguntado cuál fue la finalidad que tuvo el legislador al dotar al domicilio de semejante importancia, entendiendo que era la de tratar de conciliar los intereses contrapuestos del acreedor y del deudor, ya que el acreedor pretende que el procedimiento no se demore con dilaciones indebidas, y el deudor, el hipotecante y el tercer poseedor buscan que se fije un domicilio en el que se le den cuenta de las actuaciones ejecutivas, evitando de este modo cualquier riesgo de perturbar su derecho de defensa. Cfr. FERNÁNDEZ COSTALES, J. y DÍAZ GONZÁLEZ, H., «La constitucionalidad del artículo 131, regla 5.ª de la Ley Hipotecaria. La obligatoriedad de fijación de domicilio en la escritura de constitución de hipoteca, para incoar procedimiento judicial sumario de ejecución y su interpretación a la luz del nuevo Real Decreto de 13 de noviembre de 1992, que modifica el Reglamento Hipotecario», en *La Ley*, núm. 3308, 1993, págs. 238 y 239.

(12) *RJ* 6596.

(13) Cfr. CARBONELL LLORENS, C., «La ejecución hipotecaria, presupuestos y desarrollo del procedimiento hasta la práctica de los correspondientes asientos **registrales**», en *La ejecución, los procesos hipotecarios y aspectos registrales en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, **VV.AA.**, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, *Estudios de Derecho Judicial*, núm. 31, CGPJ, Madrid, 2000, pág. 300.

cuando la hipoteca recaiga sobre un establecimiento mercantil, el domicilio no será electivo, sino que lo será necesariamente el local donde esté instalado el establecimiento que se hipoteca (14).

Llegados a este punto debe destacarse que el domicilio originariamente constituido puede ser variado con las prevenciones del artículo 683 de la LEC. La única novedad que se recoge con respecto a la regulación anterior, es que la LEC concreta lo relativo al domicilio del tercer adquirente, al señalar que a todos los efectos será el que aparezca designado como propio en la escritura de adquisición del bien, y a partir de ahí cualquier cambio de domicilio se registrará con arreglo a las reglas prevenidas para el deudor hipotecario. Se produce por tanto un cambio trascendente respecto a la regulación anterior, puesto que el párrafo séptimo del artículo 130 de la LH establecía que sin perjuicio de que el posterior adquirente de la finca pueda variar el domicilio que encuentre fijado al tiempo de la adquisición, «quedará subsistente el que aparezca en el Registro», pudiendo ser ese posterior adquirente tanto un tercer poseedor como un deudor que se hubiera subrogado en la obligación garantizada con la hipoteca.

En cuanto a la determinación del domicilio, el artículo 682.2 de la LEC establece que el domicilio lo fijará el deudor. Este requisito que se recoge en dicho precepto también lo contemplaba el derogado artículo 130 de la LH, estableciendo la necesidad de que constara un domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones que puede ser modificado por el deudor o por el tercer adquirente (15). El domicilio era fijado de forma unilateral por el deudor, destacando que la experiencia práctica había conducido a que como tal se fijara la finca hipotecada (supuesto normal en la financiación de vivienda, y además el más adecuado, teniendo en cuenta que en el futuro servirá para los ulteriores terceros poseedores de la finca). Ese domicilio actuaba como lugar en el que debían cumplimentarse el requerimiento de pago al deudor hipotecario y las notificaciones a los posibles titulares dominicales que pudieran resultar de la certificación que recogía la anterior redacción del artículo 131, regla 4.<sup>a</sup> de la LH, y que actualmente se contempla en el artículo 686 de la LEC. Pero no era obligatorio que se señalase ese domicilio, y tampoco era el más conveniente cuando nos encontrábamos ante una finca arrendada o cerrada.

---

(14) Cfr. MONTERO AROCA, J., *El nuevo proceso civil (Ley 1/2000)*, VV.AA., Tirant lo Blanch, Valencia, 2000, pág. 882.

(15) Sobre esta cuestión, MORELL y TERRI señalaba al respecto que «la ley se muestra en toda esta parte exigente y tiránica, dando al domicilio una importancia que no merece». En MORELL y TERRI, *Comentarios a la legislación hipotecaria*, Reus, Madrid, 1918, págs. 99 y sigs.

No obstante la fijación como domicilio de la finca hipotecada plantea problemas, puesto que en la realidad es posible que se hayan hipotecado varias fincas. Además *a priori* no sabemos si esta fijación del domicilio se refiere a la concreta finca hipotecada sobre la que se ejercitará en el futuro el procedimiento de ejecución, o bien a todas las fincas hipotecadas simultáneamente en su caso, lo cual obligaría a hacer una multiplicidad de notificaciones cada vez que se produjese la ejecución de una sola de las fincas. Por eso, GARCÍA GARCÍA entiende que sería más lógico referirse a la finca sobre la que se ejercite el procedimiento de ejecución. Y así, siendo varias las fincas hipotecadas, podría fijarse como domicilio la finca hipotecada sobre la que en concreto se ejercite el procedimiento. Asimismo, estas imprecisiones no podrían suspender la inscripción, porque cuando se aluda a «finca o fincas hipotecadas» habiendo varias, habrá que entender que se trata de la respectiva finca hipotecada, a excepción de que en el caso concreto hubiese motivos para estimar lo contrario (16).

Lo que a nuestro juicio sería admisible es la posibilidad de fijar varios domicilios a efectos de requerimientos y notificaciones, sobre todo cuando existen varios deudores, pudiendo fijar un domicilio cada uno de ellos. Incluso cabría la posibilidad de que el deudor fijase varios domicilios teniendo en cuenta su doble residencia, lo cual siguiendo a MONSERRAT VALERO (17) sería discutible, porque se impone una carga al acreedor que no tiene por qué asumir, al tener que efectuar las comunicaciones en los domicilios designados.

Pero, ¿qué sucede con el hipotecante no deudor? ¿Puede establecer el domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones? Realmente el domicilio lo fija el hipotecante no deudor, no lo fija el deudor, porque el título ejecutivo es la escritura de constitución de la hipoteca. Y por lo tanto, si en la escritura de constitución de la hipoteca sólo concurre el hipotecante no deudor, será éste quien fije el domicilio, que sirve de domicilio para el deudor y para el hipotecante no deudor. Esta conclusión se desprende de la lectura de los artículos 685 de la LEC (que establece que la demanda ejecutiva debe dirigirse también contra el hipotecante no deudor), artículo 686 de la LEC (que señala que debe requerirse de pago al hipotecante no deudor), artículo 132.1 de la LH tras la nueva redacción otorgada por LEC (que se refiere a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los proce-

---

(16) Cfr. GARCÍA GARCÍA, J. M., *El procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria*, Civitas, Madrid, 1994, pág. 82; MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., págs. 313 y 314.

(17) Cfr. MONSERRAT VALERO, A., *El procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria (art. 131 LH)*, Aranzadi, Pamplona, 1998, pág. 69.

(18) Este artículo 132 de la LH antes de ser modificado por la LEC 1/2000 establecía cuatro causas de suspensión del procedimiento hipotecario, que se resolverían por el



dimientos de ejecución directa sobre bienes hipotecados) (18), y el artículo 683.1 de la LEC (que establece que «el deudor y el hipotecante no deudor podrán cambiar el domicilio que hubieren designado para la práctica de requerimientos y notificaciones»). En cambio, si en una misma escritura formal se documenta la hipoteca y el crédito, como concurren en el contrato de hipoteca el deudor y el hipotecante no deudor, puede fijarse en la hipoteca un único domicilio por el deudor junto con fijado por el hipotecante no deudor, a los solos efectos de los requerimientos y notificaciones, existiendo por tanto en estos casos una dualidad de domicilios. Así, en la práctica se puede fijar un domicilio para el deudor y otro diferente para el hipotecante no deudor, a pesar de que algunos Registradores se niegan a inscribir la constancia de más de un domicilio, solicitando la subsanación de este defecto (19). Nosotros compartimos este planteamiento de este sector doctrinal y podrían por tanto designarse varios domicilios, a pesar de que el artículo 682.2 de la LEC establezca que se debe hacer constar «un» domicilio.

Consideramos que esta dualidad de domicilios es admisible también cuando en el proceso exista un tercer poseedor. En efecto, siguiendo a MONTERO AROCA y basándonos en la STS de 23 de octubre de 1992 (20), puesto que esta sentencia admite la existencia de dos domicilios en los supuestos de propiedad indivisa entre dos personas de la finca hipotecada, no habría inconveniente en aplicar esta doctrina en otros supuestos, especialmente cuando nos encontramos en el procedimiento ejecutivo hipotecario con un deudor y un tercer poseedor (21). En el mismo sentido, la STS de 2 de abril de 1992 (22) admitió también la posibilidad de que en la escritura pública de hipoteca aparezcan dos domicilios distintos, es decir, el de los dos hipotecantes. Asimismo, no habría tampoco inconveniente en admitir que figuren dos domicilios cuando sobre la finca hipotecada existe un nudo propietario y un usufructuario (AAP de

---

incidente correspondiente. Pero el resto de las reclamaciones que pudieran llegar a suscitarse, se ventilarían en el juicio declarativo que correspondiese. En cuanto al plazo que habría para acudir a este proceso declarativo posterior, debía estarse a la regla de que la acción para reclamar la validez o eficacia de las actuaciones judiciales no está sujeta a ningún plazo especial de caducidad, y las personas que podrían acudir serían todas las que resultasen perjudicados por el resultado del proceso ejecutivo hipotecario, hubiesen intervenido o no en el proceso. Sobre la anotación preventiva de demanda como medida cautelar en el juicio declarativo de oposición al procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria antes de la entrada en vigor de la LEC 1/2000, vid. MARTÍN PASTOR, J., «La anotación preventiva de la demanda del juicio declarativo en oposición al procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria y al procedimiento ejecutivo extrajudicial "ex" artículo 132 de la Ley Hipotecaria», en *RGD*, núm. 658-659, 1999, págs. 8973 y sigs.

(19) Vid., al respecto la RDGRN de 5 de septiembre de 1998 (*RJ* 6596).

(20) *RJ* 8403.

(21) Cfr. MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., pág. 331.

(22) *RJ* 2772.

Girona de 3 de julio de 1995) (23), e incluso se permite que se fijen varios domicilios, de forma alternativa o acumulativa cuando hay varios deudores, y especialmente, cuando uno es el deudor y otro el hipotecante no deudor. Así se deduce de la interpretación del artículo 130 de la LH antes de la entrada en vigor de la actual LEC y del artículo 682.2.2.º de la LEC, poniéndolos en relación con lo que establece 13.5.<sup>a</sup> de la LHMPSPD (24). No obstante, en modo alguno podría limitarse la fijación de varios domicilios cuando concurra el oportuno pacto. De la misma forma que tampoco aparecería como necesario hacer constar, como requisito *sine qua non*, el domicilio del hipotecante no deudor, puesto que la LEC hace referencia al deudor como sujeto que debe designar el domicilio.

Además, si existe hipotecante no deudor o tercer poseedor, no es necesario que éste fije un domicilio, sin perjuicio de que el hipotecante no deudor puede modificar el domicilio designado, tal y como lo establece el artículo 683 de la LEC. Pero puede plantearse el problema práctico de la fijación del domicilio del tercer poseedor, sobre todo en los casos en los que nos encontremos ante una hipoteca de un edificio en construcción, del que luego se procederá a la venta por pisos, con subrogación de los compradores en la parte proporcional de la hipoteca que grava el edificio ya construido. En estos supuestos suele señalarse como domicilio el de la empresa constructora o promotora. Pues bien, cuando se realicen las escrituras de compraventa y subrogación hipotecaria, la entidad bancaria acreedora tendrá conocimiento de la existencia de un tercer poseedor así como de su domicilio, puesto que en él comenzaría a cobrar los plazos a esos compradores. Pero ese conocimiento no se producía en todos los casos, ya que nunca se hacía constar por nota marginal en el Registro correspondiente. Pero a pesar de ello la jurisprudencia había declarado la nulidad de las actuaciones en alguna ocasión, por haber efectuado el requerimiento en el domicilio que seguía constando en el Registro, que no era otro que el de la empresa promotora o constructora. Por tanto, en estos supuestos, como el acreedor tiene conocimiento de la existencia de un tercer poseedor, debe dirigir la demanda frente al mismo, tal y como preceptúa el artículo 685 de la LEC, así como requerirle de pago, de acuerdo con lo señalado por el artículo 686 de la LEC 1/2000 (25).

Ni que decir tiene que si nos encontramos ante personas físicas, su domicilio real coincidirá normalmente con el convencional y registral. Pero si se trata de una persona jurídica y se ha fijado como domicilio electivo el de la

---

(23) AC 1772. En este Auto se entiende que la notificación realizada en cualquiera de los dos domicilios que se fijaron en la constitución de la hipoteca es válida.

(24) Cfr. MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., pág. 314, nota 51.

(25) Cfr. BARBANCHO TOVILLAS, F. J., *Comentarios a la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, Tomo III, VV.AA., Iurgium editores, Barcelona, 2000, págs. 3091 y 3092; MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., págs. 325 y sigs.

misma que consta en la comparecencia de la escritura, ese domicilio no será el del representante de la sociedad u otra persona jurídica, sino el que aparezca como de ésta en la intervención o representación de la persona que comparezca físicamente, en cuyo caso también se producirá la coincidencia señalada. Así se desprende de los artículos 51.9.ºb) del RH y 156.6.º del RN.

A pesar de ello, no podemos olvidar que el deudor y el hipotecante no deudor en su caso tienen libertad absoluta para designar aquel domicilio que estimen más conveniente, ya sea el domicilio real, el domicilio legal o habitual, la finca hipotecada, el lugar de trabajo, el de un familiar, el de un representante o cualquier otro, es decir, se trata de un domicilio electivo, ya que la finalidad perseguida es la determinación de un lugar en el que efectuar los preceptivos requerimientos de pago y las correspondientes notificaciones derivadas del curso procedimental.

Incluso puede fijarse un domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones que no sea la vivienda habitual del deudor, tales como locales industriales, oficinas, comercios, almacenes, plazas de parking, etc., sea o no sea la propia finca hipotecada. Y ello no puede ser considerado como un obstáculo o un defecto, a pesar de que puede entenderse como algo inapropiado de hecho. Para GARCÍA GARCÍA, en el caso de que se hipoteque un piso y una plaza de parking, lo normal y más razonable sería que se fijase como domicilio el del piso. Pero no es obligatorio proceder de esta manera, por lo que el titular de la plaza de garaje puede tener un casillero propio de correos en el edificio del parking o bien que tenga una persona encargada allí de recibir notificaciones. Pero de cualquier manera, si no se encuentra a nadie, quedaría el recurso del portero o conserje del edificio o en su defecto, del vecino más próximo (26).

Finalmente, decir que ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL consideraban sobre la base del contenido literal del derogado artículo 130 de la LH, que a pesar de que el domicilio se fija en la propia escritura de constitución de hipoteca, ello no implicaba que su omisión pudiera ser suplida en una escritura complementaria otorgada por los interesados e inscrita debidamente en el Registro de la Propiedad, subsanándose así el defecto, por lo que una vez inscrita esta nueva escritura en el Registro, podría acudir al procedimiento de ejecución hipotecaria. A la misma conclusión puede llegarse actualmente en virtud de lo previsto en el artículo 682.2.2.º de la LEC, pero, debe entenderse que, tratándose de la omisión del domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos, a diferencia de la omisión del requisito del valor o tipo de tasación de la finca hipotecada, no se requerirá el consentimiento de los posteriores titulares de derechos reales, es decir, de los pos-

---

(26) Cfr. ROCA-SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, IX, cit., págs. 326 y 327, y nota 70; GARCÍA GARCÍA, *El procedimiento...*, cit., págs. 80 y 81.

tenores a la constitución de la hipoteca pero anteriores a la escritura complementaria donde se fija el domicilio (27).

## II. EL REQUERIMIENTO DE PAGO

Una vez presentada la demanda con sus documentos, el Tribunal podrá despachar ejecución, ordenando en el mismo auto que se proceda a requerir de pago al deudor, y en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiese dirigido la demanda, omitiéndose esta diligencia procesal si se hubiera procedido al requerimiento privado mediante acta notarial por lo menos con diez días de antelación a la presentación de la demanda, según establece el artículo 581.2 de la LEC. El requerimiento debe practicarse en el domicilio que esté vigente según el Registro, de acuerdo con lo previsto en el artículo 686.1 de la LEC, requiriéndose al ejecutado por la cantidad reclamada por todos los conceptos que figuren en la demanda, es decir, principal, intereses y si se pactó, los posibles intereses de demora y la cantidad pactada para el pago de las costas y gastos del procedimiento (28).

La LEC 1/2000, de 7 de enero, al igual que con anterioridad la Ley Hipotecaria, regula dos tipos de requerimientos de pago: el notarial o extrajudicial y el judicial, entre los cuales el acreedor deberá elegir uno de ellos. Si escoge el notarial, el acreedor antes de presentar la demanda podrá requerir de pago a las personas indicadas, como mínimo con diez días de antelación a la presentación de la demanda, según lo previsto en el artículo 581.2 de la LEC. El requerimiento se practicará en el domicilio que conste en el Registro, bien personalmente si se encuentra el requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayor de catorce años que se hallare en ese lugar, y si no se encontrase a nadie, al portero o al vecino más próximo que fuere habido (art. 686.2 de la LEC). Pero si opta por el requerimiento judicial, éste tendrá lugar cuando el notarial no se ha practicado o cuando se ha practicado defectuosamente. Si el ejecutado paga, terminará la ejecución, con o sin imposición de costas al mismo, dependiendo del caso (art. 585 de la LEC). Si no paga, continuará la ejecución (29).

---

(27) Cfr. ROCA-SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, IX, cit., pág. 325.

(28) Cfr. ROCA-SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, IX, cit., pág. 340; MARTÍN DÍZ, F., «El futuro de la ejecución judicial de la garantía hipotecaria sobre bienes inmuebles: análisis del Proyecto de Ley de Enjuiciamiento Civil», en *La Ley*, núm. 4839, 1999, pág. 1634.

(29) Sobre el requerimiento de pago, la STS de 8 de junio de 1994 (RJ 4898) señala que la doctrina científica y jurisprudencial conceptúan el acto de citación del ejecutado en el procedimiento judicial sumario como un acto de intimidación que el acreedor eje-

Como decimos, debe requerirse de pago al deudor y en su caso, al hipotecante no deudor y al tercer poseedor frente a los cuales se dirigió la demanda en el domicilio que resulte del Registro. Cada una de estas personas tiene derecho a ser requerido en el domicilio que hizo constar en su título adquisitivo, o bien, en el que posteriormente haya hecho constar en el Registro como consecuencia de su cambio, de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 683 de la LEC. El requerimiento de pago es un trámite inexcusable, puesto que si faltase se produciría la indefensión del ejecutado y sin duda podría conllevar la nulidad del procedimiento. Además, el requerimiento al tercer poseedor debe ser siempre posterior al requerimiento practicado sin éxito al deudor, y solo será exigible en el inicio del procedimiento si el acreedor tiene conocimiento de la existencia de este tercer poseedor (30).

Ya hemos señalado que el requerimiento extrajudicial se produce antes de iniciarse la tramitación del procedimiento, pero el judicial una vez iniciado éste. Tanto en uno como en otro requerimiento, el destinatario es el deudor y el tercer poseedor, en su caso. El objeto es el pago, y el domicilio, el que figure en el Registro. La mecánica del requerimiento es idéntica en ambos casos, variando únicamente la forma de acreditarlo en los autos. El notarial se acreditará con el acta notarial de tal requerimiento, acompañando a la demanda, y el judicial, como se practica una vez iniciado el procedimiento, se acreditaba, por lo menos hasta la entrada en vigor de la LEC 1/2000, en la forma dispuesta en la LEC derogada para las notificaciones por cédula, regulado en el derogado apartado 2.º del artículo 268 de la LEC de 1881. Actualmente esta cuestión se regula en el artículo 152 de la LEC 1/2000 (31).

---

cútante dirige a las personas que deben soportar la ejecución, subrayando que persigue fundamentalmente el designio de que lleguen a noticia del deudor los planes del acreedor con la antelación suficiente para que pueda usar de sus derechos, de acuerdo con lo señalado por la STS de 27 de diciembre 1933 (*RJ* 1832), es decir, tiene la doble finalidad de garantizar al deudor el oportuno y exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas al mismo tiempo que asegura al acreedor contra las dilaciones y entorpecimientos que, por razón de los cambios de residencia sufrirían los trámites procesales. De esta manera, la finalidad del requerimiento es la de invitación al pago para evitar así la ejecución de la garantía y el anuncio del procedimiento judicial. Así lo señaló el TS en la sentencia de 30 de mayo de 1947 (*RJ* 634). Pero más que una notificación o un emplazamiento, el requerimiento de pago es un acto intimidatorio para que se pague (cfr. JURADO JURADO, J. J., *Procedimiento de ejecución directa sobre bienes inmuebles hipotecados. Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000*, Bosch, Madrid, 2.ª ed., 2001, pág. 167).

(30) Cfr. CARBONELL LLORENS, *La ejecución...*, cit., pág. 307.

(31) Esta remisión que se producía a las normas de la LEC podría provocar la duda de con quién debería entenderse la diligencia, si con las personas que se mencionan en la LEC o bien con las que determinaba el artículo 131 de la LH, en su anterior redacción. Pues bien, la redacción derogada de este artículo 131 era muy clara, puesto que imperativamente señalaba que debía practicarse «en los domicilios y de la manera que se determina en el presente artículo». Como señalaba ROMERO MUÑOZ GIMÉNEZ (*Requerimientos...*, cit., pág. 1470), la discusión es casi bizantina, pero el artículo 131 de la Ley Hipotecaria

El requerimiento de pago deberá efectuarse no sólo al deudor, sino también en su caso, al hipotecante no deudor y al tercer poseedor del inmueble, por ello el apartado segundo del artículo 686 de la LEC alude al «requerimiento o requerimientos», así como el primer apartado del precepto, que se refiere al requerimiento de pago al deudor y en su caso al hipotecante no deudor o al tercer poseedor. También se deduce esta conclusión de la nueva redacción del artículo 132 de la LH, que establece que la calificación del Registrador a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar las ejecuciones hipotecarias se extenderán al requerimiento de pago al deudor, al hipotecante no deudor y a los terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento en el que se expida la certificación de cargas en el procedimiento. Pero por lo que respecta más concretamente al caso del requerimiento de pago al tercer poseedor, deben distinguirse varios supuestos. En primer lugar, si el tercer poseedor adquirió el bien hipotecado antes de que la parte acreedora interpusiese la demanda, deberá dirigirse la demanda contra el tercer poseedor y además requerirle de pago, bien extrajudicial o judicialmente (arts. 685 y 686 de la LEC), siempre y cuando la parte ejecutante al tiempo de interposición de la demanda conociese su existencia porque le había acreditado el tercer poseedor al acreedor la adquisición del bien hipotecado. En este caso será totalmente indiferente que el tercer poseedor haya inscrito o no su título de adquisición. En el caso en el que el tercer poseedor haya adquirido el bien hipotecado una vez iniciado el procedimiento, cabe a su vez distinguir dos situaciones. Si el tercer poseedor está comprendido en la certificación de dominio y cargas que expide el Registrador de acuerdo con lo previsto en el artículo 688 de la LEC en relación con el artículo 656, deberá notificársele la existencia del procedimiento (art. 689.1 de la LEC), si no ha sido requerido de pago ni extrajudicial ni judicialmente. Pero si el tercer poseedor no se encuentra comprendido en la certificación de dominio y cargas, si acredita que la inscripción de su título es de fecha posterior a la nota marginal de la expedición, podrá tenérsele como parte y se le dará traslado de la demanda y demás documentos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 662.1 de la LEC. Finalmente, si el tercer poseedor no se halla comprendido en la certificación de dominio y

---

y el artículo 268 de la LEC derogada, detallaban, en esencia, las mismas personas. Pero a pesar de que el artículo 131 de la LH era muy claro al respecto, el requerimiento, básicamente el judicial, no siempre se llevaba a cabo en el domicilio hipotecario o registral, puesto que la esfera procesal hipotecaria era invadida por las normas procesales de la vía de apremio que la LEC de 1881 regulaba para el juicio ejecutivo ordinario, y se practicaba conforme a lo preceptuado en los antiguos artículos 1.442 y 1.443 de la LEC de 1881. Actualmente esta disparidad no se produce, puesto que se acude a lo previsto en la LEC al integrarse el procedimiento judicial de ejecución hipotecaria en el articulado de la ley procesal.

cargas, si acredita que la inscripción de su título es de fecha posterior a la nota marginal de tal expedición, podrán exhibírsele los autos en Secretaría, y desde entonces continuará el procedimiento con él como parte (32).

