REVISTA
DE DERECHO, EMPRESA Y SOCIEDAD
(REDS)

Número 25, Época II, 2025

ISSN: 2340-4647

IURE LICET ABOGADOS

Dykinson, S.L.

REVISTA
DE DERECHO, EMPRESA Y SOCIEDAD (REDS)

Número 25, Época II, 2025

ISSN: 2340-4647

Dykinson S.L.

CONSEJO EDITORIAL

-Dirección / Editor

Dr. Dº IGNACIO LLEDÓ BENITO

Profesor Titular de Derecho penal y Ciencias Criminales. Universidad de Sevilla

-Subdirección

Dra Dña MARÍA LUBOMIRA KUBICA

Profesora de Derecho Civil. UNED (Universidad Nacional a Distancia)

- Secretario

JOSÉ ANTONIO POSADA PÉREZ

Profesor de Derecho penal y criminología en las Universidades de Sevilla e Internacional de la Rioja

-Coordinación editorial

Dra. Dña CARMEN REQUEJO CONDE

Profesora Titular de Derecho penal y Ciencias Criminales de la Universidad de Sevilla

-Secretario técnico editorial y Coordinador de los equipos de revisión por pares externa

Dr. Dº JOSÉ ANTONIO POSADA PÉREZ

Profesor Contratado Doctor (acred.) de Derecho penal y Ciencias Criminales. Universidad de Sevilla

-Dra. Doña TERESA AGUADO CORREA

Profesora Titular de Derecho penal y Ciencias Criminales. Universidad de Sevilla

-Dra. Dª MARÍA ELENA COBAS COBIELLA

Profesora Titular de Derecho civil. Universidad de Valencia

Don IVÁN DE MIGUEL DE BERENGUER

Abogado ICAM

Dra Dña VICTORIA GARCIA DEL BLANCO

Profesora Titular de Derecho penal. URJC

Dra Dña MYRIAM HERRERO MORENO

Profesora Titular de Derecho penal y Ciencias Criminales. Universidad de Sevilla

Directora Instituto Andaluz Interuniversitario de Criminología. Sección Sevilla

-Dr. D. FREDERICO DE LACERDA DA COSTA PINTO

Profesor de Dereito penal Universidade Nova de Lisboa. Nova School of law

-Dr D. JAVIER LARENA BELDARRAÍN

Profesor Titular de Derecho procesal. Universidad de Deusto.

Dra Dña MERCEDES LLORENTE SÁNCHEZ-ARJONA

Catedrática de Derecho Procesal. Universidad de Sevilla

-Dr Dº JUAN JOSÉ MEDINA ARIZA

Profesor Titular de Derecho penal y Ciencias Criminales. Universidad de Sevilla

-Dr Dº JOSE RICARDO PARDO GATO

Doctor en Derecho. Académico de número de la Real Academia Gallega de Jurisprudencia y Legislación. Abogado

Dr Dº ALBERT RUDA GONZÁLEZ

Professor Agregat. Dret Civil. Universitat de Girona

PRESIDENCIA DE HONOR DE LA REVISTA REDS

-Dº FRANCISCO LLEDÓ YAGÜE

Catedrático emérito de Derecho Civil. Universidad de Deusto

-Dº OSCAR MONJE BALMASEDA

Profesor Titular de Derecho Civil. Universidad de Deusto

MIEMBROS HONORÍFICOS *AD HONOREM*

-Dº CARME CHACÓN PIQUERAS

Ex Ministra de Defensa de España

Dº MANUEL MARÍA ZORILLA RUIZ

Ex Presidente del Tribunal de Justicia del País Vasco

Catedrático emérito de la Universidad de Deusto

Dº LORENZO MORILLAS CUEVA

Catedrático emérito de Derecho penal. Universidad de Granada

Ex Rector de la Universidad de Granada

COMPOSICIÓN DEL COMITÉ CIENTÍFICO INTERNACIONAL

Miembros del Comité:

Presidente

Dr. Dº BORJA MAPELLI CAFFARENA

Catedrático emérito de Derecho penal y Ciencias Criminales. Universidad de Sevilla

Vocales:

PIERRE LUIGI MARIA DELL´OSSO
Fiscal Antimafia de la República de Italia.
(Procurador Nacional Antimafia de Italia)

CAMILO CELA CONDE
Director del Laboratorio de Sistemática Humana
Universidad de las Islas Baleares