Asimismo, por lo que respecta al hipotecante no deudor, debemos señalar en primer lugar que en muchas ocasiones el deudor no siempre es el hipotecante. Esto sucede cuando un tercero distinto del deudor garantiza ante el acreedor el pago de la deuda por el deudor mediante la hipoteca de una finca de su propiedad. Ya que hipoteca sus bienes, y se va indirectamente contra él, es necesario requerirle de pago, ya que si no se le efectuase el requerimiento, podría colocársele en una posición de indefensión, puesto que en caso contrario no podría liberar sus bienes mediante el pago. Así, el hipotecante no deudor perdería la finca hipotecada en garantía de una deuda ajena, pero el deudor, como no hipotecó ningún bien de su propiedad, quedaría a cubierto de cualquier responsabilidad hipotecaria. Como el domicilio del tercero hipotecante debe figurar en la escritura de constitución de la hipoteca al señalar las circunstancias personales del hipotecante otorgante de la escritura, según el artículo 51.9.<sup>a</sup> a) del RH, el acreedor conoce el domicilio del tercero hipotecante y por ello no hay ninguna dificultad para efectuarle el requerimiento de pago. Así, según un sector doctrinal (33), esta notificación al hipotecante no deudor sería un deber de equidad y de estricta justicia, que además encuentra su amparo legal en los artículos 14 y 24 de la Constitución. Pero hay quien va más allá, como por ejemplo, CAMY SÁNCHEZ CAÑETE, el cual entiende que «en el orden legal, sobre todo en el procesal, estamos ante un fiador solidario, por lo que *el requerimiento de pago previo a la ejecución tendrá que hacerse necesariamente a él*, siendo así voluntario por parte del acreedor el realizar, a su vez, otro requerimiento al deudor en el mismo sentido de comunicación para el pago». Pero no podemos compartir esta tesis maximalista de CAMY, puesto que la Ley Hipotecaria, que es ley especial, guardaba silencio sobre el tema. Además, la jurisprudencia impone la necesidad de requerir de pago al deudor en el domicilio señalado por él precisamente para eso, y la equidad, y aún el tácito mandato constitucional, de efectuar un requerimiento simultáneo al hipotecante no deudor. Pero debemos destacar que desde la reforma de la Ley Hipotecaria efectuada por la Ley 19/1986, de 14 de mayo, esta polémica está superada, ya que esta Ley al reformar la regla 7.<sup>a</sup>-I del artículo 131 se refirió expresamente al hipotecante no deudor. Además, en la actualidad ya no hay duda, puesto que el artículo 686.1 de la LEC alude al hipotecante no deudor.

---

(32) Cfr. JURADO JURADO, *Procedimiento...*, cit., págs. 171 y 172.

(33) Cfr. ROMERO MIURA GIMÉNEZ, *Requerimientos...*, cit., págs. 1475 y 1476. Este autor se refiere al planteamiento de CAMY.

Todas las notificaciones, citaciones y emplazamientos que no se practiquen de acuerdo a los criterios previstos en la ley, serán nulas, pero no obstante lo anterior, si la persona notificada se hubiera dado por enterada del asunto y no denuncia la nulidad de la diligencia en la primera comparecencia ante el Tribunal, la notificación surtirá desde entonces todos sus efectos, como si se hubiese practicado con arreglo a la ley (34).

A) EL REQUERIMIENTO JUDICIAL DE PAGO

1. *Introducción*

El requerimiento judicial de pago, a pesar de ser el utilizado en la mayor parte de los procedimientos de ejecución hipotecaria, se concebía en la regla 4.<sup>a</sup> del derogado artículo 131 de la LH con carácter subsidiario. Este carácter subsidiario, que suplía la omisión del requerimiento notarial, no tiene ninguna influencia sobre la eficacia y validez del procedimiento de ejecución hipotecaria, habiendo declarado la STS de 2 de abril de 1992 (35) que la omisión del requerimiento notarial no vicia de nulidad el procedimiento. Debía practicarse al deudor y al tercer poseedor de la finca hipotecada que hubiese acreditado la adquisición del inmueble al acreedor. Y lo mismo establece actualmente el artículo 685 de la LEC 1/2000. El lugar del requerimiento debía ser el domicilio vigente en el Registro, bien personalmente si se encontrare en él al deudor o al tercer poseedor, o en su defecto, al pariente más próximo, familiar o dependientes mayores de catorce años que allí se encontraren, y si no se encontrase a nadie, al portero o al vecino más próximo que fuere habido. Lo mismo señaló el TS en la sentencia de 30 de marzo de 1995 (36). No obstante, la regulación actual de la nueva LEC ha modificado ligeramente las personas receptoras del requerimiento judicial, ya que entre ellas no se alude al vecino (art. 161 de la LEC). En cambio en el requerimiento notarial del artículo 686.2 de la LEC, sí se alude expresamente al vecino. Por lo tanto, en el supuesto del requerimiento judicial, éste se efectuará en primer lugar con el requerido y si no se le encuentra en el domicilio vigente según Registro, se efectuará la entrega de la resolución a cualquier empleado o familiar mayor de catorce años que allí se encuentre (sin orden de prelación entre ellos), y si no se encuentra a ninguno de ellos, al conserje de la finca. Debe advertírsele al receptor de su obligación de entregar la copia de la

---

(34) Cfr. MARTÍNEZ ESPÍN, P., «La nulidad de actuaciones en el procedimiento del artículo 131 LH según la jurisprudencia», en AC, núm. 21, 2001, pág. 29.

(35) RJ 2772.

(36) RJ 2787.



resolución o la cédula al destinatario de la misma, o darle aviso en su caso, si sabe su paradero (37). También podría intentarse en el lugar de trabajo no ocasional, entregándolo a persona que manifieste conocer al ejecutado. Como última alternativa, se podrá practicar el requerimiento por edictos, si no es posible localizar por otro medio al ejecutado. Es por ello un remedio supletorio y el último al que podrá acudir, pues tan solo es posible utilizarlo cuando efectivamente el demandado no resulta localizable, siendo necesario que la oficina jurisdiccional agote las gestiones tendentes a la averiguación del paradero del ejecutado por los medios normales a su alcance (38). Nosotros en cambio consideramos que esta alusión a los compañeros de trabajo o a los vecinos no es muy acertada, pues podrá darse la circunstancia de que no tengan buena relación con el destinatario del requerimiento y no le hagan llegar el mismo.

Al ser el requerimiento judicial gratuito, ORS SIMÓN entiende que será utilizado por la mayoría de los ejecutantes, evitando así el costo del instrumento notarial. Para este autor no es desacertado, en cualquier caso, una práctica común en nuestras Sedes Jurisdiccionales que, no obstante acompañarse requerimiento bajo fe de notario a la demanda, acuerden realizar este nuevamente, especialmente si la primera comunicación se había realizado con mucha antelación al planteamiento de la *litis*. Además, con independencia de que el requerimiento debe haberse practicado en el domicilio que resulte vigente en el Registro, no hay que olvidar el esencial principio de tutela judicial efectiva, por lo que no hay motivos para, si el deudor no se encontrara en tales señas y el acreedor conociera otras, se llevara a cabo el requerimiento de pago en el real paradero del ejecutado, evitando así la excesiva rigidez que preside, tanto en esta nueva norma como en las anteriores, la ejecución hipotecaria (39). Además, el artículo 582 de la LEC dispone, como norma general de la ejecución dineraria, que el requerimiento se practique en el domicilio que figure en el título ejecutivo, y alternativamente y a petición

---

(37) Cfr. MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., pág. 625. En cambio, para CASANOVA SANGUINO en el requerimiento judicial de pago no es posible acudir a estas personas, por lo que si no se encuentra al ejecutado en el domicilio que conste en el título ejecutivo, podrá practicarse sin más el embargo si el ejecutante lo solicita, sin perjuicio de poder intentar de nuevo el requerimiento de acuerdo a lo dispuesto en la LEC para los actos de comunicación mediante entrega de la resolución o de cédula, y en su caso, a la comunicación edictal. Por el contrario, por preverlo expresamente la ley, podrá acudir a los familiares, vecinos, etc., si el requerimiento es extrajudicial. Vid., al respecto, CASANOVA SANGUINO, F., «El requerimiento extrajudicial en la ejecución hipotecaria de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil», en *La Ley*, núm. 5718, 13 de febrero de 2003, pág. 16.

(38) Cfr. CARBONELL LLORENS, *La ejecución...*, cit., pág. 308.

(39) Cfr. ORS SIMÓN, G., *Comentarios a la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, VV.AA., Dykinson, Madrid, 2000, pág. 640.

del ejecutante en cualquier otro lugar en el que, incluso de forma accidental, el ejecutado pudiera ser hallado. De esta manera, consideramos que lo previsto en este precepto es de muy aconsejable utilización en la ejecución hipotecaria a los efectos de que lleguen a buen término los requerimientos y notificaciones, pudiéndose por ello intentar la comunicación en otros lugares donde pueda hallarse el destinatario.

Además, en la práctica durante la vigencia del procedimiento judicial sumario de la Ley Hipotecaria, cuando la comisión judicial se personaba en el domicilio que constaba en el Registro para la práctica del requerimiento, y la diligencia tuviese un resultado negativo por no encontrarse a nadie que diese razón del paradero del deudor, porque éste no habitase ahí, o porque el domicilio señalado fuese inexistente, los órganos jurisdiccionales no aplicaban a esas situaciones la solución prevista expresamente por el legislador en el artículo 131 de la LH para estos supuestos de hecho, sino que la postura adoptada por los Jueces era seguir el criterio que se utilizaba en los procedimientos declarativos y en el procedimiento ejecutivo ordinario, lo cual trataba de evitar el legislador, en aras a los principios de simplificación, celeridad y economía que regían el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la LH. Pero los Jueces en vez de acudir al requerimiento a través de los edictos del artículo 269 de la LEC de 1881, requerían al ejecutante para que aportase un nuevo domicilio del deudor donde pudiese llevarse a cabo el requerimiento de forma personal, llegándose al extremo en algunos Juzgados de librar oficio dirigido a la policía a fin de que procediesen a comunicar al Juzgado un domicilio del deudor distinto al ya conocido en el que llevar a cabo el requerimiento personal de pago. Esta solución se inspiraba en el artículo 178 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, que dispone que en los supuestos en los que la persona que haya de ser notificada, emplazada o citada no tuviese domicilio conocido, se ordenará a la policía judicial la búsqueda o localización del mismo, antes de acudir a la citación, notificación o emplazamiento por edictos. Además, si en la documentación aportada por el ejecutante junto con la demanda figurase un domicilio del deudor distinto al consignado a los efectos del artículo 130 de la LH, se ordenaba la práctica de una nueva diligencia en aquél. El supuesto más típico era el del domicilio del deudor que figura en la comparecencia ante el notario a la hora de otorgar la escritura de préstamo hipotecario, puesto que es su domicilio real, y no el domicilio que señalaba a efectos de requerimientos y notificaciones, que era la propia finca hipotecada en garantía del préstamo concedido.

De esta manera se agotaban todas las posibilidades de llevar a cabo el requerimiento al deudor de forma personal o por cédula, puesto que a pesar de haber resultado negativo el requerimiento en el domicilio señalado al efecto, si por cualquier medio se tenía conocimiento de un domicilio del deudor distinto a aquél en el que se hubiese practicado la diligencia, se con-

sideraba que no se podía entender que se diesen los requisitos necesarios para poder acudir a la notificación por edictos, sistema último, ficticio y subsidiario de comunicación reconocido por la Ley, estimándolo así el TC en varias sentencias, entre otras, las de 3 de abril de 1987, la de 20 de abril de 1988, la de 2 de diciembre de 1988 y la de 30 de enero de 1989 (40). Al respecto, con MONTERO AROCA entendemos que tras la entrada en vigor de la LEC 1/2000, esto todavía está vigente, ya que según este autor son aplicables las normas generales de la LEC (arts. 152 y sigs.) a estos procedimientos, con la única especialidad del artículo 686 de la LEC sobre el domicilio, que no es el domicilio general de las notificaciones, sino el fijado por el deudor en la escritura de constitución de la hipoteca (41). Efectivamente, antes y después de la entrada en vigor de la nueva LEC es preferible agotar las posibilidades de encontrar el domicilio efectivo del ejecutado, en aras de su derecho de defensa. Además, el artículo 156 de la LEC, que permite la averiguación del domicilio efectivo del ejecutado, es aplicable a todos los procesos, incluido el de ejecución hipotecaria.

En cambio, para otro sector doctrinal esta argumentación que defendemos del TC intentando buscar el domicilio efectivo del deudor no es de aplicación a este supuesto, y sería una práctica ilegal, porque consideran que la línea jurisprudencial expuesta parte de supuestos en los que las notificaciones se debían realizar, conforme al artículo 264 de la LEC de 1881, en el domicilio de la persona que deba ser notificada, en su domicilio real de acuerdo con los artículos 40 y 41 del Código Civil, mientras que en la regla 4.<sup>a</sup> del artículo 131 de la LH, en relación con la regla 3.<sup>a</sup> del mismo precepto, nos remitía para su práctica al domicilio que constase en el Registro como vigente, que en principio era el señalado en cumplimiento del artículo 130 de la LH, que hace referencia, tal y como apunta GUASP, no al domicilio del deudor, sino a «un domicilio», un lugar para la práctica de requerimientos y notificaciones, al que se denomina «domicilio electivo». Y por ello para este sector doctrinal la pretensión de buscar a toda costa el domicilio real del deudor iría en contra de la naturaleza y finalidades del artículo 131 de la LH (42).

---

(40) RTC 39, RTC 72, RTC 234 y RTC 16, respectivamente.

(41) Cfr. MONTERO AROCA, *Las ejecuciones...*, cit., págs. 605 y sigs., 619 y 620.

(42) Cfr. PACHECO CIFUENTES, A., «El requerimiento judicial de pago al deudor hipotecario en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria», en *RGD*, núm. 584, 1993, págs. 4365 y sigs.; GUASP, J., «La ejecución procesal en la Ley Hipotecaria», en *RCDI*, 1941, pág. 594. Lo mismo establece en la obra del mismo título publicada en Bosch, Barcelona, 1951, págs. 111 y sigs.; GARCÍA GARCÍA, *El procedimiento...*, cit., pág. 189.

2. *Domicilio donde debe efectuarse el requerimiento de pago:  
el problema de la discordancia entre el domicilio real  
y el domicilio registral*

No está de más en este punto reiterar que desde que en 1909 se reformó la Ley Hipotecaria introduciendo el procedimiento especial de ejecución del artículo 131, se estableció la obligación de que en la escritura de constitución de la hipoteca se designase un domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones. Si se analizan los antecedentes legislativos, se observa que la intención del legislador al establecer esta obligación de fijar un domicilio era doble: por un lado se buscaba la rapidez y simplificación del procedimiento, y por otro lado, se pretendía la tutela de la seguridad jurídica. La seguridad jurídica se aprecia tanto para el acreedor como para el deudor. En el caso del acreedor, para que conociese el domicilio donde deberían practicarse los requerimientos, cualquiera que fuesen los deudores o terceros poseedores que adquiriesen la finca, y además servía para evitar a los deudores de mala fe, que pretendían eludir los requerimientos personales trasladándose sucesivamente de domicilio, y en el caso de los deudores y propietarios de la finca gravada, para que conociesen perfectamente el lugar donde notarial o judicialmente iban a realizarse los requerimientos, ya que teniendo una mínima diligencia no se verían sorprendidos ante un requerimiento del que no tuviesen noticia. Esta idea se recoge en la RDGRN de 15 de diciembre de 1925 (43), que expresamente señala, refiriéndose al artículo 130 de la LH, que «el repetido artículo, según se desprende de la discusión parlamentaria, ha sido redactado con la idea de alejar toda coacción y dejar al deudor en plena libertad de elegir su domicilio».

Por tanto, se entendía que fijando un domicilio donde se realizasen todos los requerimientos y notificaciones se abreviaría de forma evidente la duración del procedimiento de ejecución hipotecaria. Este domicilio pactado no tendría que coincidir forzosamente con el real, es decir, con el lugar de la residencia habitual del deudor, pues se hablaba en el artículo 130 de la LH del «domicilio que fijará el deudor», no del «domicilio del deudor», con lo que la finalidad de la fijación de este domicilio era la de evitar búsquedas y dilaciones innecesarias. Además, para GIMENO-BAYÓN COBOS antes de la vigencia de la LEC 1/2000, resulta que la eventual omisión del domicilio podría subsanarse ulteriormente, antes de que se iniciase la vía de apremio, aunque para algún sector doctrinal era necesario lograr el asentimiento de los posteriores titulares de derechos reales si los hubiere. Además, la falta de designación de domicilio registral vetaba tan sólo el cauce de la ejecución previsto

---

(43) *CJC*, Tomo 168, núm. 221.

en el artículo 131 de la LH, pero la hipoteca no era nula, por lo que podría ejecutarse por otros cauces. Además, si no fuera posible practicar el requerimiento en el domicilio designado, a juicio de este autor sería posible que se efectuase en el domicilio real de la persona que deba ser requerida, y si este domicilio fuese desconocido, por medio de edictos (44).

Tal y como destacan ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, siguiendo a GUASP, debe hacerse notar que el anterior artículo 130 de la LH, y el artículo 682.2.2.º de la vigente LEC también, no hablan *del* domicilio, sino de *un* domicilio, es decir, se refiere a un lugar para practicar requerimientos y notificaciones. Es lo que se denomina *domicilio electivo*, el cual se rige por cánones completamente distintos del domicilio real o residencia habitual en el sentido del artículo 40 del Código Civil (45). Así, el domicilio electivo lo define GUASP siguiendo a CASTÁN, como el que se escoge para la ejecución de un acto o de una convención. Dicho domicilio lo admitió ya la jurisprudencia entre otras en la temprana STS de 15 de diciembre de 1914 (46), indicando que para los efectos procesales no se entiende exclusivamente como domicilio el real y efectivo, sino que también lo es el que las partes hayan fijado en el contrato (47).

Asimismo, debe destacarse que un sector doctrinal, apoyándose en la RDGRN de 15 de diciembre de 1925 (48), entiende que todo lo referente al modo y lugar en que han de practicarse los requerimientos debe ser una materia de incumbencia estrictamente judicial, no sujeta a la calificación de los Registradores al inscribirse el título de adjudicación, pues a estos efectos bastaría con determinar que se hicieron los requerimientos y notificaciones tal y como lo establece la ley, pero sin que hubiese necesidad de explicar si se hizo en el domicilio real, en el pactado o por edictos (49). Así lo establece la RDGRN al determinar que en los casos en que la designación del domicilio pactado sea equivocada o falsa, o cuando no se haya hecho constar en el Registro el cambio de dicho domicilio, se sobreentiende que se halla subsistente el que aparezca en el Registro, y que al Juzgado es a quien compete la apreciación de tales particularidades y del valor que tengan para los efectos procesales. En tal situación, la solución es intentar en ese domicilio equivo-

---

(44) Cfr. GIMENO-BAYÓN COBOS, «Notificaciones en el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria», en *Práctica Hipotecaria*, 2, *Procedimiento judicial sumario, artículo 131 de la Ley Hipotecaria*, VV.AA., coordinados por GÓMEZ GALLIGO, F. J., Centro de Estudios Registrales de Cataluña, Marcial Pons, Madrid, 1994, 19, 20 y 23.

(45) Cfr. ROCA-SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, IX, cit., pág. 324.

(46) *CJC*, Tomo 131, núm. 187.

(47) Cfr. GUASP, J., *La ejecución procesal en la Ley Hipotecaria*, Bosch, Barcelona, 1951, pág. 111.

(48) *CJC*, Tomo 168, núm. 221.

(49) Cfr. UCEDA OJEDA, *El artículo 131...*, cit., págs. 787 y 788.

cado o falso la notificación, y tras la diligencia negativa, se solicitaría la notificación edictal.

Sobre esta cuestión se establece claramente en la LEC 1/2000 que el requerimiento y las sucesivas notificaciones que se realicen al deudor no se harán en el domicilio real o legal del mismo, sino que se efectuarán en un domicilio pactado o convencional, denominado «domicilio electivo» por algunos y por otros «domicilio registral». ROCA SASTRE lo denomina «domicilio paccionado» (50). Debe destacarse que este domicilio registral se determina libremente por los interesados únicamente a efectos procesales. Puede coincidir o no con el domicilio real del deudor, o con el de otra persona, pero no es necesario que reúna las condiciones propias de un domicilio, puesto que puede ser imaginario, falso o erróneo, siendo indiferente que las calles o edificios hayan desaparecido o se hayan transformado, que haya constituido la morada del deudor hipotecario o que nunca haya residido en el mismo, pues en otro caso sería muy sencillo burlar la ley, tal y como señala la citada RDGRN de 15 de diciembre de 1925 (51).

No obstante, GARCÍA GARCÍA entiende que podría suceder que en la escritura de constitución de hipoteca se hubiese inscrito un domicilio ficticio. En ese caso, el Registrador podría tener constancia manifiesta de esa situación, con una simple consulta de los índices del Registro, los cuales revelarían la inexistencia de tal número de calle o del piso que figura como domicilio. Sería entonces necesario complementar la escritura con las aclaraciones correspondientes (52).

Al respecto, la STS de 30 de noviembre de 1957 (53), parte de la consideración de que el artículo 40 del Código Civil considera domicilio de las personas naturales (54) el lugar de su residencia habitual y, en su caso, el que

---

(50) Cfr. ROCA-SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, IX, cit., pág. 324.

(51) *CJC*, Tomo 168, núm. 221. En esta Resolución se señala que en la escritura de préstamo hipotecario quedó fijado el domicilio por el deudor, sin que el acreedor viniese obligado a averiguar si ese domicilio era o no cierto, puesto que en todo caso, ello afectaba únicamente al deudor, el cual sí procedió de mala fe, señalando un domicilio imaginario, pero no por ello había de perjudicarse el legítimo derecho de su acreedor. Por ello se declaró inscribible un testimonio de adjudicación al acreedor, aunque al ir a practicar el requerimiento al deudor el actuario se encontrase con que la casa donde había fijado su domicilio no existía, efectuándose el requerimiento por edictos, «porque la finalidad perseguida por la ley al exigir tal requisito es garantizar al deudor el oportuno y exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas». Vid. también la SAP de Barcelona, de 24 de julio de 1989.

(52) Cfr. GARCÍA GARCÍA, *El procedimiento...*, cit., pág. 80.

(53) *RJ* 3569.

(54) En la comparecencia en la que tiene lugar la constitución de la hipoteca, cuando el deudor que comparece es una persona física, no surgen determinados problemas que tienen lugar cuando la parte deudora o hipotecante es una sociedad o persona jurídica

determine la LEC, y estimando que este precepto es una norma general, no impide que a veces, por prescripción legal o por convenio de los interesados se establezca, a efectos limitados, un domicilio especial, como sucede en la constitución de hipotecas, en las que para seguir el procedimiento judicial sumario ordenan los artículos 130 y 131 de la LH que se fije un domicilio por el deudor, para practicar en él los requerimientos y notificaciones que sean necesarios (55). La DGRN también se ha pronunciado sobre esta cuestión, y en el Considerando Tercero de la Resolución de 21 de julio de 1939 (56) establece «que el concepto legal de domicilio significa, más que una presunción, una verdadera ficción, estimando como presente, a los efectos procesales, a quien no lo está, siempre que se haya realizado en forma fehaciente y en toda su integridad el hecho de que deriva tal concepto...». Se entiende por tanto que el deudor no incurre en indefensión si las notificaciones y requerimientos se practican como si tuviera su domicilio en el lugar designado a tal efecto, estimándose presente a los efectos procesales a quien no lo está.

Así, aunque MONTERO AROCA señala que alguna vez el TS ha estimado eficaz el requerimiento practicado en el domicilio real del deudor, lo normal es que se declare en esos casos la nulidad de actuaciones en el proceso declarativo posterior si el requerimiento no se efectúa en el domicilio registral, tal y como lo hizo la STS de 8 de junio de 1994 (57). En este sentido, algunos autores (58) consideran que no es posible practicar los requerimientos a través de edictos, puesto que si existe y es real el domicilio, dicho requerimiento deberá practicarse en ese lugar con el interesado o con cualquier vecino o portero del inmueble, con independencia de que resida o no resida allí la persona que debe ser requerida. Y en el caso de que sea irreal o imaginario el domicilio pactado, la propia diligencia negativa tendrá la eficacia necesaria para dar por requerido al deudor. Asimismo, de acuerdo con este planteamiento, no se puede realizar la notificación en el domicilio real o verdadero si es conocido, debiéndose practicar en todo caso la diligen-

---

que actúa por medio de representante. Me refiero a la cuestión de que en la comparecencia aparecerá el domicilio del representante de esa sociedad, pero más adelante, cuando tenga lugar la intervención de la escritura, aparecerá el domicilio de la entidad deudora o hipotecante. Como la mayoría de las veces se señala que es el «domicilio del deudor o parte deudora que figura en la comparecencia», no podría ser el domicilio del representante. Pero otras veces la cuestión no parece tan clara, al aludirse al «domicilio de la comparecencia». Vid. al respecto, GARCÍA GARCÍA, *El procedimiento...*, cit., pág. 81.

(55) Cfr. ROCA-SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, IX, cit., pág. 324, nota 65.

(56) RJ432.

(57) RJ4898. Cfr. MONTERO AROCA, J., «Los requerimientos notarial y judicial en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria», en *La Ley*, núm. 4440, de 17 de diciembre de 1997, pág. 1678.

(58) Vid. al respecto, ROMERO MIURA, *Requerimientos...*, cit., pág. 1470.

cia siempre en el que aparezca en la escritura de constitución de la hipoteca. De ello se desprendería por tanto la nulidad de los requerimientos practicados fuera del domicilio pactado.

En consonancia con el planteamiento anterior, también se ha señalado que de no encontrarse al interesado en el domicilio registral, aunque se tenga conocimiento exacto de donde reside, no debe requerírsele en este lugar, porque si se hiciera solamente este último requerimiento no surtiría los efectos del procedimiento, resultando que la práctica de algunos Notarios y Juzgados de verificarlo es una ociosidad contraria a la Ley. Y también se ha considerado que puesto que la Ley impone al deudor una clara obligación en orden a la manifestación del domicilio, así como en orden a su posible modificación, en el caso de que resultase negativo el requerimiento, no debe procederse a practicar ningún tipo de investigación o averiguación, ni publicar anuncios o edictos en los sitios públicos de costumbre, puesto que ante las obligaciones que la Ley le impone, es el propio deudor con su conducta quien asume ese riesgo, y de otro lado, su derecho quedaría salvaguardado por los diferentes anuncios y notificaciones que necesariamente van a realizarse a lo largo del procedimiento (59).

Pero nosotros consideramos que no podemos compartir esta opinión, puesto que de la práctica diaria judicial se desprende la dificultad de mantener el criterio señalado por estos autores, puesto que en ocasiones es imposible realizar la notificación en aquellos domicilios en los que no habita el deudor hipotecario, al negarse los vecinos a recoger cualquier tipo de notificación, y también sucede lo mismo en los casos de domicilios que se encuentran en el campo o alejados de cualquier población donde no se encuentran vecinos con los que entender la diligencia a practicar (60). Y ello sin referirnos a la indefensión en que podría situarse al requerido. Entendemos por tanto más defendible la opinión de DOMÍNGUEZ LUELMO (61) que considera que puede resultar aplicable el primer párrafo del artículo 582 de la LEC, de acuerdo con el cual, aunque el requerimiento se debe efectuar en el domicilio que resulte vigente del Registro, el acreedor ejecutante tiene la posibilidad de solicitar que se realice además a cualquier lugar en que el ejecutado pudiera ser hallado, incluso de forma accidental. Por el contrario consideramos que el segundo párrafo del artículo 582 de la LEC no es aplicable a las ejecucio-

---

(59) Cfr. FERRER GUTIÉRREZ, A., *Ley de Enjuiciamiento Civil*, vol. II, VV.AA., Sepin, Madrid, 2000, págs. 1386 y 1387.

(60) Cfr. UCEDA OJEDA, *El artículo 131...*, cit., págs. 786 a 788.

(61) Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, A., «Comentario del artículo 686 de la LEC», en *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil*, vol. III, VV.AA., dirigidos por LORCA NAVARRERE, A. M., y coordinados por GUILARTE GUTIÉRREZ, V., Lex Nova, Valladolid, 2000, págs. 3423 y sigs. En el mismo sentido, MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., pág. 605, nota 2.



nes hipotecarias. Este párrafo determina que si al efectuar el requerimiento judicial de pago no se encontrase al ejecutado en el domicilio, podría efectuarse el embargo si el ejecutante lo solicitase, sin perjuicio de intentar de nuevo el requerimiento con arreglo a lo dispuesto en la LEC para los actos de comunicación, mediante entrega de la resolución o de la cédula y en su caso mediante edictos. Y no se aplica en el proceso de ejecución hipotecaria porque en el mismo no existe embargo. Igualmente se ha considerado que en primer lugar debe practicarse el requerimiento de pago en el domicilio que resulte del Registro, sin perjuicio de que además, si lo pide el ejecutante, se pueda intentar en cualquier lugar donde pudiera hallarse el ejecutado, incluso de forma accidental (62).

Es decir, de lo que se trata es de que el domicilio donde debe practicarse el requerimiento sea el paccionado o electivo, sin que pueda suplirse por el domicilio real u otro. No obstante, para que el requerimiento llegue a buen fin, podrá practicarse también en el domicilio real o en otro del cual se tenga constancia, pero obligatoriamente antes deberá practicarse el requerimiento en el domicilio que resulte vigente en el Registro, pues para eso se estableció. Ahora bien, también es cierto que no existe ningún precepto legal que imponga la carga o la obligación de practicar el requerimiento en el domicilio real o en otro donde pueda hallarse accidentalmente el requerido cuando el requerimiento en el domicilio registral resulte infructuoso (63), pero a todas luces es conveniente y es por lo que nosotros abogamos, a efectos de no provocar en la persona que deba ser requerida indefensión (64).

Consecuencia de estas dificultades, la jurisprudencia del TS ha flexibilizado la interpretación sobre la naturaleza del domicilio pactado, destacando a este respecto lo recogido en las siguientes sentencias: en la sentencia de 30 de mayo de 1947 (65) sobre nulidad del procedimiento hipotecario sumario, el alto Tribunal entendió que realizar el requerimiento de pago en el domicilio real de la persona del deudor hipotecario en vez de realizarlo en el domicilio que figuraba en el Registro era válida, a pesar de que uno de los requisitos esenciales exigidos para que se pueda sustanciar válidamente el procedimiento judicial sumario que se regulaba antes de la reforma de la LEC en el artículo 131 de la LH, sea el requerimiento de pago realizado en el

---

(62) Cfr. CARBONELL LLORENS, *La ejecución...*, cit., pág. 307.

(63) Cfr. JURADO JURADO, *Procedimiento...*, cit., pág. 173.

(64) MONTERO AROCA sobre la base de las reglas 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> del antiguo artículo 130 de la LH, a pesar de entender que expresamente el legislador en este precepto lo que trataba era de huir de la búsqueda del domicilio efectivo del deudor, por lo que la búsqueda a toda costa del domicilio real parece que va en contra de la naturaleza y finalidad del antiguo artículo 131 de la LH, señalaba que era preferible agotar las posibilidades de encontrar al que debe requerirse (vid. MONTERO AROCA, *Los requerimientos...*, cit., pág. 1679).

(65) RJ634.

domicilio que resultase vigente en el Registro. Pero a pesar de que en el caso de autos no se practicase el requerimiento en el domicilio que figuraba en el Registro, el deudor fue requerido en su verdadero domicilio con todas las garantías para él que a la diligencia asigna la RDGRN de 15 de diciembre de 1925 (66), por lo que «resulta indudable que se ha cumplido plenamente la finalidad del requerimiento en su doble aspecto de invitación al pago y de anuncio o notificación del procedimiento judicial» (67).

Asimismo, la STS de 29 de noviembre de 1984 (68), tratando un supuesto en que el requerimiento judicial se hizo no sólo en el domicilio pactado en la escritura de hipoteca de acuerdo con el entonces vigente artículo 130 de la LH, sino también en el nuevo domicilio que constaba en la escritura de compra posterior de la finca hipotecada, el TS entiende que no existen defectos en el requerimiento, puesto que a pesar de que en ninguno de esos dos domicilios residía el tercer poseedor, sino su esposa, de la que se había separado, no se hizo constar ningún cambio de domicilio en el Registro. Y además en la sentencia se entiende que la notificación practicada al portero o conserje del edificio, que entregó la cédula a la esposa separada, no es defectuosa, porque se cumplieron los requisitos que exigía el artículo 268 de la LEC de 1881.

La STS de 8 de junio de 1994 (69) estimó la nulidad del procedimiento judicial sumario de ejecución hipotecaria porque no se hizo el requerimiento a la persona de la deudora y en el domicilio pactado en la escritura de constitución de hipoteca que constaba en el Registro de la Propiedad, sino en otro, y no personalmente (parece por tanto que si se hubiese hecho el requerimiento de forma personal y no a través de la esposa habría sido válido). Además, debemos destacar que no hay ningún obstáculo para que coexistan en el Registro una dualidad de domicilios, supuesto que se daría cuando el tercer

---

(66) *CJC*, Tomo 168, núm. 221.

(67) En el mismo sentido, alguna resolución de la denominada jurisprudencia menor como, por ejemplo, el AAP de Castellón de la Plana, de 28 de abril de 1993 (Base de Datos La Ley, @858/1995, marginal 1273), en línea con la STS anterior, consideró que a pesar de que el requerimiento de pago se efectuó con los deudores en su domicilio particular, diferente del designado al efecto en la escritura de préstamo y constitución de hipoteca, puesto que el requerimiento se había realizado conforme a derecho al cumplirse la doble finalidad de requerimiento, de invitación al pago y de anuncio o notificación del requerimiento judicial, era válido (*AC*, 1993-3, @965). En el mismo sentido, la SAP de Alicante, de 22 de enero de 2001 (*AC*, núm. 32, 3 al 9 de septiembre de 2001, @685, págs. 1497 y sigs.) declaró la nulidad de actuaciones en el procedimiento del artículo 131 de la LH, porque no se agotaron todas las posibilidades de comunicación con el interesado ni estaba justificada la utilización de la vía edictal, puesto que la entidad ejecutante no interesó la práctica de la diligencia en el domicilio habitual del deudor, del que podía tener pleno conocimiento por haberse hecho constar en la escritura de préstamo.

(68) *RJ* 5689.

(69) Base de Datos, *La Ley*, @ 1055/1994.

poseedor o titular inscrito no fuese titular de la totalidad de la finca hipotecada, sino solamente de un cincuenta por ciento, pudiendo introducirse el domicilio del nuevo titular propietario de la otra mitad de la finca. Así lo establece el TS en la sentencia de 23 de octubre de 1992(70).

En este sentido, ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, siguiendo a GARCÍA GARCÍA, en lo que respecta a la cuestión de la posible fijación de un domicilio múltiple, entienden que aunque el derogado artículo 130 de la LH hablaba, al igual que el artículo 682.2.2.º de la LEC de *un domicilio*, esta expresión «no tiene sentido numeral de único domicilio, sino un sentido de artículo o incluso adjetivo indefinido (algún) que permite fijar *uno o varios*, según conveniencia del deudor o del hipotecante no deudor», y así «puede haber varios deudores, en que cabe que fijen un solo domicilio o varios, uno para cada uno de ellos; puede que el deudor y el hipotecante no deudor fijen dos domicilios o uno solo; cabe que el único deudor fije dos domicilios, teniendo en cuenta su doble residencia, e incluso cabe que, siendo varias las fincas hipotecadas, se fije como domicilio el de la respectiva finca hipotecada sobre la que, en su caso, se ejercite el procedimiento» (71). También MONTERO AROCA admite la posibilidad de un domicilio múltiple, pudiendo fijarse varios domicilios de modo alternativo o acumulativo, sobre todo cuando son varios los deudores y, especialmente, cuando uno es el deudor y otro el hipotecante (72), planteamiento que a nuestro entender es conveniente y necesario para no provocar indefensión en el interesado.

De todo lo expuesto con anterioridad podemos entender que con una aplicación literal de lo preceptuado en la ley, sólo serían válidos los requerimientos y notificaciones efectuados en el domicilio que apareciese en el Registro de la Propiedad, pero la doctrina y la jurisprudencia del TS y de la DGRN han declarado en numerosas ocasiones la validez del requerimiento efectuado en el domicilio real y no registral del deudor, e incluso, por edictos. Por tanto, debe practicarse el requerimiento en el domicilio registral, y si a mayores el Juzgado lo considera necesario, puede realizarlo posteriormente también en el domicilio real, en el familiar del deudor o en otro lugar donde pudiera ser hallado incluso de forma accidental. Pero nunca debe obviarse el

---

(70) RJ 8403. Asimismo, la AP de Girona, en el Auto de 3 de julio de 1995 (AC 1772), a pesar de que directamente no reconoce que se puede designar más de un domicilio, estimó válidas las notificaciones realizadas en cualquiera de los dos domicilios diferentes que figuraban en la escritura de hipoteca de la finca (el de los padres de la ejecutada (usufructuarios) y el de la propia ejecutada (nuda propietaria), estimándose que las notificaciones realizadas en cualquiera de los mismos eran operantes, no observándose por ello defecto en los actos de notificación.

(71) Cfr. ROCA-SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, IX, cit., pág. 327; GARCÍA GARCÍA, *El procedimiento...*, cit., pág. 79; MONSERRAT VALERO, *El procedimiento judicial...*, cit., pág. 69.

(72) MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., págs. 313 y 314.

intento de practicar el requerimiento en el domicilio pactado, puesto que es una garantía fijada por la ley para los deudores y terceros poseedores de la finca, que pueden no encontrarse inscritos en el Registro, como puede suceder en los supuestos en que exista un tercer poseedor, por lo que el conocimiento del domicilio real del deudor no excluye la práctica del requerimiento en el domicilio pactado. Además, debe exigirse a los acreedores una cierta investigación sobre la localización exacta de la finca hipotecada en supuestos de cambio de numeración de las fincas o denominación de las calles en que se encuentra, puesto que basta con acudir al Ayuntamiento respectivo para obtener la ubicación exacta de la finca donde se fijó el domicilio. Y practicar de modo rutinario requerimientos por edictos sin realizar una mínima actividad investigadora no sería admisible, y podría acarrear por ello la nulidad del procedimiento (73).

Resumiendo, y a modo de conclusión, el requerimiento de pago se efectuará, en el domicilio que resulte vigente en el Registro, tal y como señala el artículo 686.2.2 de la LEC, que reproduce la derogada regla 3.<sup>a</sup> del artículo 131.3 de la LH. Así, el domicilio donde se practique la notificación será el que conste en la escritura de constitución de la hipoteca, salvo en los supuestos en que se haya producido un cambio, tal y como recoge el artículo 683 de la LEC. Pero como ya hemos dicho, esta regla general tiene excepciones, y es que además de todo lo señalado, sería ineficaz el requerimiento en el domicilio registral cuando el ejecutante de mala fe, conocedor del domicilio real, solicita los requerimientos en el domicilio registral. Por tanto, tal y como se deduce del artículo 582 de la LEC, será válido el requerimiento hecho en el domicilio real del deudor aunque no coincida con el registral. Por ello, puesto que la doctrina y la jurisprudencia lo admiten, entendemos que cuando se conozcan el domicilio real y el registral del requerido, es conveniente realizar las notificaciones en ambos, para evitar que se produzca una posible alegación de indefensión por parte del ejecutado (74). Y por lo que al tercer poseedor se refiere, no difiere de la regla general, puesto que a efectos de notificaciones su domicilio será el que conste en la escritura de hipoteca. Reseñar que este domicilio puede ser diferente al consignado por el deudor, en cuyo caso deberá hacerse constar en el Registro (así lo establece el art. 683 de la LEC).

---

(73) Cfr. UCEDA OJEDA, *El artículo 131...*, cit., pág. 787.

(74) Establece con claridad esta posibilidad las SAP de Barcelona, de 14 de febrero de 1990 (Base de Datos la Ley, @49/1990, marginal 111).

### 3. *El conocimiento efectivo del requerimiento por parte del ejecutado*

¿Se puede considerar que es válido el requerimiento al deudor cuando llega a su conocimiento, a pesar de que no se haya practicado en el domicilio que figura en el Registro? Aunque se haga en domicilio diferente al que figura en el Registro, como puede defender su derecho, surgen las dudas. Se produce así un conflicto entre el domicilio registral y el real, como acabamos de ver.

A este respecto debe tenerse en cuenta que muchas veces el deudor trasladada sin tener mala fe el domicilio, en ocasiones a otro conocido y otras en cambio sin dejar señas. En la práctica por ello la comisión del Juzgado practicaba, antes de la entrada en vigor de la LEC 1/2000, una segunda diligencia de busca innecesaria en el domicilio del deudor, cuando era conocido, vulnerando así lo dispuesto en la regla 4.<sup>a</sup> del derogado artículo 131 de la LH, que exigía que el requerimiento se hiciese en el domicilio que resultase vigente en el Registro, pero esto era en aras de no provocar indefensión en el requerido, tal y como ya hemos señalado. Asimismo, cuando el deudor se ausentaba de su domicilio, o del domicilio registral, o éste era inexistente físicamente, y no se le podía localizar, el Juzgado practicaba el requerimiento a través de edictos, regulados en el artículo 1.460 de la derogada LEC, y actualmente regulados en el artículo 156.4 de la LEC 1/2000, pero de manera residual.

En estos dos supuestos se protege sobremanera al deudor, vulnerándose lo dispuesto en el artículo 131 de la LH, lo cual provocaría, a juicio de algún sector doctrinal, que de aplicar de manera estricta el artículo 6.3.º del Código Civil, tales requerimientos serían nulos de pleno derecho (75). Así, en consonancia con este planteamiento doctrinal, el TS en la sentencia de 23 de octubre de 1992 (76) estimó que no hace falta efectuar el requerimiento en el domicilio real, a pesar de que conste en el Registro por haberse inscrito posteriormente una compraventa, porque el domicilio debe ser el fijado en la escritura de constitución de la hipoteca, es decir, prevalece el domicilio registral. No hay por tanto nulidad del procedimiento a pesar de haber efectuado el requerimiento al tercer poseedor en el domicilio que constaba en el Registro de la Propiedad, por cédula entregada a pariente. Pero el TS entiende que puede haber mala fe en el acreedor hipotecario, porque se ampara en la realidad registral y a pesar de tener constancia del domicilio real del deudor o del tercer poseedor, solicita que se practiquen los preceptivos requerimientos en el domicilio registral para evitar interferencias perturbadoras. En este supuesto existe mala fe en el tercer poseedor porque es un pariente próximo

---

(75) Cfr. ROMERO MIURA GIMÉNEZ, *Requerimientos...*, cit., pág. 1470.

(76) RJ 8403.

del deudor que además reside en la misma población, por lo que no es creíble su ignorancia del procedimiento y realmente tuvo conocimiento de él. Pero a partir de la entrada en vigor de la LEC 1/2000, la regulación ha cambiado, puesto que a efectos de requerimientos y notificaciones, el domicilio de los terceros adquirentes de bienes hipotecados es el que aparezca designado en la inscripción de su adquisición (art. 683.3 de la LEC).

Pero además FERNÁNDEZ COSTALES y DÍAZ GONZÁLEZ, basándose en esta sentencia y analizando la legislación anterior, comentaban que los titulares de derechos reales, cargas, anotaciones, etc., conocían o debían conocer la hipoteca, y también en esa medida, aquel domicilio donde iban a efectuarse los requerimientos y las notificaciones, pero sin embargo no eran notificados en el domicilio que preveía la regla 3.<sup>a</sup> del artículo 131 de la LH. Por ello consideraban que sería un contrasentido que para unos y otros el lugar de notificación fuese diferente, lo que haría necesaria una reforma legislativa en este sentido. Pero para ellos era muy loable lo que establecía esta sentencia del TS en su fundamento de derecho primero, apuntando una posible defensa del tercer poseedor de finca hipotecada, puesto que a pesar de no haber modificado el domicilio registral, podía notificar al acreedor hipotecario su domicilio real (77).

Sobre esta cuestión, el TS en la sentencia de 9 de diciembre de 1997 (78) señala que existe una maquinación fraudulenta o pasividad maliciosa por parte de los demandantes, puesto que ocultaron el domicilio del demandado, citándole por ello el Tribunal a través de edictos. Y existía una ocultación del domicilio del demandado porque a la hora de ejecutar la sentencia, los demandantes dieron a conocer al Tribunal cuál era el verdadero domicilio del ejecutado. En la misma línea se pronunció el TS en la reciente sentencia de 7 de septiembre de 2000 (79), al ordenar repetir un juicio por la actuación negligente de un banco que embargó una finca a un cliente al cual envió la comunicación de que se iba a iniciar el procedimiento judicial sumario a un domicilio equivocado. El TS entiende en la sentencia que el banco debía conocer los datos correctos del domicilio de su cliente, puesto que le había estado remitiendo los recibos correspondientes a los movimientos de sus cuentas e incluso el requerimiento para que abonara cantidades pendientes de un préstamo, que luego pagó, por lo que podrían existir aquí maquinaciones fraudulentas de la entidad crediticia a los efectos de embargar una finca sin el conocimiento del deudor. El TS considera que la omisión del banco es una «grave negligencia equiparable al dolo», debido a que la entidad bancaria está obligada «a tener presentes aquellos datos sobre el domicilio que obraba

---

(77) Cfr. FERNÁNDEZ COSTALES y DÍAZ GONZÁLEZ, *La constitucionalidad...*, cit., pág. 242.

(78) *RJ* 9035.

en poder del ejecutante como banco continuador en la titularidad del crédito». En el presente caso, el banco facilitó un domicilio que, a pesar de constar en la póliza, era erróneo, a sabiendas de que el verdadero domicilio era otro.

Pero el TC y el TS entienden que no hay indefensión cuando a pesar de las irregularidades en que se hubiera podido incurrir al hacer el requerimiento, las partes intervinientes en el proceso no muestran la debida diligencia, sin que puedan alegar indefensión, porque se han colocado ellas mismas en tal situación o no hubieran quedado en tal situación de indefensión de haber actuado con una diligencia razonablemente exigible (80).

Sentado lo anterior, según DOMÍNGUEZ LUELMO el artículo 582 de la LEC no permite prescindir del domicilio que figura en el Registro por tener carácter esencial, sino que lo que pretende, a mayores, es que el ejecutante pueda solicitar que además se realice en cualquier lugar en que el ejecutado pudiera ser hallado, incluso de forma accidental. Así se cubriría el hecho que podría darse en la práctica de que el domicilio registral, que es al que legalmente debe realizarse el requerimiento, no se corresponda con el domicilio real, evitando así que pueda apreciarse mala fe en el ejecutante (81). Este planteamiento que apuntamos se observa en la práctica de algunos Juzgados, que aplican el criterio que impera en el ejecutivo ordinario, y así, cuando en el domicilio que figura en el Registro no se encuentra a nadie que dé razón de la persona a requerir, se suele requerir al ejecutante para que comunique al Juzgado otro domicilio donde considere que se pueda localizar a la persona requerida. Para realizar esta práctica era conveniente utilizar el procedimiento del derogado artículo 1.443 de la LEC, es decir, la diligencia de busca y averiguación, e incluso la publicación de edictos, considerando que no dilatara excesivamente el procedimiento (82).

---

(79) RJ 7621.

(80) Vid., entre otras, la STC de 30 de junio de 1993 (RTC 217) y la STS de 7 de abril de 1995 (RJ 2987).

(81) Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario del artículo 686 de la LEC», en *Comentarios...*, vol. III, cit., pág. 3425.

(82) Cfr. GARCÍA GARCÍA, *El procedimiento...*, cit., pág. 193. A pesar de que consideramos que el criterio de DOMÍNGUEZ LUELMO es el adecuado, ya que la finalidad del requerimiento es que llegue al efectivo conocimiento del requerido, debemos señalar que este razonamiento ha sido criticado por un sector doctrinal, que considera que es más apropiado acudir directamente a la notificación por edictos que exigir al acreedor una actividad de búsqueda que excede de lo dispuesto por la ley. A esta conclusión llega basándose en la RDGRN de fecha 15 de diciembre de 1925, ya que esta Resolución señala que la fijación de un domicilio en el Registro en la inscripción de la hipoteca persigue un doble objetivo: «garantizar al deudor, que lo fija, el oportuno y exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas, al mismo tiempo que asegura al acreedor contra las dilaciones y entorpecimientos que por razón de los cambios de residencia o por la mala fe del deudor sufrirían los trámites procesales» (cfr. PACHECO CIFUENTES, *El requerimiento...*, cit., pág. 4365).