ANTONIO FLAMINI
Doctor y ex Decano de la Facultad de Derecho de la Universidad de Camerino, Catedrático de Derecho Civil y miembro de la "Escuela Civilística" que agrupa a los más prestigiosos catedráticos de derecho civil italiano.
Universidad de Camerino (Italia)

LUCIA RUGGERI
Profesora de Derecho civil y Decana de la Facultad de Derecho de la Universidad de Camerino

ANGEL REBOLLLEDO VARELA
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de Santiago de Compostela

JEAN-BERNARD AUBY
Ex decano de la Facultad de Derecho de la Universidad de París XII. Profesor de Derecho Público en la Universidad de Sciences Po Paris y director de la Acción mutaciones de l'Publique Pública Droit et du (cambios en el Gobierno y Derecho Público, MADP) de Sciences Po Paris.
Universidad de Sciences Po Paris

LORENZO MEZZASOMA
Juez Honorario en el Tribunal de Perugia.
Catedrático Derecho Civil y coordinador de actividades de investigación de Derecho civil de la Universidad de Perugia.
Universidad de Perugia

JOSE PABLO ALZINA DE AGUILAR
Cónsul General de España en Brasil

MIGUEL OLMEDO CARDENETE
Catedrático Derecho Penal
Universidad de Granada

IGNACIO BENÍTEZ ORTÚZAR
Catedrático Derecho Penal
Universidad de Jaén

ANA DÍAZ MARTÍNEZ
Catedrática de Derecho Civil.
Universidad de Santiago de Compostela

DOMINGO BELLO JANEIRO
Catedrático de Derecho Civil
Universidad de La Coruña

ALICIA SÁNCHEZ SÁNCHEZ
Magistrada-Juez del Registro Civil de Bilbao

LUZ MARTÍNEZ VALENCOSO
Catedrática de Derecho Civil Universidad de Valencia

GUILLERMO OLIVEIRA
Catedrático emérito de Derecho Civil.
Experto en Bioética, Derecho y Medicina
Universidad de Coimbra

VASCO PEREIRA DA SILVA
Doctor en Derecho, Ciencias Jurídicas y Políticas de la Facultad de Derecho de la Universidad Católica Portuguesa. Doctor Honoris Causa por UNIPLAC
Catedrático de Derecho Constitucional
Universidad de Lisboa

EDUARDO VERACRUZ PINTO
Profesor de la Facultad de Derecho de la Universidad de Lisboa.
Presidente de la Junta de la Facultad de Derecho de la Universidad de Lisboa.
Universidad de Lisboa

ANDRÉS URRUTIA BADIOLA
Notario y Presidente de Euskaltzandia
(Academia de la Lengua Vasca)

ENRIQUE GADEA SOLER
Catedrático de Derecho Mercantil
Universidad de Deusto

VANESA GARCÍA GARCÍA
Profesora Titular de Derecho Civil
Universidad Rey Juan Carlos de Madrid

ARNEL MEDINA CUENCA
Profesor Titular de Derecho penal de la Facultad de Derecho de la Universidad de La Habana.
Expresidente de la Unión Nacional de Juristas de Cuba.
Universidad de La Habana (Cuba)

MAYDA GOITE PIERRE
Profesora Titular de Derecho Penal,
Presidenta de la Sociedad Cubana de Ciencias Penales de la Unión Nacional de Juristas de Cuba.
Universidad de La Habana (Cuba)

LEONARDO PÉREZ GALLARDO
Profesor Titular de Derecho Civil y de Derecho Notarial. Notario.
Universidad de La Habana (Cuba)

RAÚL CERVINI
Catedrático de Derecho Penal y Encargado de Posgrados e Investigaciones Internacionales
Universidad Católica del Uruguay

Mª JOSÉ CRUZ BLANCA
Catedrática de Derecho penal.
Universidad de Jaén

AGUSTÍN LUNA SERRANO
Catedrático Derecho Civil y Doctor Honoris Causa de la Universidad de La Sapienza (Roma) y Doctor Honoris Causa por la Universidad de Almería.
Universidad de Barcelona

NICOLAS REDONDO TERREROS
Abogado y Analista político

FERNANDO GARCIA DE CORTÁZAR Y RUÍZ DE AGUIRRE
Catedrático de Historia. Director de la Fundación 2 de Mayo, Nación y Libertad.
Premio Nacional de Historia.