Por su parte, ya hemos señalado que algún sector doctrinal entiende que basta con practicar el requerimiento al domicilio que figure en el Registro, sin que tenga que acudir a ninguna indagación sobre el domicilio real (83). En el mismo sentido, GARCÍA GARCÍA opina que si no se encuentra a nadie en el domicilio señalado para efectuar los requerimientos y las notificaciones en la escritura de constitución de hipoteca, debe darse por efectuado tal requerimiento en ese domicilio registral, siendo suficiente dicho requerimiento, y dándose por tanto por concluido el trámite y considerarlo bien efectuado. Todo ello sin perjuicio de que, a mayor abundamiento, pueda solicitarse que se efectúe el requerimiento en el domicilio real y se deje el requerimiento debajo de la puerta o en el casillero del correo, ante la eventualidad de que pudiese volver a ese domicilio el interesado. Y es que para este autor, debe tenerse en cuenta que una de las finalidades de establecer el domicilio convencional o pactado en la reforma de la Ley Hipotecaria de 1909 fue precisamente con la finalidad de evitar retrasos y situaciones de mala fe del deudor. Por lo tanto, señala que «la pretensión de buscar a toda costa el domicilio real parece que va contra la naturaleza y finalidades del artículo 131 de la LH». Pero nosotros no compartimos este argumento, pues como hemos señalado, podrán hacerse averiguaciones tendentes a localizar al requerido, no solo en su domicilio real de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 del Código Civil, sino también en cualquier lugar donde se halle incluso de forma accidental. No obstante, para GARCÍA GARCÍA también podrá intentarse el requerimiento en otro domicilio, para mayor seguridad, pero sin que pueda prescindirse del domicilio convencional que figura en el Registro y sin que sea imprescindible a su juicio encontrar ese otro domicilio (84). Pero MONTERO AROCA, teniendo en cuenta la jurisprudencia, discrepa a nuestro modo de ver acertadamente de GARCÍA GARCÍA y entiende que siempre será preferible agotar todas las posibilidades razonables en aras de la defensa del derecho del ejecutado, de manera que se puedan cerrar las vías a un posible recurso de amparo por vulneración de derechos fundamentales. Además, tras la promulgación de la LEC 1/2000, debe averiguarse el domicilio efectivo del ejecutado, pues así se establece en el artículo 156, que es de aplicación a todos los procesos (85).

Asimismo, por lo que respecta al proceso de ejecución dirigido contra los dos cónyuges, surge una duda: ¿deben ser requeridos de pago ambos cónyuges? En opinión de MONTERO AROCA, la ejecución debe dirigirse contra los dos y los dos tienen que ser requeridos de pago, tanto en el caso en que la

---

(83) Cfr. ROMERO MIURA GIMÉNEZ, *Requerimientos...*, cit., págs. 1470 y sigs.

(84) Cfr. GARCÍA GARCÍA, *El procedimiento...*, cit., págs. 188, 189, 199 y 218.

(85) Cfr. MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., 2001, págs. 619 y 620.



hipoteca se haya realizado por los dos (por estar la finca hipotecada inscrita en el Registro a nombre de ambos) como en el supuesto en que la hipoteca se realiza por uno con el consentimiento del otro (por estar el bien inscrito sólo a nombre de uno de ellos). Pero cuando ambos cónyuges habitan en el mismo domicilio, debe entenderse que el requerimiento hecho a uno de los cónyuges en el domicilio designado para las notificaciones y requerimientos en la escritura de constitución de la hipoteca se realiza también al otro cónyuge, lográndose así la protección de la vivienda familiar, que tiene un estatuto especial de protección en el Código Civil, de acuerdo con los artículos 1.320 y 96 del Código Civil, así como con el artículo 144.5 del RH (86).

Sobre este particular, la jurisprudencia, antes de la entrada en vigor de la LEC 1/2000, señaló que cuando el bien que pretendía ejecutarse fuese ganancial, el consentimiento prestado para la constitución de la hipoteca implicaba un consentimiento también para los actos posteriores, por lo que no se exigía el requerimiento al cónyuge del deudor. Así, por ejemplo, se consideró en las STS de 19 de abril de 1967, 3 de marzo de 1969, 24 de marzo de 1984, 31 de julio de 1986 y 17 de octubre de 1986 (87), entre otras. No obstante, para GIMENO-BAYÓN COBOS por la calidad que tiene el cónyuge del deudor de hipotecante, debe ser también requerido (88). De la misma opinión es CALVO SÁNCHEZ, pues según esta autora, en los supuestos de ganancialidad de las fincas hipotecadas, junto al esposo debe demandarse a la esposa, pues al igual que aquél, es propietaria de los bienes hipotecados, dándose sin lugar a dudas una situación de litisconsorcio necesario. Por ello, la demanda debe dirigirse contra ambos cónyuges, en calidad de propietarios de los bienes hipotecados, debido no solo a la naturaleza real de la pretensión de ejecución deducida en el procedimiento de ejecución hipotecaria, sino también por la consideración de la hipoteca como un acto de disposición y no de mera administración, y además por la necesidad de deslindar la relación crediticia de la procesal, por lo que debe dirigirse la demanda contra las personas que como propietarios figuren en el Registro en la fecha de la interposición de la demanda, esto es, contra ambos esposos (89). Pero a pesar de lo acertado de los planteamientos anteriores, el TS, en la reciente sentencia de 17 de abril de 2000 (90), y basándose en la presunción legal de convivencia de los cónyuges (sean deudores o terceros poseedores) ha entendido que cuando el requerimiento se ha hecho a uno sólo de ellos, no debe declararse la nulidad de actuaciones,

---

(86) Así lo ha señalado la AP de Huelva en el Auto de 15 de mayo de 1998 (AC 5665). Vid. MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., págs. 478 y 479.

(87) RJ 1947, 1138, 1610, 4624 y 5797, respectivamente.

(88) Cfr. GIMENO-BAYÓN COBOS, *Notificaciones...*, cit., pág. 16.

(89) Cfr. CALVO SÁNCHEZ, *Procedimiento...*, cit., págs. 164 y 169.

(90) RJ 2566.

puesto que el otro habrá tenido conocimiento de la existencia del procedimiento por dicha presunción.

Finalmente, para concluir con este apartado, sólo resta señalar que el Registrador califica la práctica correcta de los requerimientos, de acuerdo con el artículo 132 de la LH, debiendo resultar del auto dónde y cómo se practicó el requerimiento, justificando en su caso el motivo por el cual el requerimiento no se produjo en el domicilio que consta en el Registro. El problema es que de acuerdo con el artículo 683 de la LEC no queda claro un aspecto: el requerimiento se produce al inicio del procedimiento y cuando aún no consta en el proceso la certificación registral. Pues bien, es posible que el Juez ordene practicar el requerimiento en el domicilio fijado en la escritura pero si el domicilio se había cambiado y así consta en el Registro, cuando el Juez observe la certificación que solicitará más tarde, tendrá que repetir el requerimiento en ese nuevo domicilio que aparece en el Registro porque se había cambiado. Por ello, sería conveniente que el legislador hubiese exigido que la certificación literal de la inscripción de hipoteca y de la de dominio y demás derechos reales sobre la finca se solicitase desde el primer momento, a los efectos de que tenga conocimiento *ab initio* de si existe un tercer poseedor a quien requerir, así como los domicilios donde deben tener lugar los requerimientos (91).

#### 4. *El requerimiento de pago realizado por medio de edictos*

Antes de la entrada en vigor de la LEC 1/2000, el requerimiento de pago debía realizarse temporal y alternativamente en primer lugar en el domicilio pactado en la escritura o el que resultase vigente en el Registro; en segundo lugar, en cualquier otro conocido, y por último mediante comunicación edictal (92). Asimismo, de acuerdo con la regla 4.<sup>a</sup> del artículo 131 de la LH, se establecía una remisión a la LEC exclusivamente en lo relativo a las notificaciones por cédula, y por ello, primero debía estarse a la notificación al deudor en su persona (art. 262 de la LEC de 1881) y si no fuere hallado, debía realizarse la notificación por cédula prevista en los artículos 266 a 268 de la LEC de 1881 (93).

En la actualidad, de acuerdo con el artículo 686 de la LEC, el requerimiento de pago deberá realizarse en el domicilio que resulte vigente en el Registro correspondiente al deudor, y en su caso al que conste del hipotecante no deudor y del tercer poseedor. Asimismo, cuando la diligencia por la que

(91) Cfr. CARBONELL LLORENS, *La ejecución...*, cit., págs. 308 y 309.

(92) Cfr. MARTÍNEZ ESPÍN, *La nulidad...*, cit., pág. 34.

(93) Cfr. MONTERO AROCA, *Los requerimientos...*, cit., págs. 1679 y 1680.

se practica el requerimiento de pago en el domicilio pactado resulta negativa, puede utilizarse la vía edictal. El requerimiento a través de edictos es una práctica bastante frecuente cuando resulte desconocido el domicilio del requerido o se ignore su paradero, pues el requerimiento por edictos sin duda será el único medio que podrá servir cuando en el domicilio vigente en el Registro no vive ni tiene dependencias el notificado. Y desde ese momento se ha convertido en una práctica aceptada por la doctrina más cualificada y habitual en los Tribunales, reconocida incluso por el TC en sus sentencias, entre otras en la de 17 de abril de 1989 (94). No obstante, ya hemos aludido en otro lugar a que en la mayoría de los casos la notificación por medio de edictos no resulta eficaz. Así, la comunicación por edictos tiene carácter supletorio y excepcional. Por ello, a juicio de GONZÁLEZ GRANDA (95), lo más lógico sería acudir a la policía judicial a tal fin, como señala, en el ámbito penal, el artículo 178 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

Pero como he señalado en el epígrafe anterior, antes de practicar el requerimiento a través de edictos por no poder efectuarse en el domicilio vigente según el Registro, con la finalidad de agotar las posibilidades de conseguir un conocimiento efectivo por parte del demandado de la existencia del proceso al que se le llama, tienen que practicarse actos de averiguación de otro posible lugar para efectuar los actos de comunicación al ejecutado, designando el ejecutante otros domicilios (art. 155.3 de la LEC) o realizando el Tribunal las averiguaciones necesarias (arts. 156 —a Registros, Organismos Públicos, Colegios Profesionales— y 157 de la LEC —al Registro Central de Rebel-des Civiles—).

5. *No es aplicable a las ejecuciones hipotecarias el requerimiento a través del correo, telegrama u otros medios semejantes*

A continuación argumentaremos el por qué de esta afirmación tan categórica. Por lo que respecta al régimen de los actos de comunicación, la Ley 34/1984, de 6 de agosto, de Reforma de los procedimientos de ejecución hipotecaria, introdujo una alteración de este régimen, puesto que la nueva redacción que se produjo del artículo 261 de la LEC de 1881, recogía una primera modalidad para la práctica de notificaciones, emplazamientos y citaciones, que era el correo certificado con acuse de recibo, que no regía para los requerimientos (según preveía el propio precepto), ya que estos continuaban sometidos a la forma tradicional que regulaban los artículos 262 y siguientes

(94) RTC 202.

(95) Cfr. GONZÁLEZ GRANDA, P., *La Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil* Tomo I, VV.AA., Tecnos, Madrid, 2000, pág. 271.

de la LEC. La excepción se fundamentaba, para ORTIZ NAVACERRADA, en la posibilidad de respuesta por parte del requerido y en la necesidad de consignarla en diligencia que imponía el artículo 266 de la LEC. Y no sólo en atención a tal expresa previsión, sino en atención también a las particulares circunstancias que concurrían en el acto de requerimiento de la antigua regla 4.<sup>a</sup> del artículo 131 de la LH, que era el primero y posiblemente único a practicar con el deudor o tercer poseedor (96).

También sobre la base de la legislación anterior se señaló doctrinalmente que por la propia naturaleza del acto a realizar y por la redacción del artículo 131 de la LH, era indudable que el requerimiento debía practicarse personalmente, sin que pudiese realizarse por correo certificado, ni siquiera cuando se utilizase el requerimiento notarial. La consecuencia que debería arrastrar este irregular sistema de requerimiento por correo sería la nulidad absoluta del mismo, si el Juez no suplía el requerimiento practicándolo judicialmente, tal como señaló la STS de 30 de octubre de 1982 (97), que se enfrentó con un requerimiento practicado notarialmente mediante correo certificado (98). Es decir, el requerimiento notarial no puede ser suplido por el mero depósito en correos por conducto notarial de una carta certificada con solicitud de acuse de recibo, ya que no equivale a un requerimiento notarial, puesto que el artículo 202 del RN exceptuaba de tal sistema el supuesto de carácter requisitorio, procediéndose por tanto a la nulidad de actuaciones. Esta opinión la comparte también LÓPEZ LIZ, que entiende que la jurisprudencia desautoriza para efectuar los requerimientos de pago la vía del correo certificado, siendo por tanto una forma no válida y desaconsejable, ya que es la forma ordinaria de efectuar las notificaciones en la vía judicial, pero nunca los requerimientos (99). Y a mayor abundamiento, en los casos en los que se realice el requerimiento judicial de pago, por no haberse efectuado el notarial o ser éste defectuoso, como debe ser personal, no puede utilizarse tampoco el sistema del correo certificado.

Asimismo, con la regulación de la LEC 1/2000, sigue manteniéndose el mismo criterio que antes, puesto que a pesar de que con la nueva Ley procesal se ha convertido el sistema del correo certificado con acuse de recibo en el medio normal de efectuar los actos de comunicación, en los requerimientos de la ejecución hipotecaria no puede aplicarse dicho sistema (100).

---

(96) Cfr. ORTIZ NAVACERRADA, *La reforma...*, cit., pág. 1820.

(97) *RJ* 5581.

(98) Cfr. UCEDA OJEDA, *El artículo 131...*, cit., pág. 784.

(99) Cfr. LÓPEZ LIZ, J., *Procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria*, Bosch, Barcelona, 2.<sup>a</sup> ed., 1998, pág. 363.

(100) Acorde con este criterio, la SAP de Córdoba, de 30 de octubre de 2001 (AC, núm. 11, 11 al 17 de marzo de 2002, @85, págs. 803 y sigs.) consideró que las notificaciones efectuadas en el procedimiento por correo certificado con acuse de reci-

## B) EL REQUERIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE PAGO (REQUERIMIENTO NOTARIAL)

1. *Introducción*

El párrafo segundo del artículo 686 de la LEC señala que a pesar de la notificación al deudor del despacho de la ejecución, no hay requerimiento judicial cuando se acredite haberse efectuado extrajudicialmente el requerimiento o requerimientos conforme a lo dispuesto en el artículo 581.2 de la LEC. Es decir, no se realizará el requerimiento judicial de pago cuando se acredite que se haya efectuado previamente de forma extrajudicial el requerimiento de pago, debiéndose haber practicado este requerimiento extrajudicial en el domicilio que resulte vigente en el Registro, bien personalmente si se encontrare en él el deudor, el hipotecante no deudor o el tercer poseedor que deba ser requerido, o bien a la persona que es legalmente hábil para recoger la notificación, de acuerdo con lo previsto en el párrafo tercero del artículo 686 de la LEC.

Este precepto permite acompañar a la demanda ejecutiva acta notarial, acreditando que se ha requerido de pago al ejecutado al menos con diez días de antelación. A este respecto, DOMÍNGUEZ LUELMO destaca que el «precepto deja suficientemente claro que el requerimiento notarial tiene carácter potestativo», no siendo ya un presupuesto procesal, «frente al carácter inexcusable que antes de la reforma defendían algunos autores, en el sentido de que el requerimiento judicial sólo podía suplir los defectos formales en que se hubiera incurrido en el requerimiento notarial, pero no su omisión» (101). En cambio, el número 3.º de la regla tercera del antiguo artículo 131 de la LH, antes de ser reformada por la LEC 1/2000, determinaba que en primer lugar debía realizarse el requerimiento notarial de pago, y en defecto del mismo, la regla cuarta del precepto establecía el requerimiento judicial. Es decir, antes de la entrada en vigor de la LEC 1/2000, el requerimiento extrajudicial de pago no tenía como actualmente carácter potestativo, sino que era obligatorio (102).

---

bo no suponen las garantías suficientes como para que los destinatarios de las mismas tengan conocimiento de lo que en ellas se pretende.

(101) DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario del artículo 686 de la LEC», en *Comentarios...*, vol. III, cit., pág. 3427.

(102) Así, MANRESA entendía que de lo preceptuado en las reglas 3.ª (requerimiento notarial) y cuarta (requerimiento judicial) del artículo 131 de la LH se deducía que la regla 3.ª exigía la realización del requerimiento notarial en todo caso, como «preliminar indispensable para incoar el procedimiento», procediéndose al requerimiento judicial sólo cuando el notarial no se hubiese realizado en el domicilio fijado para requerimientos y notificaciones o cuando al realizarlo se hubiese incurrido en defectos formales, «y entonces, y solamente entonces, es cuando el juez debe ordenar la práctica de esos requerimientos para subsanar aquellos defectos». Por lo tanto, MANRESA señalaba que lo que preceptuaba la regla 4.ª sobre el requerimiento judicial «es, en realidad, una reproducción

La jurisprudencia también se ha manifestado sobre esta cuestión, entendiendo siempre que el requerimiento notarial no es preceptivo, a pesar de que del tenor literal de la legislación así no se dedujese. A modo de ejemplo, la STS de 4 de junio de 1952 (103) señaló que no constituye infracción de las normas del procedimiento no efectuar el requerimiento notarial y sí el judicial, porque a pesar de que la regla 3.<sup>a</sup> «preceptúa que el acta de requerimiento de pago se acompañe al escrito de demanda, no le da el carácter de requisito esencial e insustituible, cuya falta implique la nulidad de las actuaciones, como lo demuestra el que la citada regla 4.<sup>a</sup> admite clara y expresamente que aunque no se haya presentado esa acta notarial el juez mandará sustanciar el procedimiento ordenando que se haga el **requerimiento...**». Asimismo, el TS en la sentencia de 29 de junio de 1992 (104) estimó en el Fundamento de Derecho Tercero que «la normativa procesal del juicio ejecutivo, que regula el artículo 131 de la LH, exige que haya de practicarse requerimiento judicial de pago cuando no se llevó a cabo el precedente mediante acta notarial y tanto al deudor hipotecario, como al tercer poseedor».

La importancia de esta cuestión radica en cuanto a las costas, y ello porque si se produce el pago dentro del plazo legal marcado por la ley como consecuencia del requerimiento, en la anterior regulación las costas correrían a cargo de la parte ejecutante, al entender que el deudor se allanaba, ya que si se le hubiera requerido previamente, habría pagado y no habría sido necesario iniciar el procedimiento ejecutivo hipotecario (105). Y *a sensu contrario*, si hubo requerimiento notarial y el proceso se iniciaba posteriormente, las costas que se produjeran debían ser de cuenta del ejecutado siempre, aunque éste pagase, independientemente del momento en que lo hiciera. Además, cuando no se realizaba requerimiento notarial, se practicaba el judicial y el ejecutado pagaba dentro del plazo del requerimiento, las costas corrían a cargo del ejecutante, y si pagaba en cualquier momento posterior, eran de

---

del requerimiento que aparezca hecho defectuosamente». Pero GUASP, criticando esta doctrina de MANRESA, ya apuntaba la solución que se ha producido con la reforma, y es que a pesar de lo imperativo de la regla 3.<sup>a</sup>, la interpretación de la regla 4.<sup>a</sup> llevaba a la conclusión de que «la omisión del requerimiento notarial no es motivo bastante para denegar la admisión de la demanda», imponiéndose este criterio en la práctica (MANRESA, *Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil reformada*, Tomo V, Madrid, 1920, pág. 656; GUASP, *La ejecución procesal...*, cit., 1951, págs. 124 y 125; MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., págs. 469 y sigs.).

(103) RJ 1248.

(104) RJ 5455.

(105) Cfr. VÁZQUEZ SOTELO, J. L., *Comentarios a la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, VV.AA., coordinados por CORTÉS, Madrid, 1985, págs. 476 y sigs.; MONTERO AROCA, J., *Procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria (Doctrina, Jurisprudencia y Formularios)*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1998, pág. 679; LÓPEZ LIZ, *Procedimiento judicial...*, cit., pág. 371 y sigs.

cuenta del ejecutado. Por tanto la referencia a los diez días del requerimiento se entendía que era para pagar sin costas, y así lo consideraba la jurisprudencia menor (106) y la mejor doctrina (107).

En cambio, debemos destacar que en la LEC 1/2000 existe tan sólo una regla general sobre la imposición de costas (en los arts. 539.2 y 583.2). El artículo 539.2 de la LEC establece que las costas serán a cargo del ejecutado sin necesidad de imposición expresa, y el 583.2 de la LEC dispone que aunque el deudor pague en el acto del requerimiento serán de su cargo todas las costas causadas, salvo que justifique que, por causa que no le sea imputable, no pudo efectuar el pago antes de que el acreedor promoviera la ejecución. De esto se desprende que no existe ninguna norma especial sobre las costas en la ejecución hipotecaria, por lo que para MONTERO AROCA y DOMÍNGUEZ LUELMO en este caso lo más conveniente sería aplicar lo dispuesto en el artículo 583 de la LEC. Y así, el deudor debe correr con las costas del procedimiento en todo caso, aunque pague en el plazo del requerimiento judicial, puesto que es difícil pensar un supuesto en el que pueda escudarse alegando que no pudo pagar por causa a él no imputable antes de que el acreedor promoviese la ejecución, y ello a pesar de que no se hubiera producido el requerimiento notarial. Además, en la práctica el deudor conoce los vencimientos periódicos del principal e intereses, y el acreedor en muchos casos habrá efectuado reclamaciones de pago privadas. Y aunque en la escritura de constitución de la hipoteca se hubiese establecido que las costas del cobro del préstamo fuesen a cargo del prestatario, puesto que la materia de las costas del proceso, al ser normas de orden público no pueden dejarse a la autonomía de la voluntad. En cambio, por lo que respecta al hipotecante no deudor y el tercer poseedor, MONTERO AROCA considera que no habiendo existido requerimiento notarial previo, si pagan en el plazo del requerimiento judicial, no se les impondrán las costas, puesto que podrán alegar que al no estar obligados al pago de la obligación garantizada con la hipoteca, no pudieron efectuar el pago antes, ya que nadie les había requerido de modo fehaciente para que realizaran el pago. Pero DOMÍNGUEZ LUELMO entiende que como la ley no dice nada del tercer poseedor, lo más lógico sería considerar que sólo debe abonar en concepto de costas las

---

(106) A modo de ejemplo, el AAP de Madrid, de 28 de abril de 1994 (AC 709), SAP de Zaragoza, de 20 de marzo de 1998 (AC 403), y SAP de las Palmas, de 18 de mayo de 1999 (AC 935).

(107) Cfr. MONSERRAT VALERO, *El procedimiento judicial...*, cit., pág. 139; LÓPEZ LIZ, J., *Procedimiento judicial...*, cit., pág. 377; ROCA-SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, IX, cit., pág. 359; MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., págs. 629 y sigs.; DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario del artículo 686 de la LEC», en *Comentarios...*, vol. III, cit., pág. 3430.

estrictamente causadas por el requerimiento, y el resto correrían a cargo del deudor (108).

Además, también durante la vigencia del anterior procedimiento judicial sumario, se había considerado por algún sector doctrinal y jurisprudencial que el requerimiento extrajudicial de pago podía ser objeto de ilegalidad constitucional, puesto que la ejecución forzosa tan sólo debe estar reservada a los Jueces y Tribunales, y no a los notarios. Al respecto, el TS consideró, entre otras, en las sentencias de 4 de mayo de 1998 y 20 de abril de 1999 (109), que se producía una derogación por inconstitucionalidad sobrevenida del segundo párrafo del artículo 129 de la LH, así como una inaplicación de los preceptos reglamentarios que lo desarrollan, puesto que en virtud del principio de jerarquía normativa no se aplicaban las normas reglamentarias que desarrollaban una disposición legal derogada por inconstitucionalidad sobrevenida, pues al ser leyes preconstitucionales no era necesario el planteamiento de una cuestión de inconstitucionalidad. Así, el procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria se declaró inconstitucional por oponerse al artículo 24 de la Constitución, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva, al artículo 117.3 de la Constitución, que establece los principios de exclusividad e integridad de la jurisdicción, y por ser la función del conocimiento del proceso de ejecución exclusivamente de los Jueces y Tribunales, y por vulnerarse el principio de legalidad procesal, porque la Constitución establece una reserva de ley de las normas de competencia y procedimiento, no pudiéndose por ello regular un proceso de ejecución hipotecaria en el Reglamento hipotecario. Por todo lo anterior, se consideró que el monopolio de la ejecución, en este ámbito, corresponde exclusivamente al poder judicial. Pero esta discusión hoy parece haber quedado superada, puesto que la ejecución extrajudicial ha sido reconocida expresamente en la LEC 1/2000 (110).

---

(108) Cfr. MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., págs. 635 y sigs.; DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario del artículo 686 de la LEC», en *Comentarios...*, vol. III, cit., pág. 3431; ROCA-SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, IX, cit., pág. 359, nota 146; LÓPEZ LIZ, *Procedimiento...*, cit., pág. 372.

(109) RJ 3464 y 2589, respectivamente.

(110) Cfr., en este sentido, CASANOVA SANGUINO, *El requerimiento...*, cit., pág. 14. No obstante, a pesar de la declaración de inconstitucionalidad del procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria por el TS antes de la entrada en vigor de la LEC 1/2000, alguna sentencia de la Audiencia Provincial, concretamente la SAP de Sevilla, de 18 de diciembre de 2000 (*La Ley*, núm. 5247, de 14 de febrero de 2001), consideró que el procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria era válido, aun a pesar de estar declarado inconstitucional, con motivo de la inminente entrada en vigor de la LEC 1/2000, que confirma, consolida y mantiene el procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria. Pero a pesar de que actualmente este procedimiento está reconocido en la Ley Procesal Civil, la AP de Sevilla en este supuesto se extralimita, pues la actual LEC en el momento del fallo no estaba en vigor, ya que aún no era el 8 de enero de 2001, por lo que efectuó una violación de la ley anterior, y la Disposición Final Novena, número 4, de la LEC 1/2000 no podía



## 2. Finalidad del requerimiento notarial y requisitos formales del mismo

El fin que persigue el requerimiento notarial es una invitación al pago, es decir, ofrecer al ejecutado la posibilidad de evitar la ejecución de la hipoteca y el inicio de la vía o fase de apremio si paga el débito garantizado con la hipoteca. Pero no es asimilable con la citación o emplazamiento para constituirse en parte o ser llamado a la *litis*. Además, el requerimiento de pago debe hacerse por acta notarial, por lo que no serviría el requerimiento hecho de cualquier otra manera aunque también fuese fehaciente.

Los requisitos del requerimiento extrajudicial los recoge el artículo 686 de la LEC. Efectivamente, de acuerdo con el último párrafo del artículo 686 de la LEC, el requerimiento extrajudicial de pago debe practicarse en el domicilio que resulte vigente en el Registro, bien personalmente si se encontrare en él el deudor, el hipotecante no deudor o el tercer poseedor que deba ser requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallen en la habitación del que deba ser requerido, y si no se encontrare a nadie en ella, al portero o al vecino más próximo que fuere habido. Además, el Reglamento Notarial, aprobado por decreto de 2 de junio de 1944, en los artículos 202 a 206, establece los aspectos formales de este requerimiento. También debe tenerse en cuenta lo preceptuado en el artículo 236 del RH a estos efectos. Pero el artículo 206 del RN especifica que cuando se trate de notificaciones o requerimientos previstos por otras Leyes o Reglamentos, si establecen trámites distintos a los recogidos en el Reglamento Notarial, en cuanto a domicilio, lugar, personas con quien deban entenderse las diligencias o cualesquiera otros, se estará a lo especialmente dispuesto en tales normas, sin que sean aplicables las reglas del artículo 202 y concordantes del RN. Por tanto, en cuanto a la forma del requerimiento debe estarse a lo previsto en el apartado 2.º del artículo 686.2 y el 581 de la LEC, y en lo no previsto por este artículo, hay que estar a lo establecido en los artículos 202 a 205 del RN (en la redacción dada por el Real Decreto 1209/1984, de 8 de junio) (111).

---

aplicarse, por la irretroactividad de esta norma procesal civil. Además, el artículo 6 de la LOPJ prohíbe que los Jueces y Tribunales apliquen preceptos contrarios a la Constitución, a la ley o al principio de jerarquía normativa, por lo que en este caso se vulneró el principio de legalidad establecido en el artículo 9.3 de la Constitución, así como el respeto a la *auctoritas* del TS. En la actualidad no sabemos cuál va a ser el sentir del TS y del TC ante la nueva redacción del artículo 129 de la LH que da vida de nuevo al procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria, pero lo que es evidente es que este procedimiento está sin lugar a dudas en vigor en la actualidad, por recogerlo además expresamente la vigente LEC (vid. más ampliamente, BURGOS LADRÓN DE GUEVARA, J., «El principio de legalidad procesal y la constitucionalidad del procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria», en *La Ley*, núm. 5361, de 27 de julio de 2001, págs. 1 y sigs.).

(111) Cfr. MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., pág. 491.

### 3. *Lugar donde se practica el requerimiento notarial*

Es el domicilio que resulte vigente del Registro (112), es decir, el domicilio fijado en la escritura de constitución de hipoteca, tal y como establece el artículo 682.2.2.º de la LEC, o bien será el domicilio que resulte vigente en ese momento, tras los cambios de dicho domicilio permitidos por el artículo 683 de la LEC. Así, la STS de 24 de septiembre de 1996 (113) declaró la nulidad de las actuaciones porque se infringió o hubo irregularidades en el cumplimiento de este requisito del lugar del requerimiento. Lo mismo establecía la regulación anterior, puesto que la regla 3.ª del artículo 131 de la LH preceptuaba que el requerimiento se debía practicar en el domicilio que resultase vigente en el Registro.

No obstante lo anterior, en los casos en los que el requirente y la persona que deba ser requerida se encuentren en poblaciones que corresponden a distritos notariales diferentes, el acreedor debe solicitar la intervención del Notario del domicilio del deudor, con el consiguiente desplazamiento necesario para practicarle el encargo, además de la posibilidad de la necesidad de intervención de dos notarios, es decir, el primero de ellos para recibir el encargo y el segundo para practicar la diligencia, lo cual eleva los gastos del procedimiento, por lo que será muy normal que en la práctica los acreedores hipotecarios no utilicen este procedimiento y acudan directamente al judicial, que es gratuito, y además con ello se ahorra tiempo y no se tienen que sufragar los gastos notariales (114).

### 4. *Es un requerimiento personal*

El requerimiento notarial debe hacerse personalmente al deudor, hipotecante no deudor o tercer poseedor en el domicilio señalado al efecto. El párrafo segundo del artículo 202 del RN preceptúa que el notario se personará en el domicilio donde deba practicarse el requerimiento o notificación, según la designación efectuada por el requirente, dando a conocer su condición de notario y el objeto de su presencia. Este precepto, en sus párrafos quinto y sexto, señala que se puede utilizar el sistema del correo certificado con acuse de recibo para efectuar estos requerimientos, pero en el caso que nos ocupa al igual que en el requerimiento judicial de pago, no procede este sistema,

---

(112) Todo ello recuerda al artículo 131, regla 3.ª, tercero de la LH en su anterior redacción, y los artículos 84, regla 1.ª, C) y 2.ª, y 92, regla 3.ª, de la LHMPSPD, y 41 de la LHN.

(113) RJ 6652.

(114) Cfr. CASANOVA SANGUINO, *El requerimiento...*, cit., págs. 15 y 16.

puesto que no lo permite el artículo 686 de la LEC. Sólo es aplicable el Reglamento Notarial cuando no exista una norma expresa que preceptúe lo contrario, como sucede en este caso. Por ello la STS de 30 de octubre de 1982 (115) declaró la nulidad de actuaciones por efectuarse el requerimiento por medio de correo certificado.

Al igual que la derogada regla 3.<sup>a</sup> del artículo 131 de la LH, la regulación actual del artículo 686 de la LEC 1/2000 determina que si el notario no halla al destinatario (deudor, hipotecante no deudor o tercer poseedor) en el domicilio designado al efecto, el requerimiento se hará al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se encontraren en el mismo, y si no se encuentra a ninguna de estas personas, al portero o al vecino más próximo que se hallase, si se prestare a ello, sin que se prevea la posibilidad del deudor en paradero desconocido. Debe seguirse este riguroso orden excluyente, yendo de mayor a menor intimidad. Pero hay que destacar que en no pocas ocasiones sucede que el destinatario del requerimiento resulta desconocido en el lugar designado, y que a falta de estas personas (pariente más próximo, familiar o dependiente), tal y como señalan ORTIZ NAVACERRADA y LÓPEZ LIZ, es criticable practicar el requerimiento al vecino, puesto que en muchos casos puede no conocer siquiera al interesado, pudiendo incluso no tener medios de darle a conocer el requerimiento o negarse a ello. Además, si se efectúa el requerimiento al vecino, se hará fuera del domicilio pactado, infringiéndose por tanto el derogado artículo 130 de la LH y el 682.2.2.º de la LEC. Además, esta práctica sería lesiva para la fe pública notarial, al oponerse a lo regulado en el artículo 203 del RN (116).

Es por ello muy probable que en no pocas ocasiones el requerimiento extrajudicial resulte ineficaz, bien porque en la finca hipotecada no se encuentre a nadie, o porque no exista ni portero ni vecino próximo, o incluso porque el pariente, el familiar, el dependiente, el portero o el vecino más próximo no acepten el requerimiento, puesto que el fedatario público no puede obligar a nadie a aceptarlo, ni tampoco puede forzar a nadie a que abra la puerta de su domicilio, ni mucho menos entrar en él, porque si así ocurriese, se iría contra el derecho fundamental de la inviolabilidad del domicilio previsto en el artículo 18.2 de la Constitución. Sobre la base de ello, ORTIZ NAVACERRADA, antes de la publicación de la LEC 1/2000, consideraba que no parecía justificado, en aras de un formalismo extremo, atenerse a una realización del requerimiento meramente ficticia y claramente condenada a la ineffectividad, no ya en supuestos en que el sujeto a requerir resultase totalmente desconocido en el domicilio pactado, sino incluso de inexistencia física

---

(115) RJ 5581.

(116) Cfr. ORTIZ NAVACERRADA, *La reforma...*, cit., pág. 1821, y LÓPEZ LIZ, J., *Procedimiento...*, cit., pág. 272.

y material de éste por demolición del propio edificio, según en ocasiones acaecía en la práctica. Por ello, ante tales razones, y con apoyo en la remisión que la regla 4.<sup>a</sup> del derogado artículo 131 de la LH hacía a «la forma dispuesta en la Ley Procesal Civil para las notificaciones por cédula», entendía este autor que cabría superar los rigurosos términos de los artículos 130 de la LH y 226.1.º del RH, y del propio artículo 131.4.3.º de la LH para, ante situaciones extremas como las anteriormente expuestas, se pudiese acudir en un segundo intento al domicilio real del deudor o a la publicación edictal, entendiéndose producida la circunstancia del artículo 269 de la LEC, de que «por haberse mudado de habitación se ignore su paradero» (117).

Asimismo, conviene reseñar que el artículo 686 de la LEC parece que presupone que el requerimiento se realizará siempre a personas físicas. Pero cuando nos encontremos con un requerimiento que debe efectuarse a una persona jurídica, a pesar de que en principio debe hacerse al representante de esa persona jurídica, las STS de 9 de abril de 1980 y 28 de febrero de 1992 (118) entienden que sería suficiente con entregar la cédula a una persona que trabaje para ella o a un dependiente (siempre que sea mayor de catorce años), o en su caso, al conserje o portero del inmueble. Cuando no se encontrase a nadie en los locales se entregará al vecino más próximo. Este criterio se recoge expresamente en el artículo 686 de la LEC (119). Por medio de esta ficción el requerimiento realizado a cualquiera de estas personas sería considerado como personal.

Como el requerimiento notarial debe ser personal, no podrá acudirse a la comunicación por medio de edictos. Pero a nuestro juicio, si el requerimiento

---

(117) Este criterio encuentra apoyo en la STS de 4 de febrero de 1982 (RJ 6878), que entendía que eran aplicables preceptos de la LEC en esta materia, ya que señalaba expresamente la sentencia que el artículo 131 de la LH se remitía a la LEC en su regla 4.<sup>a</sup>. Concluye así ORTIZ NAVACERRADA su teoría señalando que existen precedentes de este criterio en la jurisprudencia. Por ejemplo, la STS de 30 de mayo de 1947 (RJ 634), declara válido el requerimiento hecho en el domicilio real del deudor, puesto que «si bien es cierto que en el caso de autos no se practicó el requerimiento en el domicilio figurado en el Registro, distinto del que realmente tenía el deudor, también lo es que éste fue requerido en su verdadero domicilio con todas las garantías para él..., y así resulta indudable que se ha cumplido plenamente la finalidad del requerimiento en su doble aspecto de invitación al pago y de anuncio o notificación del procedimiento judicial». Pero como destaca LÓPEZ LIZ siguiendo a ROCA SASTRE, el que en esta sentencia se diese por bueno el requerimiento hecho en el domicilio real del deudor, no es sino la excepción que confirma la regla general de que el lugar debe ser el domicilio vigente en el Registro, es decir, el domicilio pactado para efectuar los requerimientos y notificaciones (cfr. ORTIZ NAVACERRADA, *La reforma...*, cit., págs. 1821 y 1822; LÓPEZ LIZ, *Procedimiento...*, cit., págs. 270 y 271).

(118) RJ 1372 y 1248, respectivamente.

(119) Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario del artículo 686 de la LEC», en *Comentarios...*, vol. III, cit., pág. 3428; LÓPEZ LIZ, *Procedimiento...*, cit., pág. 271; MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., págs. 496 y 497, nota 14.

se practica judicialmente, puede realizarse por medio de edictos, cuando el deudor fijó un domicilio inexistente en la escritura de hipoteca y no se sabe de la existencia de otro domicilio real, residencia no habitual o de un paradero donde encontrarlo. Igualmente, no cabe efectuar el requerimiento a través del sistema de correo certificado con aviso de recibo, puesto que el requerimiento debe ser personal (120).

##### 5. *Cumplimiento de la diligencia de requerimiento*

El cumplimiento de la diligencia de requerimiento se produce con la entrega de la cédula, copia o carta suscrita por el notario, que debe contener el texto literal del requerimiento de pago y expresar el derecho de contestación del requerido, ya que tiene el derecho a contestar ante el mismo notario que le requirió dentro de la misma acta y en el plazo de dos días laborables siguientes al día en que se practicó la diligencia (así lo establece el art. 204 del RN). El notario no puede librar copia del acta sin hacer constar en aquélla la contestación, si la hay, y en caso contrario, tampoco puede expedir copia del acta pendiente de contestación antes de caducar el plazo.

En el supuesto en que la diligencia se entienda con persona distinta del deudor, hipotecante no deudor o tercer poseedor (es decir, con familiares o dependientes mayores de catorce años o con el portero o vecino más próximo), la cédula, copia o carta se puede entregar en sobre cerrado a estas personas. El notario les advertirá de su obligación legal de hacer llegar a poder del requerido el documento que le entrega, consignando en la diligencia este hecho, la advertencia y la respuesta que reciba. Asimismo, en el acta el notario expresará la manera en que se ha realizado el requerimiento y en el supuesto en que la persona con quien se hubiese entendido se niegue a dar su identidad o a indicar su relación con el destinatario, o si se negase a hacerse cargo de la cédula, copia o carta, también lo hará constar (121).

---

(120) A mayor abundamiento, señala la STS de 30 de octubre de 1982 (RJ 5581) que el requerimiento notarial efectuado por correo provoca la nulidad de las actuaciones del procedimiento judicial sumario, y por tanto, en palabras de LÓPEZ LIZ, «hay que huir de él como del demonio» (cfr. LÓPEZ LIZ, *Procedimiento...*, cit., pág. 273 y sigs.; MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., págs. 497 y sigs.).

(121) Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario del artículo 686 de la LEC», en *Comentarios...*, cit., pág. 3429.

### III. FIJACIÓN DEL DOMICILIO EN EL CASO DE LA HIPOTECA SOBRE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES

La hipoteca de establecimientos mercantiles se encuentra regulada en el Capítulo II del Libro II de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión de 16 de diciembre de 1954 (en adelante LHMPSDP). Tal y como se preceptúa en el artículo 19 de la citada ley, para que pueda hipotecarse el establecimiento mercantil, el titular donde está instalado el local de negocio debe ser dueño o arrendatario del mismo, y tener además la facultad de traspasarlo (122). De esta manera, la hipoteca que constituya el dueño sobre su establecimiento será independiente de la que pudiera constituir el mismo sobre el inmueble de su propiedad, teniendo por tanto dos formas de garantía, a saber, la hipoteca inmobiliaria sobre la finca y la mobiliaria sobre el establecimiento mercantil (123).

Seguindo a SERRANO GARCÍA, podemos definir el establecimiento mercantil, como «aquella serie de bienes instrumentales y de energías de trabajo, puestos por el empresario en una relación funcional, instalados en un local de negocio, de los que se vale para el ejercicio de su actividad». Pero tal y como pone de relieve este autor, la doctrina española no es unánime en este punto de qué puede entenderse por establecimiento mercantil, y así, para un sector doctrinal el concepto de local de negocio coincide con el de establecimiento mercantil, y para otro, en cambio, el establecimiento mercantil comprende más elementos que el simple local de negocio. En consonancia con esta última tendencia doctrinal, SERRANO GARCÍA entiende que el establecimiento mercantil está compuesto por el local de negocio, junto con sus instalaciones permanentes o fijas, el nombre comercial, el rótulo, las marcas distintivas y demás derechos de propiedad intelectual e industrial, máquinas, mobiliario, utensilios y demás instrumentos de producción y trabajo, mercaderías y materias primas. Así, cuando la hipoteca no incluya alguno de esos bienes, nos encontraremos ante la hipoteca de una parte del establecimiento (124). No obstante, la Exposición de Motivos de la LHMPSDP conceptúa al establecimiento mercantil como base física de una empresa, es decir, el

---

(122) A este respecto, señala FUENTES LOJO que si el hipotecante es el propio dueño no debe tener limitada la facultad de traspasar, y si es el arrendatario, no puede tener limitada esa facultad y además deberá tener el derecho de traspaso. Incluso puede haber arrendatarios que no tengan facultad de traspasar, a pesar de que en el contrato este derecho no se haya limitado. En FUENTES LOJO, J. V., *La hipoteca de establecimientos mercantiles y la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Bosch, Barcelona, 1955, págs. 14 y 15.

(123) Cfr. FUENTES LOJO, *La hipoteca...*, cit., págs. 14 y 15.

(124) Así, extensamente sobre esta cuestión, y sobre las distintas corrientes doctrinales ver SERRANO GARCÍA, I., *La hipoteca de establecimiento mercantil*, EDESA, Madrid, 1975, págs. 68 y sigs.

lugar donde ejerce una persona una industria o profesión de forma habitual. Además, en la hipoteca de establecimiento mercantil no puede hipotecarse la clientela, ni siquiera por pacto expreso, ya que tal y como indica la Exposición de Motivos de la Ley, son «elementos de muy difícil o imposible sujeción a las normas de una hipoteca». Sí cabe en cambio pacto expreso para hipotecar las mercancías, puesto que el artículo 22 de la Ley lo prevé expresamente, siempre que sean propiedad del titular del establecimiento y tengan pagado su precio de adquisición.

Tras esta breve introducción, por lo que al domicilio del deudor en los casos de hipoteca sobre establecimiento mercantil se refiere, el domicilio necesariamente es el local en que estuviese instalado el establecimiento que se hipoteca, de acuerdo con lo previsto en el artículo 682.2.2.º, apartado 2.º de la LEC. Lo mismo se establecía desde sus orígenes en el apartado 2.º del artículo 82.1 de la LHMPSPD. Por tanto, al imponer la ley como domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca, se sustrae su fijación por el deudor, a diferencia de lo que sucede con el resto de bienes hipotecados, pues el deudor es el que fija libremente un domicilio para la práctica de los requerimientos y notificaciones. Es decir, en estos casos, el domicilio para requerimientos y notificaciones ya no será electivo, teniendo que serlo necesariamente el local donde esté instalado el establecimiento mercantil que se hipoteca, y no podrá cambiarse ese domicilio en ningún caso, ni aun con el consentimiento del acreedor, como puede suceder con la hipoteca inmobiliaria.

Sobre esta cuestión, DOMÍNGUEZ LUELMO (125) considera que del artículo 682.2.2.º de la LEC podemos llegar a la conclusión de que no sólo el domicilio será el del local donde estuviese instalado el establecimiento que se hipoteca, sino que a mayor abundamiento, este es el único domicilio posible a efectos de requerimientos y notificaciones. Incluso podríamos entender que no es posible la modificación de dicho domicilio a los efectos del artículo 683 de la LEC. Y esto es así porque la hipoteca se extiende objetivamente tanto al derecho de arrendamiento sobre el local, como a las instalaciones fijas o permanentes, siempre que pertenezcan al titular del establecimiento (arts. 20 y 28 de la LHMPSPD). Pero en los supuestos en que la hipoteca no incluya todos esos elementos del establecimiento mercantil, nos encontraremos ante una hipoteca de una parte del establecimiento (126).

---

(125) Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario del artículo 682 de la LEC», en *Comentarios...*, vol. III, cit., pág. 3385.

(126) Cfr. FUENTES LOJO, *La hipoteca...*, cit., págs. 7 y sigs.; SERRANO GARCÍA, *La hipoteca...*, cit., págs. 71 y sigs.

#### IV. FIJACIÓN DEL DOMICILIO EN LOS SUPUESTOS DE HIPOTECA MOBILIARIA Y EN LOS DE PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE LA POSESIÓN

##### A) LA HIPOTECA MOBILIARIA

La Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de la posesión de 16 de diciembre de 1954 regulaba un procedimiento judicial sumario para la hipoteca mobiliaria en los artículos 82 a 85 de la misma, pero seguía las líneas marcadas por el procedimiento sumario de la hipoteca inmobiliaria. Esta Ley, de 16 de diciembre de 1954, fue reformada por la Ley 19/1986, de 14 de mayo, que prácticamente se limitó a seguir los pasos de la Ley Hipotecaria, pero no se han derogado expresamente por la LEC 1/2000 los artículos 89, 90 y 91. En cambio sí ha derogado los artículos 82 a 85 de dicha Ley de 1954, asumiendo en la LEC la mayor parte de las especialidades de su procedimiento (127). La LEC 1/2000 a pesar de que ha derogado estos preceptos en el apartado 2.8.º de la Disposición Derogatoria Única (128), no ha suprimido este procedimiento especial de ejecución, y junto al existente en la hipoteca naval, lo que ha hecho ha sido unificarlos, por lo que actualmente existe un proceso especial de ejecución hipotecaria, que comprende la hipoteca inmobiliaria, la hipoteca mobiliaria y la hipoteca naval. Por tanto, por lo que ahora nos interesa, en los casos de fijación del domicilio en la ejecución de hipotecas mobiliarias, deberá estarse a lo previsto en el artículo 682 de la LEC, es decir, en la escritura de constitución de la hipoteca mobiliaria deberá hacerse constar un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. Igualmente, en el artículo 13.5 de la LHMPSPD se establece que la escritura de hipoteca mobiliaria, entre otras menciones, deberá contener la fijación de un domicilio para requerimientos y notificaciones al deudor, y en su caso, al hipotecante no deudor (129).

---

(127) Cfr. MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., págs. 194 y sigs.

(128) Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, A., «La ejecución hipotecaria dentro del concurso», en *Lex Nova, la revista*, noviembre-diciembre de 2001, pág. 7.

(129) Como excepción al concepto de hipoteca, que por naturaleza solamente puede recaer sobre bienes inmuebles, también se autoriza su constitución sobre ciertos bienes muebles y derechos, que se enumeran en el artículo 12 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de la Posesión, al establecer cuáles son los bienes sobre los que se puede constituir hipoteca mobiliaria: establecimientos mercantiles, automóviles y vehículos de motor, tranvías y vagones de ferrocarril particulares, aeronaves, maquinaria industrial, propiedad intelectual y propiedad industrial.



## B) LA PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO DE LA POSESIÓN

También se ha unificado el tratamiento procesal de la ejecución de la prenda sin desplazamiento de la posesión, que antes se regulaba en los artículos 92 y 93 de la Ley de 1954, pero a pesar de que se ha integrado este procedimiento en la LEC, existen una serie de especialidades. En estos casos de prenda sin desplazamiento de la posesión, el título de ejecución viene representado por la escritura pública del crédito pignoraticio o la póliza de constitución de la garantía (130).

Debemos destacar que la LHMPSPDP no prevé expresamente que para que sea aplicable el procedimiento judicial sumario, o su equivalente contenido ahora en los artículos 681 y concordantes de la LEC, que en el título constitutivo de la prenda sin desplazamiento se establezca un domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones. En cambio, en la LEC para la hipoteca mobiliaria e inmobiliaria se prevé expresamente. Pero entendemos con DOMÍNGUEZ LUELMO que es necesaria la fijación de un domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones también en estos casos, debido a que el artículo 686 de la LEC preceptúa que es necesario el trámite del requerimiento de pago para continuar con la ejecución. A mayor abundamiento, el artículo 29.7 del Reglamento del Registro de la LHMPSPDP, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, prevé la constancia del domicilio del deudor y en su caso, el del pignorante no deudor (131).

## V. ¿ES POSIBLE FIJAR COMO DOMICILIO EL DEL ACREEDOR?

GARCÍA GARCÍA opina al respecto que el domicilio no le corresponde fijarlo al acreedor, sino que debe hacerlo el deudor, por lo que este autor es contrario a que se fije como domicilio para notificaciones el propio domi-

---

(130) Como excepción al concepto de prenda, que conlleva el desplazamiento de la posesión de la cosa, según los artículos 52, 53 y 54 de la LHMPSPDP, de 16 de diciembre de 1954, los bienes sobre los que se puede constituir una prenda sin desplazamiento de la posesión son: los frutos pendientes y cosechas esperadas dentro del año agrícola, los frutos separados o productos de explotaciones agrícolas, forestales o pecuarias, las máquinas y aperos de las explotaciones agrícolas, forestales o pecuarias, los animales, sus crías y productos, las máquinas y demás muebles identificables por características propias, como número de fabricación, modelo u otras, siempre que no se trate de maquinaria industrial, las mercaderías y materias primas almacenadas, y los objetos de valor artístico o histórico, como cuadros, porcelanas o libros, formen o no parte de una colección. Además, el artículo 55 de la LHMPSPDP regula que sobre los bienes susceptibles de hipoteca no puede constituirse prenda sin desplazamiento.

(131) Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario del artículo 682 de la LEC», en *Comentarios...*, vol. III, cit., pág. 3386.

cilio del acreedor o de la entidad de crédito acreedora, puesto que esa fijación no sirve sólo al deudor, sino también a los sucesivos terceros poseedores, y puesto que el acreedor y el deudor tienen intereses contrapuestos en el procedimiento, no residiendo en ese lugar ni el deudor ni nadie relacionado con él, no es conveniente fijar el domicilio del acreedor a efectos de requerimientos y notificaciones. Dicha afirmación se desprende del contenido literal que tenía el artículo 130 de la LH antes de la entrada en vigor de la LEC 1/2000, y lo mismo se mantiene en la regulación actual (art. 682.2.2.º de la LEC), puesto que ambos preceptos señalan que dicho domicilio lo «fijará el deudor», debiendo huirse de cualquier influencia del acreedor en este punto. Y todo ello sin perjuicio de que con su intervención, el acreedor influya en la determinación del domicilio, puesto que puede no firmar la escritura de hipoteca, a pesar de lo cual, «formalmente» debe constar que lo fija el deudor y no el acreedor. Y además, en el caso de que se fije en la escritura de hipoteca como domicilio el del acreedor, no será inscribible tal expresión de domicilio, siendo necesario subsanarlo para poder obtener la inscripción (132).

En cambio, ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL entienden que por el principio de conservación de los actos propios y la necesidad de ir caso por caso, atendiendo a las circunstancias de cada uno de ellos, no puede llevarnos a considerar como regla general que el negocio jurídico hipotecario sea un contrato de adhesión o una condición general contractual impuesta por el acreedor al deudor, ni tampoco podemos considerar que sitúe siempre al ejecutado en una situación de indefensión del artículo 24.1 de la Constitución. Y ello porque puede haber casos en los que la fijación del domicilio de la entidad acreedora para requerimientos y notificaciones en el procedimiento de ejecución hipotecaria esté plenamente justificado, en supuestos como, por ejemplo, en los que sea el propio deudor el que fija voluntariamente dicho domicilio en la oficina de un Banco o Caja de ahorros en la que habitualmente acude, puesto que el requerimiento de pago se practicaría en dicha oficina bancaria, teniendo la obligación dicha oficina de ponerlo en conocimiento del deudor y haciéndole entrega de toda la documentación recibida. En tal supuesto, si se realiza así y el deudor firma el recibo correspondiente, no podría alegar indefensión, puesto que no se habría producido una falta de conocimiento de los hechos (133). En el mismo sentido, se ha defendido que la ley autoriza al deudor a señalar el domicilio donde se le habrán de hacer las notificaciones, y esta libertad de elección no impide que sea incluso la propia

---

(132) Cfr. GARCÍA GARCÍA, *El procedimiento...*, cit., págs. 79 y 80; ROCA-SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, IX, cit., págs. 331 y 332.

(133) Cfr. ROCA-SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, IX, cit., págs. 331 y 332, nota 79.

sede del acreedor (134). Pero nosotros consideramos realizados en fraude de ley los contratos en los que la parte hipotecante, normalmente una entidad de gran potencial económico, fija con teórica aquiescencia de la otra parte contratante, como domicilio a efectos de comunicaciones el propio domicilio social de la entidad acreedora (135). Para DOMÍNGUEZ LUELMO si se establece una cláusula de este tipo en condiciones generales sería abusiva y por tanto nula (136).

La jurisprudencia también se ha pronunciado sobre esta cuestión, y así, la STS de 26 de marzo de 1996 (137), establece la posibilidad de que se fije como domicilio el del propio banco acreedor, siempre y cuando el deudor pueda cambiar a su voluntad de domicilio. Ahora se recoge esta posibilidad del cambio de domicilio en el artículo 683 de la LEC. No obstante, con anterioridad las Resoluciones de las Audiencias habían rechazado la posibilidad de que el domicilio pactado para requerimientos y notificaciones en la escritura pudiera ser el mismo que el del acreedor (138). Pero a pesar de lo que establece esta sentencia, parece que, *a sensu contrario*, lo que está manteniendo el TS es la imposibilidad de que figure como domicilio el del acreedor, entre otras razones porque la finalidad de éste es asegurar que el ejecutado tenga conocimiento de la existencia del procedimiento (139).

---

(134) Cfr. MARTÍNEZ ESPÍN, *La nulidad...*, cit., págs. 37 y 38.

(135) Cfr. ORS SIMÓN, *Comentarios...*, cit., pág. 637.

(136) Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario del artículo 682 de la LEC», en *Comentarios...*, vol. III, cit., pág. 3386; MONSERRAT VALERO, *El procedimiento...*, cit., págs. 66 y 67.

(137) RJ 2444. El Fundamento de Derecho Quinto recoge lo siguiente: «Hay que partir de que la ley autoriza a señalar al deudor el domicilio donde se le habrán de hacer las notificaciones, y que esta libertad de elección no impide que sea la propia sede del acreedor. Que ello pueda en algún supuesto ser imposición coactiva que permita advertir cualquier asomo de abuso, no es imaginable en el caso de autos, si comprobamos que la hipoteca no fue constituida por la actora que adquirió la finca con la hipoteca ya constituida, si recordamos que el artículo 130 de la Ley Hipotecaria concede al deudor el derecho a cambiar a su voluntad el domicilio para oír notificaciones y recibir requerimientos; si advertimos que la hipoteca se constituyó nada menos que en 1975, con tiempo suficiente para modificar domicilios, a sociedad realmente experta en negocios hipotecarios, pues hasta ha conocido de hipotecas posteriores, por cuyo cauce advino a ser titular registral (inscripción séptima), en la que el domicilio era el de la deudora; y si intuimos que al impugnar el procedimiento de ejecución, no está tratando de proteger a sus acreedores con los que llegó a convenio de ejecución en suspensión de pagos, sin que ni estos acreedores ni los titulares de las hipotecas posteriores (inscripción octava, décima y undécima) hayan instado proceso alguno *impugnatorio*».

(138) Cfr. MIRALBELL GUERÍN, L. M., «La ejecución sobre bienes hipotecados o pignoratados en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil», en *La Ley*, núm. 5220, 8 de enero de 2001, pág. 1605.

(139) Cfr. MONTERO AROCA, *Procedimiento judicial...*, cit., pág. 307 y sigs.; MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., págs. 315 y sigs. En el mismo sentido, vid. la STS de 17 de junio de 2003 (AC, núm. 43, 17 al 23 de noviembre de 2003) y el AAP

De todo lo expuesto podemos concluir que la designación del domicilio no puede quedar en manos del acreedor, ni el domicilio debe ser precisamente el del acreedor. Ni que decir tiene que estos problemas no surgen en la hipoteca sobre establecimiento mercantil, ya que el acreedor no puede fijar el domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones, pues de acuerdo con el artículo 682.2, párrafo segundo de la LEC, necesariamente se entenderá por domicilio el local donde se encuentre ubicado el establecimiento que se hipoteca.

#### VI. CAMBIO DE DOMICILIO DEL DEUDOR O DEL HIPOTECANTE CUANDO SE TRATA DE BIENES INMUEBLES (NECESIDAD O NO DEL CONSENTIMIENTO DEL ACREEDOR)

Venimos reiterando a lo largo de este trabajo que, según el artículo 682.2.2.º de la LEC, para aplicar las disposiciones de este capítulo sobre ejecución hipotecaria, es necesario que en la escritura de constitución de la hipoteca conste un domicilio, fijado por el deudor, para la práctica de los requerimientos y notificaciones, circunstancia que debe hacer constar el Registrador en la inscripción de la hipoteca. El artículo 683 de la LEC parte de lo anterior y regula los cambios que pueden producirse en el domicilio señalado. Respecto a las normas sobre el cambio de domicilio, la LEC en lo sustancial no modifica la regulación anterior en esta materia, pero introduce mejoras técnicas al acoger criterios y soluciones procedentes de la doctrina y de la jurisprudencia (140).

---

de Toledo, de 14 de noviembre de 1992 (AC 1586), que declara de oficio la nulidad de las actuaciones al entender que no se ha realizado el requerimiento si se efectúa en el domicilio del banco.

(140) En primer lugar, la LEC parte de la posibilidad de modificar el domicilio por parte del deudor o del hipotecante no deudor, puesto que son los que intervinieron en la constitución de la hipoteca. Esta posibilidad queda condicionada a la simple comunicación al acreedor a efectos de su conocimiento, o bien al previo consentimiento del acreedor. En segundo lugar, la LEC diferencia según sea el bien sometido a la hipoteca, es decir, se amplían los supuestos, ya que la Ley Hipotecaria solamente se refería a los bienes inmuebles. Efectivamente, para que se produzca el cambio del domicilio en la hipoteca naval, bastará con poner en conocimiento del acreedor el cambio, en la hipoteca mobiliaria se precisa consentimiento del acreedor en todo caso (art. 683 de la LEC), y en la inmobiliaria podrá realizarse el cambio del domicilio sin consentimiento del acreedor siempre y cuando el nuevo domicilio esté dentro de la misma población que se hubiese designado en la escritura o en cualquier otra que esté enclavada en el término donde radiquen las fincas y que sirven para determinar la competencia del Juzgado. En los demás casos es necesaria la conformidad del acreedor. Los cambios que se produzcan en el domicilio deben constar en acta notarial y en el Registro correspondiente mediante nota al margen de la inscripción de hipoteca (cfr. PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, C. M., *La ejecución forzosa en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. El embargo. La vía de apremio.*

La regulación anterior, en concreto el artículo 130 de la LH, recogía la posibilidad de modificar el domicilio por acuerdo entre el acreedor y el deudor. Además, el deudor podía modificarlo unilateralmente, siempre y cuando el nuevo domicilio se encontrase en la misma población o partido judicial (141). Para que el cambio de domicilio se considerase válido, se debía formalizar en escritura pública, además de ponerlo en conocimiento del acreedor. Pero esto era así solamente en los casos en que la Ley Hipotecaria permitía al deudor cambiar el domicilio de forma unilateral, puesto que el resto de cambios de domicilio requerían el consentimiento del acreedor, tal y como preceptuaba el artículo 226.1.º del RH, pues sometía la validez del cambio de domicilio al consentimiento del acreedor, unido además a su constancia en el Registro de la Propiedad. Asimismo, debe destacarse de la regulación anterior la expresa posibilidad que tenía el tercer poseedor de modificar el domicilio designado por el deudor.

Por lo que respecta a la regulación actual, la finalidad del artículo 683 de la LEC es asegurar, en la medida de lo posible, que de las comunicaciones de una ejecución hipotecaria o prendaria tenga efectivo conocimiento el deudor, el hipotecante o el tercer poseedor, dejando por tanto la notificación a través de los edictos como medio residual y en último extremo, porque así lo ha señalado el TC. Se evitaría así una posible indefensión al presunto notificado. Cuando el artículo 683 de la LEC prohíbe el cambio de domicilio del deudor o del hipotecante no deudor, se refiere al domicilio *ad litem* y no al voluntario. Si cambia el domicilio voluntario sin cumplir lo preceptuado en este artículo 683, recibirá las notificaciones y requerimientos no en el nuevo domicilio, sino en el domicilio que figura en la escritura, y por tanto no podría oponerse eficazmente.

Así las cosas, puede modificarse el domicilio fijado en la escritura de constitución de la hipoteca e inscrito en el Registro por el deudor, por el hipotecante no deudor y por el tercer poseedor, durante la subsistencia de la hipoteca. El cambio implica que se haga constar en el Registro por medio de acta notarial, que se inscribirá como nota al margen de la hipoteca. Por tanto, la modificación del domicilio debe hacerse en escritura pública, porque el domicilio originario también figuraba en ese mismo instrumento. Del acta notarial en que figure el cambio de domicilio debe tener conocimiento el acreedor, también a través de acta notarial. Esas dos actas (que normalmente será una única acta) constarán en nota marginal en la inscripción de la hipoteca en el Registro de la Propiedad, constando así en el Registro el cambio

---

*Ejecución de hipoteca y prenda. Textos legales, comentarios y formularios*, Comares, Granada, 2001, págs. 307 y 308).

(141) Cfr. ROCA-SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, IX, cit., págs. 328 y 329.

de domicilio. De esta manera, si la modificación no consta en el Registro, no sería válido el cambio de domicilio, a pesar de que constase en acta notarial. Asimismo, cuando se requiere el consentimiento del acreedor para el cambio de domicilio, es necesario que el acta de modificación del domicilio sea remitida al acreedor y éste preste su consentimiento, puesto que de otra forma no sería admisible la nota marginal. Pero a juicio de algún sector doctrinal, este consentimiento puede ser tácito, acudiendo a lo regulado en el artículo 204 del RN, que permite el consentimiento tácito en las notificaciones notariales (142). Además, a los terceros adquirentes de bienes hipotecados se les aplicarán estas mismas reglas. No obstante, entendemos que puede dudarse de la constitucionalidad del artículo 683.1.1.<sup>a</sup> de la LEC, al privar al deudor o al hipotecante no deudor, e incluso al tercer poseedor de la libertad de cambio del domicilio, al tener que contar con la conformidad del acreedor.

El artículo 683.1 de la LEC establece dos reglas diferentes para el cambio de domicilio en el caso de la hipoteca inmobiliaria, según sea o no necesario el consentimiento del acreedor para que se produzca este cambio. Podrá producirse el cambio con la sola voluntad del deudor, del hipotecante no deudor o del tercer poseedor, puesta en conocimiento del acreedor, en caso de hipoteca naval y para los bienes inmuebles, cuando el nuevo domicilio esté dentro de la misma población del que se hubiese designado en la escritura o de cualquier otra que esté enclavada en el término (municipal) donde radican las fincas y que sirve para determinar la competencia del Juzgado. Por el contrario, será necesario el consentimiento del acreedor para practicar el cambio del domicilio en el caso de la hipoteca mobiliaria, y para la hipoteca inmobiliaria cuando el nuevo domicilio no esté dentro de la misma población del que se hubiese designado en la escritura o cuando esa población no esté enclavada en el término (municipal) donde radican las fincas y que sirve para determinar la competencia del Juzgado.

En este supuesto no es posible aplicar el artículo 51.9.e) del RH, introducido por la reforma reglamentaria del Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre, puesto que contradice lo preceptuado por la LEC, norma de rango superior. El citado artículo del Reglamento Hipotecario señala que en cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio a efectos de recibir comunicaciones relativas al derecho inscrito. De la lectura de este precepto DOMÍNGUEZ LUELMO (143) entiende que este artículo se refiere a las circunstancias personales de transmitente y adquirente que deben constar en la

---

(142) Así lo ha considerado BARBANCHO TOVILLAS, *Comentarios...*, cit., págs. 3092 y sigs.

(143) Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario del artículo 683 de la LEC», en *Comentarios...*, vol. III, cit., pág. 3389.

inscripción, cuando no puede haber perjuicio para tercero. A este respecto señala GARCÍA GARCÍA que este precepto reglamentario tendría aplicación en el procedimiento judicial sumario (llamado ahora procedimiento de ejecución hipotecaria) o en el juicio ejecutivo para los acreedores o titulares de derechos reales posteriores a la hipoteca, pero no para el requerimiento o notificación al deudor, tercer poseedor e hipotecante no deudor, puesto que la Ley Hipotecaria en su artículo 130, antes de la reforma, lo regulaba en forma concreta, al igual que el actual artículo 683 de la LEC (144).

DOMÍNGUEZ LUELMO comparte acertadamente la opinión de GARCÍA GARCÍA y añade que el precepto aplicable, en su caso, sería el artículo 226.1.<sup>a</sup> del RH, ya que la reforma de los artículos 129 y siguientes de la LH efectuada por la Disposición Final Novena de la LEC 1/2000, no recoge ninguna referencia a la cuestión. De acuerdo con este precepto del Reglamento Hipotecario, el cambio de domicilio del deudor en el procedimiento de ejecución hipotecaria deberá ser puesto en conocimiento del acreedor hipotecario. Pero tanto ese conocimiento, como la conformidad necesaria no producirán efecto alguno para la tramitación del procedimiento sumario si no se hubiesen hecho constar por nota al margen de la inscripción o inscripciones correspondientes. Por tanto, el artículo 226.1.<sup>a</sup> del RH, al ser norma de rango inferior no puede contradecir lo dispuesto en el artículo 683 de la LEC, por cuanto el número dos del artículo 683 de la LEC ha suprimido la necesidad del conocimiento del acreedor del cambio de domicilio. Lo único que puede aclarar el artículo 226.1.<sup>a</sup> es que el cambio de domicilio y, en su caso, la conformidad del acreedor cuando sea necesaria, no surte efectos para la ejecución hipotecaria mientras no se hagan constar por nota marginal de la inscripción de hipoteca, no bastando la simple constancia en acta notarial, debido a que van a afectar a terceros y puesto que el procedimiento de ejecución hipotecaria tiene su base exclusivamente registral (145). En cambio, en los casos en los que no sea necesario el consentimiento del acreedor para que se produzca el cambio del domicilio, no será necesario tampoco su conocimiento del mismo, aunque bien es cierto que si el acreedor quiere saber si se ha producido un cambio de domicilio, bastará con que efectúe la consulta del Registro, pues el cambio producido constará por nota al margen de la inscripción de la hipoteca.

---

(144) Cfr. GARCÍA GARCÍA, *El procedimiento...*, cit., págs. 83 y 84.

(145) Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario del artículo 683 de la LEC», en *Comentarios...*, vol. III, cit., pág. 3389; GARCÍA GARCÍA, *El procedimiento...*, cit., págs. 83 y 84.

## VII. CAMBIO DE DOMICILIO EN EL CASO DE LA HIPOTECA MOBILIARIA

Debe destacarse que el artículo 13.5.º de la LHMPSPD determina que el domicilio para requerimientos y notificaciones al deudor, y en su caso, al hipotecante no deudor, debe fijarse en la escritura de constitución de hipoteca, tal y como ocurre con la hipoteca inmobiliaria, con la diferencia de que en la hipoteca mobiliaria se alude expresamente al hipotecante no deudor. En estos casos de hipoteca mobiliaria, el artículo 683.1.2.º de la LEC establece que siempre se precisará para el cambio la autorización del acreedor, puesto que no sólo cambia de domicilio el deudor, sino también el bien que garantiza el crédito, por lo que el acreedor debe conocer en todo momento la situación exacta donde se encuentra el bien. Y se habla de que será necesario el «consentimiento» del acreedor (146), no bastando la simple «conformidad» como en el caso de la hipoteca inmobiliaria, lo cual planteaba ya dudas de constitucionalidad, más pronunciadas por tanto en la mobiliaria. Asimismo, de acuerdo con el artículo 683.2 de la LEC, el cambio de domicilio de notificaciones y el consentimiento del acreedor deberá hacerse constar en acta notarial y además se anotará en el Registro correspondiente mediante nota marginal.

## VIII. CAMBIO DE DOMICILIO EN LOS SUPUESTOS DE HIPOTECA NAVAL

La Ley de Hipoteca Naval, de 21 de agosto de 1893, en sus artículos 39 a 51 regulaba un proceso especial de ejecución. La LEC 1/2000, ya hemos señalado que no ha suprimido este proceso especial de ejecución, pues lo que ha hecho ha sido unificarlo junto con el que existía para la hipoteca inmobiliaria, y actualmente podemos decir que existe un solo proceso especial de ejecución hipotecaria, que comprende tanto la hipoteca inmobiliaria como la hipoteca naval y la hipoteca mobiliaria. Y por lo que respecta a la aplicación de este procedimiento de ejecución hipotecaria previsto en los artículos 681 y siguientes de la LEC, diremos que se utiliza en los dos primeros casos señalados en el artículo 39 de la LHN, esto es, al vencimiento del plazo para la devolución del principal o de los intereses, de acuerdo con lo previsto en el artículo 681.2 de la LEC (147).

---

(146) Lo mismo se recogía en el artículo 82.1 de la LHMPSPD.

(147) Cfr. MONTERO AROCA, *El nuevo proceso...*, cit., pág. 881.



En cuanto al domicilio de los buques («home port»), es un dato que sirve para identificar el buque, y normalmente viene a coincidir con el del puerto donde el buque está registrado. Destacar que en España el domicilio equivale a la matrícula, entendiéndose por puerto de matrícula de un buque, o simplemente matrícula, el de la capitanía marítima donde se halle registrado (art. 12 del Real Decreto 1027/1989, de 28 de julio, sobre abanderamiento, matriculación de buques y registro marítimo). Por tanto es muy importante saber cuál es el domicilio de los buques. Además, el titular del buque tiene la facultad de elegir libremente el puerto de matriculación del mismo, pero una vez realizada la matrícula definitiva, ésta tendrá el carácter de permanente e invariable mientras el buque conserve el derecho a enarbolar el pabellón nacional (art. 13 del Real Decreto 1027/1989) (148).

Por lo que al cambio de domicilio en los casos de hipoteca naval se refiere, ya hemos señalado que el artículo 683.1.3.<sup>a</sup> de la LEC establece lo mismo que el derogado artículo 41 de la LH, es decir, se puede cambiar el domicilio con la simple puesta en conocimiento de este hecho al acreedor. No se precisa el consentimiento del acreedor para el cambio de domicilio, porque es propio de un navío por su naturaleza, el cambiar constantemente de situación, pero sí que se le haga saber el cambio. Otra cosa diferente es que ese cambio se haga constar en el Registro de Bienes Muebles, pues el cambio de domicilio no surtirá efectos si no se ha realizado por acta notarial, y además, se debe hacer constar por nota al margen de la inscripción de la hipoteca del buque en la Sección 1.<sup>a</sup> del Registro de Bienes Muebles. A juicio de DOMÍNGUEZ LUELMO (149) es más dudoso que el cambio de domicilio deba hacerse constar también en el Registro de Buques y Empresas Navieras (150).

---

(148) Cfr. GABALDÓN GARCÍA, J. L. y RUIZ SOROA, J. M., *Manual de derecho de la navegación marítima*, Marcial Pons, Madrid, 1999, pág. 182.

(149) Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario del artículo 683 de la LEC», en *Comentarios...*, vol. III, cit., pág. 3392.

(150) No obstante, el artículo 75.4 de la Ley 27/1992, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, determina que el régimen de inscripción en el Registro de Buques y Empresas Navieras no exime de la obligación de inscripción en otros Registros Públicos, sobre todo en la Sección Primera del Registro de Bienes Muebles, dedicada a Buques y Aeronaves. Pero este Registro no se ocupa tan sólo a dar publicidad de los derechos reales, y el administrativo tampoco se limita a los aspectos técnicos o de identificación del buque. Por ello, debido a la coordinación y armonía existente entre ambos Registros, cuando se haga constar en el Registro Mercantil de Buques el cambio de domicilio, se debe notificar dicho cambio al Registro de Buques y Empresas Navieras.

# IX. LOS CAMBIOS DE DOMICILIO DEL TERCER POSEEDOR. LA NOTIFICACIÓN DEL ARTICULO 689 DE LA LEC

## A) ¿QUIÉN ES EL TERCER POSEEDOR?

Es evidente que el deudor es el sujeto pasivo de la obligación cuyo cumplimiento se reclama, es decir, es el obligado personalmente al pago del crédito, prescindiendo de su carácter hipotecario. También se le denomina hipotecante, pues como decimos es el sujeto pasivo de la hipoteca. El hipotecante no deudor es la persona que concurre al acto de constitución de la hipoteca, ofreciendo un bien propio como garantía de una deuda ajena por la que no está obligado personalmente. Pero donde surgen mayores problemas es a la hora de determinar a quién podemos considerar como tercer poseedor. Consideramos que la figura del tercer poseedor y la del tercer adquirente son la misma, siendo aquella persona que adquiere la propiedad del inmueble que fue hipotecado por su transmitente. Es por tanto una persona ajena a la deuda garantizada con la hipoteca, a pesar de la responsabilidad que tiene la finca sobre la deuda. Por ello, el tercer poseedor deberá soportar la ejecución forzosa y la realización de la finca que adquirió, por lo que el requerimiento de pago realmente es para él una notificación. Pero también tiene unos derechos, como el de poder satisfacer la deuda reclamada, liberando así la finca que adquirió con el gravamen (151).

## B) CAMBIO DE DOMICILIO DEL TERCER POSEEDOR

ROCA SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, sobre la base de la legislación anterior a la LEC 1/2000, señalaban que el domicilio fijado en la escritura de constitución de la hipoteca para requerimientos y notificaciones al deudor era también aquel donde debían verificarse los requerimientos y notificaciones al tercer poseedor [entendiendo este concepto en sentido amplio —se ha considerado incluso que el concepto de tercer poseedor comprende también al de hipotecante no deudor— (152)]. Por lo tanto, era un domicilio que fijaba el deudor y que era único para él mismo y para el tercer poseedor. Así se desprendía del artículo 131, reglas 3.<sup>a</sup> (párrafo segundo) y 4.<sup>a</sup> de la LH. Pero

(151) Cfr. JURADO JURADO, *Procedimiento de ejecución...*, cit., pág. 211. En cambio discrepa, cfr. GIMENO-BAYÓN COBOS, *Notificaciones...*, cit., págs. 14 y 15. Y para LÓPEZ LIZ, el tercer poseedor es «el adquirente registral, total o parcial, de finca hipotecada, que asume y queda obligado al pago de la deuda hipotecaria» (cfr. LÓPEZ LIZ, *Procedimiento...*, cit., págs. 480 y 481).

(152) Cfr. GARCÍA GARCÍA, *El procedimiento...*, cit., págs. 193 y 194.

el tercer poseedor podía cambiar el domicilio designado por el deudor, lo cual se recogía expresamente en el último párrafo del artículo 130 de la LH. Y así se entendía en la legislación anterior que en el procedimiento judicial sumario el domicilio era único no sólo para el deudor y el tercer poseedor, sino también para el hipotecante no deudor, en el caso de que el crédito se hubiese formalizado en la misma escritura en la que se constituyó la hipoteca por el hipotecante no deudor y si solamente se fijaba un domicilio. Y si el fiador real vendía después la finca hipotecada, el comprador que fuera tercer poseedor debería ser notificado y requerido en dicho domicilio inicialmente fijado, que también lo era para el deudor. Pero si primero se formalizaba el crédito y luego se constituía la hipoteca por el fiador real en escritura separada en garantía de aquél, el domicilio sería el que se fijase en esa escritura para requerimientos y notificaciones, tanto para el deudor como para el hipotecante no deudor (153).

Además, cuando la hipoteca se constituye por el promotor o el constructor sobre todos y cada uno de los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, en estos casos lo habitual es señalar como domicilio para requerimientos y notificaciones el piso o local correspondiente, es decir, la finca hipotecada, por lo que los requerimientos y notificaciones se verificarán en esa finca, en caso de ejecución judicial de la misma. Pero si en vez de fijar como domicilio la finca hipotecada se fija el domicilio del promotor o constructor, los requerimientos y notificaciones no podrán hacerse en dicha finca ni tampoco a los que se hubieren subrogado en la deuda hipotecaria, puesto que los requerimientos y notificaciones se practicarían en el domicilio del promotor o constructor. Pero a pesar de ello, el tenor literal de la ley se habría cumplido, por lo que para salvaguardar su derecho, los compradores y subrogados deberían haber ejercitado el derecho de cambiar el domicilio señalando uno nuevo en el que puedan recibir todos los requerimientos y notificaciones, pues si no realizan este cambio de domicilio, el requerimiento practicado en el domicilio designado originalmente en la escritura de hipoteca priva de efectividad *per se* a la correspondiente diligencia, con la consiguiente indefensión de los demandados. De cualquier manera, consideramos que el promotor o constructor no tiene la obligación de dar traslado de la comunicación o requerimiento al titular subrogado si este no ha cambiado de domicilio para efectuar los requerimientos y notificaciones, pues pudiendo efectuar el cambio, el interesado no lo hizo. No obstante, actualmente tras la LEC 1/2000 será muy difícil que el tercer poseedor pueda alegar indefensión por falta de comunicación del procedimiento, pues el artículo 689 de la LEC establece que si de la certificación registral la persona que aparece con la

---

(153) Cfr. ROCA-SASTRE y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, *Derecho Hipotecario*, IX, cit., págs. 327 y 328.

última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago ni notarial ni judicialmente, deberá notificársele la existencia del procedimiento en el domicilio que conste en el Registro, y de acuerdo con el artículo 683.3 de la LEC, el domicilio de los terceros adquirentes de bienes hipotecados será el que aparezca designado en la inscripción de su adquisición, que no será nunca el domicilio del constructor o promotor del inmueble constituido en régimen de propiedad horizontal.

Sobre esta cuestión MONTERO AROCA comentaba que se había empezado a cuestionar la constitucionalidad de la regla 5.<sup>a</sup>, I, del artículo 131 de la LH, puesto que se establecía que la notificación al tercer poseedor se realizaría en el domicilio que figurase en el Registro fijado con anterioridad por el deudor o por el promotor o constructor como acabamos de ver en los casos de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, y no el real del tercer poseedor. En estos casos, si el tercer poseedor había puesto en conocimiento del acreedor su adquisición de la finca, y además su domicilio real, debería entenderse que la notificación si se realiza en el domicilio fijado por el deudor en la escritura de constitución de la hipoteca es una ficción, ya que el tercer poseedor no llegaría a tener conocimiento de la existencia del procedimiento judicial sumario (154). Pero la declaración de nulidad del precepto no llegó a producirse, y en estos casos podría apreciarse mala fe del acreedor hipotecario, porque realiza el requerimiento de pago en el domicilio que figura en el Registro fijado por el deudor a sabiendas de la adquisición del inmueble por el tercer poseedor. Por ello, si no quiere que se aprecie esa mala fe, el acreedor hipotecario debería practicar la notificación en el domicilio real de este tercer poseedor, del cual tiene conocimiento porque previamente le dio a conocer su condición de tercer poseedor así como su domicilio, a los efectos de ser notificado de la ejecución hipotecaria sobre el inmueble.

Así pues, el artículo 130 de la LH, en su apartado 7.º, en la anterior redacción que tenía antes de la entrada en vigor de la LEC 1/2000, disponía que «todo posterior adquirente de la finca podrá variar el domicilio fijado al tiempo de la adquisición, pero sujetándose a las condiciones y requisitos antes expresados y, en su defecto, quedará subsistente el que aparezca en el Registro». Este precepto por tanto parecía que permitía al tercero adquirente cambiar el domicilio consignado por el deudor o por el hipotecante no deudor en la escritura de constitución de la hipoteca, por lo que este domicilio a efectos de notificaciones podría no ser el del deudor, el cual no podría tener conocimiento de los requerimientos y notificaciones.

En estos casos no habría problema cuando el tercero se subrogase en la deuda, pues no supondría nada la falta de conocimiento por parte del deudor

---

(154) Cfr. LÓPEZ LIZ, *El procedimiento...*, cit., págs. 420 y sigs.; MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., págs. 328 y sigs.

de los requerimientos y las notificaciones, ya que el deudor sería el tercer adquirente de la finca. Pero sí habría problemas cuando fuese un tercer poseedor que no se hubiese subrogado en la deuda. No obstante lo cual, algún sector doctrinal, basándose en la STS de 30 de octubre de 1992 (155), entiende que no se puede apreciar inconstitucionalidad parcial sobrevenida del artículo 130 de la LH, ya que el nuevo titular de la finca encontraba en la Ley Hipotecaria (el mismo art. 130, párrafos tercero y cuarto) y en el Reglamento Hipotecario (art. 226) mecanismos para evitar su indefensión, pudiendo para ello modificar el domicilio fijado por el deudor cumpliendo determinados requisitos, y no podría verse sorprendido por la existencia del procedimiento judicial sumario, puesto que además conocía por el Registro el lugar donde se le iban a practicar las notificaciones (156). En estos casos, cuando el tercer adquirente pretendiese modificar el domicilio fijado previamente por el deudor, no podría alterarlo cuando no asumiese la cualidad de deudor, para no provocar al deudor indefensión, pues no le llegarían los requerimientos ni las notificaciones.

Pero en la actualidad el artículo 683.3 de la LEC establece que el domicilio de los terceros adquirentes de bienes hipotecados, a efectos de requerimientos y notificaciones, será el que aparezca designado en la inscripción de su adquisición, domicilio que pueden cambiar mediante acta notarial e inscripción en el Registro, por nota al margen de la inscripción de la hipoteca. En estos casos la finalidad de la notificación es la misma que la del requerimiento, puesto que pone en conocimiento del nuevo titular la existencia del procedimiento de ejecución para que pueda adoptar las medidas que estime oportunas a fin de evitar la venta en pública subasta del bien hipotecado. Por ello, con lo previsto en el artículo 683.3 de la LEC se subsana el error que había sido denunciado por la doctrina como acabamos de ver durante la vigencia de los anteriores artículos 130 y 131 de la LH, pues se había señalado que a pesar de que expresamente no se señalase en el texto de la ley que el tercer poseedor debe fijar un domicilio como el deudor a los efectos de requerimientos y notificaciones, esa omisión no derivaba en que el tercer poseedor debía ser requerido en el domicilio fijado por el deudor. Se interpretaba sistemáticamente el último apartado del artículo 130 de la LH cuando señalaba que «todo posterior adquirente de la finca podrá variar el domicilio que encontrase fijado al tiempo de la adquisición, pero sujetándose a las condiciones y requisitos antes expresados, y, en su defecto, quedará subsistente el que aparezca en el Registro». Por ello, si el adquirente podía variar el domicilio fijado, tendría derecho a fijarlo previamente, al igual que el hipotecante, pero el tercer adquirente no podría alterar el que fijó el deudor

---

(155) 8403.

(156) Cfr. UCEDA OJEDA, *El artículo 131...*, cit., pág. 790.

cuando no asumiese precisamente la cualidad de deudor. No obstante, si el tercer poseedor no fijase un domicilio a los efectos de requerimientos y notificaciones, debería requerírsele en el domicilio que constase en el Registro y que haya sido designado previamente por el deudor (157).

El tercero adquirente no podrá cambiar el domicilio fijado por el deudor o el hipotecante no deudor, porque el deudor es siempre parte legitimada pasivamente en el procedimiento y debe por ello ser notificado. Lo que sucede es que el tercero adquirente podrá fijar su propio domicilio, que podrá cambiar en todo momento cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 683.2 de la LEC, a efectos de requerimientos y notificaciones, constando por tanto dos domicilios, el del deudor y el del tercer poseedor, los cuales serán requeridos en domicilios distintos. Es por ello que el legislador, consciente de las dificultades que planteaba la anterior regulación, regula de forma unitaria la posibilidad del cambio del domicilio introduciendo en un mismo precepto, es decir, en el artículo 683 de la LEC dicho cambio, incluso por parte del tercer poseedor. La novedad no es tanto admitir el cambio de domicilio en el artículo 683 de la LEC, sino que expresamente se reconozca la existencia de un domicilio designado precisamente por el tercer poseedor (158).

En cambio, GARCÍA GARCÍA discrepa de la doctrina mayoritaria, y tal y como señalamos al referirnos a la necesidad o no del consentimiento del acreedor sobre el cambio del domicilio del deudor, para el caso del tercer poseedor igualmente entiende que el artículo 51.9.a) del RH no sería aplicable, por vulnerar lo preceptuado en el derogado artículo 130 de la LH, y por tanto no podría admitirse que el cambio de domicilio se efectuase fijando el tercer poseedor un domicilio en la escritura de compraventa concertada con el deudor, ya que debe intervenir en dicho cambio el acreedor, por notificación o participación, según los casos. Y ello a pesar de que en la inscripción de la escritura de compraventa de la finca hipotecada figurase ese domicilio, ya que no sería un domicilio para requerimientos y notificaciones a efectos del procedimiento ejecutivo hipotecario, sino a otros efectos, puesto que ya está fijado otro domicilio para dicho procedimiento de ejecución hipotecaria (159). Pero debemos seguir a MONTERO AROCA (160) y al resto de la doctrina y entender sobre la base de lo preceptuado en el artículo 683.3 de la LEC, que el domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones del tercer poseedor es el que aparezca designado en la inscripción de su adquisición y no el designado en la escritura de constitución de la hipoteca. Y ese domicilio del tercer poseedor es aquél al que se refiere el artículo 51.9.a)

---

(157) Cfr. GIMENO-BAYÓN COBOS, *Notificaciones...*, cit., pág. 20.

(158) Cfr. BARBANCHO TOVILLAS, *Comentarios...*, cit., pág. 3094.

(159) Cfr. GARCÍA GARCÍA, *El procedimiento...*, cit., págs. 83 y 84.

(160) Cfr. MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., págs. 494 y 495.

del RH. Y naturalmente el tercer poseedor también podrá modificar ese domicilio, siguiendo los trámites establecidos legalmente al efecto. Además, el hipotecante no deudor y el deudor mantendrán el domicilio que hayan fijado en la escritura de constitución de hipoteca a los efectos de los requerimientos y notificaciones que se produzcan en la ejecución hipotecaria.

C) DOMICILIO DE LA NOTIFICACIÓN AL TERCER POSEEDOR

Debe notificarse al tercer poseedor la existencia del procedimiento, puesto que en caso contrario, se vulneraría el derecho a la tutela judicial efectiva que consagra el artículo 24.1 de la Constitución, pues se le privaría de un derecho sin permitirle intervenir en el procedimiento. Efectivamente, debido a que el tercer poseedor va a sufrir las consecuencias de la ejecución sobre la finca que civilmente le pertenece, debe dársele la opción de evitar esa ejecución (161). Además, a mayor abundamiento, por aplicación del principio registral del tracto sucesivo, el procedimiento debe dirigirse contra el tercer poseedor, cumpliéndose todos los trámites aseguradores de la defensa de sus intereses, ya que en caso contrario no sería inscribible la adjudicación, al resultar incumplido el exigido enlace entre el acto cuya inscripción se pretende y los derechos del titular registral. Así lo recogen las RDGRN de 24 de agosto de 1981 y de 30 de junio de 1989 (162). Y es que tampoco serían canceladas sus respectivas inscripciones si el procedimiento no se hubiese seguido contra ellos, tal y como se prevé en los artículos 175.2 y 225 del RH (163).

El artículo 689 de la LEC preceptúa que el domicilio para la notificación al tercer poseedor es el domicilio del tercer poseedor que conste en el Registro. Este mismo criterio lo recoge la regla 2.<sup>a</sup> del artículo 84 de la LHMPSPD, para este tipo de garantías.

Aquí el tratamiento de esta cuestión difiere de lo que expresaba el artículo 131, regla 5.<sup>a</sup> de la LH, que se remitía a la regla 3.<sup>a</sup>, es decir, se efectuaba la notificación en el domicilio que resultase vigente en el Registro, efectuándose así una remisión al domicilio del artículo 130, esto es, al fijado por el deudor en la escritura de constitución de la hipoteca. Ello podría suponer problemas de indefensión, puesto que podía suceder que el tercero no llegara a tener conocimiento de la existencia del procedimiento, a pesar de haber puesto

---

(161) Cfr. ANDERSON, M., «La ejecución de la hipoteca por el cesionario no inscrito del crédito hipotecario y la nueva LEC: una réplica», en *La Ley*, núm. 5606, 6 de septiembre de 2002, pág. 2.

(162) *RJ* 3271 y 4912, respectivamente.

(163) Cfr. FERNÁNDEZ COSTALES y DÍAZ GONZÁLEZ, *La constitucionalidad...*, cit., págs. 237 y 238.

en conocimiento del acreedor su adquisición de la finca y su domicilio real. Pero finalmente no se declaró la inconstitucionalidad de esta norma (164).

Por lo que respecta a los cambios de domicilio, el artículo 683 de la LEC establece para el caso del deudor lo mismo que determinaba el artículo 130 de la LH. Pero el precepto procesal además se refiere de forma expresa al hipotecante no deudor, y por lo que respecta al tercer poseedor, señala que el domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones será el que aparezca designado en la inscripción de su adquisición, cambiando el régimen anterior en beneficio del tercer poseedor, puesto que de acuerdo con el anterior artículo 130 de la LH, el tercer poseedor debía cambiar el domicilio inicialmente fijado por el deudor si quería que los requerimientos y notificaciones se practicasen en su propio domicilio. Por ello, podía suceder que el tercer poseedor no fijase un domicilio propio y el procedimiento se desarrollaría sin su conocimiento, siendo legales las notificaciones efectuadas en el domicilio del deudor. Pero en la actualidad y sin necesidad de cambio de domicilio, el tercer poseedor será notificado y requerido en el domicilio que hizo constar en su título de adquisición y que como tal resulta inscrito. Si el tercer poseedor quiere cambiar ese inicial domicilio, deberá hacerlo de acuerdo con lo previsto en el artículo 683.3 de la LEC.

En la actualidad, puesto que el artículo 689.1 de la LEC establece que la notificación se hará en el domicilio que conste en el Registro, si lo ponemos en relación con lo regulado en el artículo 683.3 de la LEC, el domicilio para las notificaciones y requerimientos del tercero adquirente será el que aparezca designado en la inscripción de su adquisición, el cual se habrá hecho constar según lo establecido en el artículo 51.9.º del RH (por supuesto, en la redacción efectuada por el Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre). Es decir, el requerimiento al tercer poseedor se practicará en el domicilio que haya designado en su título adquisitivo como domicilio para que en él se efectúen los requerimientos y notificaciones. Pero en el supuesto en que no se haya designado ningún domicilio de forma expresa, el domicilio donde deberán practicarse los requerimientos y notificaciones al tercer poseedor será el establecido en la regla 9.ª del artículo 51 del RH, según el cual en las inscripciones extensas a las que se refiere el artículo 9 de la LH, entre otras circunstancias debe constar el domicilio de la persona a cuyo favor se practique la inscripción.

En el procedimiento general de ejecución se mantienen el mismo criterio, puesto que los artículos 659 y 660 de la LEC expresan que la notificación debe hacerse por parte del Registrador (antes la notificación la efectuaba el

---

(164) Ver en este sentido, las SAP de Barcelona, de 14 de febrero de 1990 (Base de Datos la Ley, @49/1990, marginal 111), y la del TS de 23 de octubre de 1992 (RJ 8403), en el mismo proceso.



Juzgado) en el domicilio que conste en el Registro (debiendo tenerse en cuenta lo preceptuado en el art. 166.12.<sup>a</sup> del RH). Asimismo, si el domicilio no figura en el Registro, el Registrador no puede hacer la notificación, pues el último inciso del primer párrafo del artículo 659 de la LEC establece que el Registrador comunicará la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas y que aparezcan en asientos posteriores al del derecho del ejecutante, «siempre que su domicilio conste en el Registro». Todo ello sin perjuicio de la aplicación de los artículos 155, 156 y 157 de la LEC, relativos a la determinación y búsqueda del domicilio.

#### D) FORMA DE LA NOTIFICACIÓN EFECTUADA AL TERCER POSEEDOR

Respecto a la forma de la notificación, en la actualidad deben observarse las reglas generales previstas en los artículos 149 y siguientes de la LEC, pero con las matizaciones recogidas en el artículo 686 de la LEC. Así, se remitirá el acto de comunicación al domicilio que conste en el Registro, mediante correo o cualquier otro medio técnico que deje constancia fehaciente en los autos de la recepción, de su fecha y del contenido de la comunicación (art. 160 de la LEC). Pero por aplicación de los artículos 155, 156 y 157 de la LEC deberá intentar buscarse el domicilio efectivo del tercer poseedor. En el supuesto de que esta notificación resulte fallida, se procederá a la comunicación por medio de entrega de copia de la resolución o de cédula regulada en el artículo 161 de la LEC, y como último sistema y por ello subsidiario, podría acudir a la notificación a través de edictos (art. 164 de la LEC) (165).

### X. LA NOTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO A OTROS TITULARES

#### A) INTRODUCCIÓN

De lo regulado en el artículo 689 de la LEC se desprende que la notificación de la existencia del proceso debe realizarse al tercer poseedor y además a los acreedores posteriores, es decir, a los titulares de derechos de cualquier naturaleza sobre el bien hipotecado. Sobre esta cuestión debemos destacar que la notificación del artículo 689.2 de la LEC debe hacerse no sólo a los acreedores constituidos con posterioridad a la hipoteca que garantiza el crédito del actor, sino también a los acreedores de cargas o derechos reales que hubieren pospuesto, unas u otros, a la hipoteca del actor. También a los

---

(165) Cfr. MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., págs. 687 y sigs.

anotantes posteriores a la inscripción de dicha hipoteca e incluso a los titulares de desmembraciones del dominio, derechos condicionales o de otros que, por su rango, deben declararse extinguidos al realizarse el crédito y que hubieren inscrito sus derechos con posterioridad a la hipoteca, siempre que figuren en la respectiva certificación del Registro de la Propiedad. Esto en relación con el artículo 225 del RH, pues de acuerdo con la Disposición Derogatoria Única 3 de la LEC, el artículo 225 del RH se encuentra vigente porque no se opone ni es incompatible con lo dispuesto en la nueva LEC. Pero dentro de los titulares posteriores que podrían encontrarse comprendidos en la certificación de cargas, se encontrarían, además de los titulares de cargas o derechos reales propiamente dichos, los titulares de anotaciones preventivas de embargo y de otro tipo, como las de demanda y los titulares de cargas o derechos reales comprendidos en la certificación pospuestos a la propia hipoteca que sirve de base a la ejecución a través de la negociabilidad de rango. También tendrá derecho a que se le notifique el acreedor hipotecario de una hipoteca unilateral pendiente de aceptación (166). En cambio, de acuerdo con el actual artículo 131 de la LH, a los titulares de inscripciones o anotaciones anteriores no se les realiza la notificación.

El Registrador es el encargado de notificar a los titulares de derechos y acreedores posteriores a la hipoteca en los domicilios que consten en el Registro la existencia del procedimiento de ejecución, para que puedan intervenir si lo desean en la ejecución. Estos terceros pueden pedir que se les exhiban los autos y con ellos se entenderán las actuaciones posteriores, pudiendo con anterioridad a la aprobación del remate liberar el bien satisfaciendo lo que se daba al acreedor por el principal, intereses y costas, de acuerdo con el artículo 682, números 1 y 3. Si los acreedores posteriores pagan las responsabilidades, quedarán subrogados en los derechos del acreedor ejecutante, debiendo inscribir esa subrogación al margen de la inscripción de la hipoteca expidiéndose mandamiento judicial para ello (167).

Si la notificación no se produce a los titulares de cargas o gravámenes posteriores, la consecuencia inmediata será la nulidad del procedimiento, al igual que sucedía cuando no se practicaba la notificación al tercer poseedor, según ha puesto de manifiesto algún sector doctrinal. Y ello a pesar de que la STS de 20 de junio de 1956 (168) mantiene lo contrario, al igual que la RDGRN de 1 de julio de 1997 (169), que estimaban que no se producía indefensión porque el titular de una carga o gravamen posterior al embargo

---

(166) Vid. más ampliamente, MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., pág. 702; JURADO JURADO, *Procedimiento...*, cit., págs. 222 y sigs.

(167) Cfr. MIRABELL GUERIN, *La ejecución...*, cit., pág. 1606.

(168) *RJ* 2499.

(169) *RJ* 5785.

tenía la posibilidad de conocer la existencia del embargo por su constancia registral. Acorde con el planteamiento que defendemos, la nulidad se produciría, sin perjuicio de que pudieran tener conocimiento del procedimiento por otros medios, tal y como afirmaba la STS de 7 de abril de 1997 y la RDGRN de 24 de agosto de 1981 (170).

#### B) DOMICILIO Y FORMA DE LA NOTIFICACIÓN

Como es lógico, esta notificación que debe realizar el Registrador de la existencia de la ejecución, está supeditada a que el domicilio de los titulares de asientos posteriores al del ejecutante conste en el Registro, de acuerdo con lo previsto en el artículo 659.1 de la LEC. En cuanto al lugar en el que han de hacerse las notificaciones a los acreedores y titulares de derechos reales posteriores a la hipoteca, GARCÍA GARCÍA analizando la regla 5.<sup>a</sup> del derogado artículo 131 de la LH, entendía que no se les notificaba a esos titulares en el domicilio pactado en la escritura de la hipoteca, puesto que ese domicilio sólo servía para el deudor, para el hipotecante no deudor y para el tercer poseedor. Por tanto, por lo que a las notificaciones a estos titulares se refiere, debía estarse a lo que preceptuaba la LEC. Lo mismo entendía LÓPEZ LIZ, para el que si en la certificación registral que obraba en los autos constaban los domicilios de los acreedores posteriores, en ellos debían practicarse las notificaciones. Y basaba su argumento en la STC de 20 de abril de 1988 (171), que consideraba preferente realizar la notificación en el domicilio real, si éste constaba en la certificación registral, antes que realizar la notificación a través de edictos. Además, para GARCÍA GARCÍA esta solución podía dificultar la tramitación del procedimiento judicial sumario, sobre todo cuando existiesen muchos titulares de asientos posteriores. Y en el supuesto en que no constasen los domicilios y no pudiera efectuarse la notificación personal en el domicilio del interesado, se acudiría a la notificación por cédula. Y cuando no pudiera practicarse así la notificación por desconocerse el domicilio de la persona que debía ser notificada, se acudiría a la notificación a través de edictos, tal y como lo establecía la LEC de 1881 (172). Pero antes de realizar la notificación por edictos, debían tenerse en cuenta que si constaban los domicilios en la certificación registral que regulaba la regla 4.<sup>a</sup> del antiguo artículo 131 de la LH (regulado actualmente en los arts. 688 y 656 de la LEC

---

(170) RJ 2739 y RJ 3271, respectivamente.

(171) RTC 72.

(172) Cfr. GARCÍA GARCÍA, *El procedimiento...*, cit., págs. 223 y 224; MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., págs. 711 y sigs.; LÓPEZ LIZ, *Procedimiento...*, cit., págs. 442 y 457 y sigs.

1/2000), deberían realizarse en ellos la notificación, aplicando la STC de 20 de abril de 1988 (173), que consideró que era preferente que se realizase la notificación en el domicilio real, si constaban en la certificación registral, antes que proceder a la notificación por edictos, a fin de que pudieran defender sus derechos y no se causare indefensión.

Pues bien, en la modificación de la LEC efectuada por la Ley 10/1992, se dio una nueva redacción al artículo 51.9 del RH (por Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre) y se impuso con carácter obligatorio la constancia del domicilio en las inscripciones, tanto de personas físicas como jurídicas. Además, el artículo 51.1.e) del RH permite en cualquier momento al titular inscrito instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio a efectos de recibir comunicaciones relativas al derecho inscrito. Este artículo no puede ser utilizado para cambiar el domicilio del deudor o hipotecante no deudor, que se haya fijado en la escritura de constitución de la hipoteca, según lo establecido en el artículo 682.2.2.º de la LEC (174). Por lo tanto, de acuerdo con lo anterior, constará en la inscripción el domicilio de los titulares de cargas o de derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca, y en ese domicilio es donde tendrán que practicarse las notificaciones a que se refiere el artículo 689 de la LEC sobre la existencia del procedimiento.

Por lo tanto, debido a la remisión que efectúa el artículo 689.2 de la LEC a los artículos 659 y 660 de la LEC, que son normas generales del proceso de ejecución ordinario de bienes inmuebles, el Registrador debe comunicar la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en la certificación de cargas, siempre que su domicilio conste en el Registro (art. 116.12.ª del RH). Así, cuando en el Registro no figure un domicilio, no puede efectuarse la notificación. No obstante, en la actualidad es posible que si no consta el domicilio en el Registro de los titulares de derechos o cargas posteriores a la hipoteca que garantiza el crédito del actor, deberemos estar a lo previsto en el artículo 660.1 de la LEC, según el cual, si el domicilio no constare en el Registro, el Registrador practicará la comunicación mediante edicto en el tablón de anuncios del Registro, publicándose durante un plazo de quince días. Además, al titular de derechos debe hacersele la advertencia de que no consta su domicilio para que lo señale posteriormente, a los efectos de que no tenga que acudir en el futuro a una comunicación edictal que conlleve menores garantías (175).

---

(173) RTC 72.

(174) Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario del artículo 689 de la LEC», en *Comentarios...*, vol. III, cit., pág. 3477, nota 20.

(175) Cfr. JURADO JURADO, *Procedimiento...*, cit., págs. 230 y 231.

Un problema que puede surgir es que de acuerdo con el artículo 660.2 de la LEC la ausencia de las comunicaciones del Registro o los defectos de forma de que éstas pudieran adolecer no serán obstáculo para la inscripción del derecho de quien adquiera el inmueble en la ejecución. A juicio de DOMÍNGUEZ LUELMO, si no ha existido notificación al acreedor posterior, debe ponerse de relieve antes de la subasta, ya que así lo exige el artículo 691.1 de la LEC, de manera que el Juez debe advertirlo a los interesados. Si éstos no tienen interés en pagar la deuda o participar en la subasta, la ejecución puede seguir adelante. Si ya se efectuó la subasta y consienten lo actuado, la ausencia de notificación quedará subsanada. Pero en caso contrario, del artículo 660 de la LEC se deduce que se incurriría en nulidad de las actuaciones (176). Sobre esta cuestión, MONSERRAT VALERO considera que si el interesado paga la deuda o está dispuesto a pagar una cantidad más alta que aquélla por la que fue adjudicada la finca no habría tal nulidad (177). En torno a esta cuestión, LÓPEZ LIZ entiende que es mejor solución ofertar un precio de subasta superior al de la adjudicación, abriendo así una especie de subasta restringida entre el adjudicatario y el interesado, que anular y repetir la subasta (178). MONTERO AROCA también se ha pronunciado sobre esta cuestión y considera que la no realización de la notificación registral por no constar en el Registro un domicilio, o bien el fracaso de la notificación por su devolución, según el artículo 156 de la LEC, obligan al Juzgado a intentar la averiguación del domicilio. Y ello porque el Juzgado puede declarar la nulidad de actuaciones de oficio o bien a instancia de parte, pues pueden pedirlo cualquiera de las partes o el acreedor (179).

## XI. LA NOTIFICACIÓN DE LA SUBASTA AL DEUDOR

### A) PLANTEAMIENTO INTRODUCTORIO

A modo de introducción, debemos destacar que la derogada LEC de 1881 establecía tres subastas, para el caso de que la primera y la segunda no fructificasen. Pero con la LEC 1/2000 desaparecen y hay una única subasta. Durante la vigencia de las tres subastas, se discutía si era necesario o no notificar al deudor cuando la postura en la tercera subasta fuese inferior al tipo de la segunda. Pero sobre esta cuestión la jurisprudencia entendía que no

---

(176) Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario del artículo 689 de la LEC», en *Comentarios...*, vol. III, cit., pág. 3478.

(177) Cfr. MONSERRAT VALERO, *El procedimiento...*, cit., págs. 153 y sigs.

(178) Cfr. LÓPEZ LIZ, *Procedimiento...*, cit., pág. 446.

(179) Cfr. MONTERO AROCA, *Las ejecuciones hipotecarias...*, cit., págs. 712 y 713.

era necesaria la notificación al deudor de la postura de la tercera subasta cuando fuese inferior al tipo de la segunda (180).

El artículo 691 de la LEC se refiere a la convocatoria de la subasta de los bienes hipotecados. Se trata de una cuestión fundamental, pues a través de la publicidad de la subasta los interesados en el procedimiento de ejecución tendrán conocimiento de los bienes que se subastan. Una vez que se hayan cumplido los requisitos de los artículos anteriores y cuando hayan transcurrido treinta días desde que se efectuaron el requerimiento de pago y las notificaciones previstas en el artículo 689 de la LEC, a instancia del actor, del deudor, del tercer poseedor o del hipotecante no deudor, se procederá a la subasta de la finca o bien hipotecado. Es decir, el adquirente del bien hipotecado puede instar la celebración de la subasta de la finca o bien hipotecado (181). La subasta debe anunciarse al menos con veinte días de antelación, y el señalamiento del lugar, día y hora para el remate debe notificarse al deudor también con una antelación de veinte días, en el domicilio que conste en el Registro.

El artículo 668 de la LEC establece el contenido del anuncio de la subasta: datos de identificación del bien hipotecado, tipo de la subasta, condiciones que adoptan los postores, etc. No se señalan especialidades en torno al anuncio de la subasta en el artículo 691.2 de la LEC, pues el anuncio con veinte días de antelación, por lo menos, ya se prevé en el artículo 667.1 de la LEC para la subasta de bienes inmuebles dentro del procedimiento de apremio, a salvo que la notificación del señalamiento al ejecutado ha de realizarse en el domicilio que conste en el Registro, en vez del que conste en el título ejecutivo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 667.2 de la LEC.

#### B) EL DOMICILIO PARA LA NOTIFICACIÓN DE LA SUBASTA

Una modificación que se produce en el artículo 691 de la LEC con relación al anterior artículo 131 de la LH es que la notificación al deudor del señalamiento de la subasta se realiza actualmente en el domicilio que conste en el Registro, mientras que antes se hacía en la finca hipotecada. Este cambio, a nuestro juicio, no ha sido muy acertado, pues la notificación en la propia finca hipotecada era muy importante a fin de poder subsanar posibles desconocimientos, tanto del deudor como del posible tercer poseedor, por

---

(180) SSTS de 13 de febrero de 1933 (RJ 1488), 26 de junio de 1945 (RJ 864) y 30 de mayo de 1947 (RJ 634), entre otras muchas.

(181) Cfr. ARIJA SOUTULLO, C., *El tercer adquirente de bienes hipotecados*, Tirant lo Blandí, Valencia, 2002, pág. 140.

tener su domicilio en esa finca hipotecada. Es decir, el deudor podía conocer exactamente la fecha de celebración de la subasta en el caso de que no residiese ya en el domicilio pactado en la escritura, y además cualquier posible ocupante de la finca podía tener conocimiento del procedimiento ejecutivo, a fin de que si lo desea se presente y libere el bien (182).

De esta manera, antes de la reforma, la notificación efectuada en la finca o fincas subastadas podría tener como fin el advertir a los adquirentes en documento privado (que no tienen por tanto acceso al Registro de la Propiedad) y a los arrendatarios que estuvieran ocupando la finca, puesto que se le notificaría así la subasta y se le entregaría la cédula para que éste a su vez se la entregase al deudor. De este modo se cumplía el *desiderátum* de la STC de 16 de enero de 1992 (183), al señalar que sería conveniente que se crease en el procedimiento un trámite en el que se diese entrada al arrendatario. Así se sugirió en el Informe de la Ponencia de lo que luego sería la Ley 19/1986, de 14 de mayo, que reformó el artículo 131 de la Ley Hipotecaria (184).

Es decir, la derogada regla 7.<sup>a</sup> del artículo 131 de la LH, en su último párrafo recogía algo bien distinto a la regulación actual, pues establecía la obligación de notificar al deudor el señalamiento del lugar, día y hora para el remate en la finca subastada, con independencia del domicilio señalado a efectos de requerimientos y notificaciones. Este último párrafo de la regla 7.<sup>a</sup> del artículo 131 se introdujo con la Reforma de la Ley Hipotecaria de 1986. Sobre esta reforma existen posiciones doctrinales enfrentadas, que a continuación examinaremos, no sin antes reiterar que la notificación de la subasta en la finca hipotecada nos parecía muy acertado, a efectos de que el deudor y otros posibles adquirentes de la finca tuvieran conocimiento de la misma.

En primer lugar, ROMERO MIURA GIMÉNEZ con anterioridad a la LEC 1/2000, apuntó el criterio legal actual, pues consideraba que lo correcto, a su juicio, habría sido decir «en el domicilio que resulte en el Registro» (185). La reforma fue fruto de una enmienda de Minoría Catalana, previendo que no hubiese comparecido el deudor en el procedimiento, siempre y cuando tuviese su domicilio en la finca subastada, pero además afectaba esta regla a todos los deudores, tuvieran o no su domicilio en dicha finca

---

(182) Cfr. CARBONELL LLORENS, *La ejecución...*, cit., págs. 321 y 322.

(183) *RTC* 6.

(184) Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario del artículo 691 de la LEC», en *Comentarios...*, vol. III, cit., págs. 3505 y sigs.; ORTIZ NAVACERRADA, *La reforma...*, cit., pág. 1829 y sigs.; MONSERRAT VALERO, *El procedimiento...*, cit., pág. 186; LÓPEZ LIZ, *Procedimiento...*, cit., págs. 553 y sigs.; GARCÍA GARCÍA, *El procedimiento...*, cit., pág. 253.

(185) Cfr. ROMERO MIURA GIMÉNEZ, F., *Requerimientos...*, cit., pág. 1487.

subastada (186). Y en palabras de LÓPEZ LIZ, realizar esta notificación en la finca hipotecada era un «aldabonazo», justificada solamente cuando el domicilio del deudor fuese la finca hipotecada. Además, este último párrafo de la regla 7.<sup>a</sup> era contradictorio con lo que establecía el artículo 130 de la LH sobre el domicilio a efectos de requerimientos y notificaciones. A su juicio, quizá se introdujo esta reforma de 1986 para evitar los numerosos juicios declarativos que se habían producido solicitando la nulidad de actuaciones por no haberse notificado al deudor el señalamiento de la subasta (187). Sobre esta cuestión, ORTIZ NAVACERRADA opinaba al respecto que esta reforma de 14 de mayo de 1986 era insuficiente, puesto que sólo aludía al deudor, omitiendo toda referencia al tercer poseedor, y a la vez, era incongruente con los principios del procedimiento de ejecución hipotecaria, puesto que no hacía referencia al domicilio pactado en la escritura de constitución de hipoteca, al exigir que la notificación se practicara en la finca hipotecada, la cual muchas veces no coincidía con el domicilio fijado libremente por las partes a efectos de requerimientos y notificaciones (188). Este planteamiento coincide con el de LÓPEZ LIZ, pues hemos visto que consideraba que notificar la subasta al deudor en la finca o fincas subastadas suponía desconocer el requisito de la fijación del domicilio en la escritura, que fue razón determinante en la configuración del procedimiento judicial sumario, suponiendo así una duplicidad respecto al requerimiento de pago inicial.

Asimismo, señala al respecto GARCÍA GARCÍA que incluso la STS de 11 de julio de 1990 (189), recuerda que dicho requisito no se aplicaba a procedimientos anteriores a la reforma de 1986, criticando la reforma introducida, puesto que la creación del procedimiento judicial sumario obedeció a la necesidad de favorecer la realización del crédito real inmobiliario, imprimiendo rapidez al proceso de ejecución, por lo que reconocía dicha sentencia que ese requisito suponía un entorpecimiento en el procedimiento (190). En el mismo

---

(186) Para MONSERRAT VALERO cuando el domicilio real del deudor fuese la finca subastada, como no había tenido conocimiento de los requerimientos, la ejecución podía provocarle especiales perturbaciones, por lo que la finalidad que perseguía dicha enmienda era evitar que la primera noticia del procedimiento la tuviese el deudor cuando se presentara el rematante a tomar posesión de la finca adquirida en pública subasta. Por tanto, se suponía que el domicilio real se tenía en la finca subastada y no en el domicilio paccionado. El problema con el artículo 131 de la LH surgía porque este precepto no imponía esta obligación cuando el domicilio de la finca subastada fuera el real del deudor y no el paccionado, sino en todo caso (cfr. MONSERRAT VALERO, *El procedimiento...*, cit., págs. 185; LÓPEZ LIZ, *Procedimiento...*, cit., pág. 553).

(187) Así, la STS de 11 de julio de 1990 (RJ 5851), entre otras. Vid. LÓPEZ LIZ, *Procedimiento...*, cit., págs. 549 y sigs.

(188) Cfr. ORTIZ NAVACERRADA, *La reforma...*, cit., págs. 1829 y sigs.

(189) RJ 5851.

(190) Cfr. GARCÍA GARCÍA, *El procedimiento...*, cit., págs. 252 y 253.



sentido, GIMENO-BAYÓN COBOS no estaban de acuerdo con lo establecido en el último inciso del último párrafo de la regla 7.<sup>a</sup> del artículo 131 de la LH, que decía textualmente: «...en la finca o fincas subastadas», y entendía que habría que interpretar esta norma *teleológicamente*, entendiendo que debía primar la faceta de «notificar al deudor» sobre el inciso «en la finca o fincas subastadas». Lo fundamental era la notificación al deudor, y no el que se hiciera en la finca o fincas subastadas, por lo que si constaba el domicilio real del deudor la notificación debería hacerse en éste, evitándose los problemas derivados de la subasta de varias fincas (191). Al respecto, FERNÁNDEZ LÓPEZ, RIFÁ SOLER y VALLS GOMBAU opinaban sobre la base de que la finalidad de la notificación era potenciar la notificación personal al deudor en rebeldía, que debía por tanto primar la notificación personal de la subasta al deudor en el domicilio real, cuando el acreedor lo conociese, y en su defecto, en la finca hipotecada, y si la diligencia resultaba negativa, en el domicilio pactado. Y ya en último extremo la notificación por edictos (192).

Pero a pesar de que la doctrina más acreditada considere que efectuar la notificación de la subasta en la finca hipotecada origina todos estos problemas, nosotros consideramos que es más conveniente para preservar el derecho de defensa del deudor o de los terceros adquirentes de la finca hipotecada. No obstante, el artículo 691 de la LEC señala que se efectuará la notificación del día, lugar y hora de la celebración del remate en el domicilio pactado, de acuerdo, como hemos visto, con lo que establecía la doctrina mayoritaria. Así, el domicilio al que actualmente se debe efectuar la notificación es el domicilio que conste en el Registro, y será el fijado en la escritura de constitución de la hipoteca, de acuerdo con lo previsto en el artículo 682.2.2.º de la LEC, o el que resulte tras los cambios del domicilio del artículo 683 de la LEC. Por tanto, actualmente la nueva notificación se efectúa en el mismo domicilio que en el que se produce el requerimiento de pago, es decir, el domicilio que se fijó a efectos de notificaciones. Con ello se salva la incongruencia que había sido puesta de relieve por estos autores, al ir en contra de lo establecido en los artículos 130 de la LH y 226 del RH, pues se prescindía del domicilio convencional, optándose por hacer la notificación en la finca subastada, que podía no ser el domicilio convencional, ni tampoco el real.

Asimismo, parece por lo menos curioso que sólo se exija que se notifique la celebración de la subasta al deudor en el domicilio que conste en el Registro, y que no se exija que se practique al hipotecante no deudor, ni al tercer

---

(191) Cfr. GIMENO-BAYÓN COBOS, *Notificaciones...*, cit., pág. 25.

(192) Cfr. FERNÁNDEZ LÓPEZ, J. M.; RIFÁ SOLER, J. M., y VALLS GOMBAU, *Derecho Procesal Práctico*, VII, Madrid, 1992, pág. 241; LÓPEZ LIZ, *Procedimiento...*, cit., págs. 557 y sigs.; MONSERRAT VALERO, *El procedimiento...*, cit., págs. 188 y sigs.

poseedor ni a las partes procesales que no hayan convocado la subasta. A este respecto, DOMÍNGUEZ LUELMO no entiende cómo no se hace esa notificación de la subasta ni al tercer poseedor ni al hipotecante no deudor, los cuales probablemente tendrían más que perder que el deudor (193). Por ello, si de acuerdo con el planteamiento que defendemos se efectuase la notificación de la subasta en la finca hipotecada, si existiese por ejemplo un arrendatario en la misma, tendría así conocimiento de la ejecución, no surgiendo este problema señalado por DOMÍNGUEZ LUELMO.

De todo lo expuesto se desprende que para algunos autores el fin que tiene la notificación de la subasta al deudor del artículo 691 de la LEC es recordarle otra vez que debe pagar si quiere evitar la ejecución, aunque el deudor ya tiene conocimiento de ello, puesto que se le ha dado traslado de la demanda ejecutiva y se le ha hecho el requerimiento de pago, ya sea judicial o extrajudicialmente, ya que con el requerimiento se acompaña la advertencia al deudor de que la falta de pago determinará la ejecución y realización de valor de la finca. Así se conseguiría alargar el procedimiento y añadir una nueva causa de nulidad de actuaciones, debido a los riesgos que conllevan las notificaciones y los requerimientos, haciendo por ello caso omiso a la intención del legislador en la reforma de 1909 de la Ley Hipotecaria, que precisamente implantó este procedimiento con el fin de abreviar trámites (194). Asimismo, los tribunales también se han pronunciado sobre esta cuestión, y considera que aunque el deudor conozca la existencia del procedimiento a través del requerimiento de pago que se le ha hecho, si no se le notifica la existencia de la subasta, se produciría una nulidad de actuaciones de todo lo actuado con posterioridad (195).

En relación con esta cuestión, el artículo 691.2 de la LEC señala que la notificación del anuncio de la subasta se realizará al deudor en el domicilio que conste en el Registro, pero no dice en qué momento. Podría haberse establecido que fuese el domicilio que figure en la certificación del artículo 688 de la LEC, pero como no se ha hecho así, parece que se exige una ulterior indagación sobre un posible cambio de domicilio registral. Por ello, basándose en este precepto el deudor puede alegar una nulidad de actuaciones, lo cual es criticable, si bien es cierto que el cambio de domicilio sin el consentimiento del acreedor tiene en el artículo 683 de la LEC carácter excepcional. El problema que surge es que el cambio de domicilio puede haber-

---

(193) Vid. DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario del artículo 691 de la LEC», en *Comentarios...*, vol. III, cit., pág. 3507.

(194) Cfr. GARCÍA GARCÍA, *Procedimiento...*, cit., pág. 253.

(195) Vid. STS de 7 de abril de 1995 (RJ 2987), SAP de Pontevedra, de 25 de mayo de 1992 (AC, 1992, pág. 688), SAP de Madrid, de 24 de febrero de 1994 (RDG, 1994, pág. 7147), y SAP de Barcelona, de 9 de marzo de 1994 (RJC, 1994, pág. 675).

se hecho con el consentimiento del acreedor de manera que sea conocido para éste, pero que la convocatoria de la subasta se realice a instancias del hipotecante no deudor o del tercer poseedor y éstos lo desconozcan (196).

HENAR ÁLVAREZ ALVAREZ

Doctora en Derecho

Profesora Asociada de Derecho Civil en la Facultad de Ciencias Jurídicas,  
Sociales y de la Comunicación de Segovia.  
Universidad de Valladolid

---

(196) Vid., al respecto, DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario del artículo 691 de la LEC», en *Comentarios...*, vol. III, cit., págs. 3504 y sigs.