LUIS ZARRALUQUI NAVARRO
Presidente Honorario y Fundador de la Asociación de Abogados de Familia y Abogado del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid

VICENTE GUILARTE GUTIERREZ
Catedrático de Derecho Civil y Consejero del Poder Judicial.

ALFONSO CANDAU PEREZ
Ex Decano-Presidente del Colegio de Registradores de la propiedad de España.

CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO
Decano Académico de la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Javeriana de Bogotá.
Universidad Javeriana de Bogotá

ROXANA SÁNCHEZ BOZA
Abogada en el Despacho Suarez y Sánchez. Notaria Pública. Catedrática de Derecho Civil
Universidad de Costa Rica y Universidad Latina

INMACULADA SANCHEZ RUIZ DE VALDIVIA
Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Granada.

IVÁN DE MIGUEL DE BERENGUER
Abogado del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid

ALEJANDRO MARTINEZ CHARTERINA
Doctor en Derecho y Catedrático emérito Derecho Económico. Director del Instituto de Estudios Cooperativos de la Facultad de Derecho. Vocal del Consejo Superior de Cooperativas de Euskadi.
Universidad de Deusto

PILAR PERALES VISCASILLAS
Doctora en Derecho y Catedrática Derecho Mercantil. Consejera académica en Baker & McKenzie.
Universidad Carlos III de Madrid

IÑIGO NAVARRO MENDIZÁBAL
Catedrático de Derecho Civil
Universidad ICADE Madrid

LETICIA GARCIA VILLALUENGA
Profesora Titular de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid

ANDRÉS MORA MARTINEZ
Abogado egresado en la (UFT), Especialización en Criminología y Derecho Constitucional).
Universidad Fermín Toro (Venezuela)

CECILIA FRESNEDO DE AGUIRRE
Catedrática de Derecho Internacional Privado
Universidad Católica del Uruguay

VICTORIO MAGARIÑOS BLANCO
Notario, miembro de la Comisión General de Codificación (coordinador) y presidente de la Asociación para el Diálogo

Mª CARMEN GARCÍA GARCÍA
Catedrática de Derecho Civil.
Universidad de Granada

IGNACIO GALLEGO DOMÍNGUEZ
Catedrático de Derecho Civil.
Universidad de Córdoba

FRANCISCO FERNÁNDEZ SEGADO
Doctor en derecho por la Universidad Autónoma de Madrid y Diplomado en Sociología Política y en Administración de Empresas. Catedrático de Derecho Constitucional. Doctor honoris causa por las Universidades de Messina (Italia) y Pontificia Universidad Católica del Perú.
Universidad Autónoma de Madrid

ALEJANDRO MIGUEL GARRO
Doctor en Derecho, Investigador Senior de la Escuela Parker de Derecho Extranjero y Comparado.
Universidad Columbia Law School NY

GUILLERMO ALCOVER GARAU
Catedrático Derecho Mercantil.
Universidad Islas Baleares

ANSELMO MARTINEZ CAÑELLAS
Profesor Titular de Derecho mercantil de la Universidad de las Islas Baleares.
Universidad de las Islas Baleares

JAVIER VALLS PRIETO
Profesor Titular de Derecho Penal
Universidad de Granada

PEDRO MUNAR BERNAT
Catedrático Derecho Civil
Universidad de las Islas Baleares

RAFAEL LINARES NOCI
Profesor Titular Derecho Civil
Universidad de Córdoba

ANA HERRÁN ORTIZ
Profesora Titular de Derecho
Civil Universidad de Deusto

JORGE BLANCO LOPEZ
Fiscal del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco y Profesor encargado de Derecho internacional penal.
Universidad de Deusto

ALFONSO BATALLA DE ANTONIO
Notario del Ilmo. Colegio Notarial de Bilbao

RAMÓN MÚGICA ALCORTA
Notario y Abogado del Estado

ASTOLFO DI AMATO
Licenciado en Derecho en La Sapienza (Roma). Catedrático de Derecho Comercial en la Facultad de Ciencias Políticas. Magistrado de la Corte Constitucional.

LLORENÇ HUGUET ROTGER
Rector de la Universidad de Islas Baleares. Catedrático de Ciencias de la Computación e Inteligencia Artificial.
Universidad de Islas Baleares

MARIA JESUS CAVA
Catedrática de Historia Contemporánea.
Universidad de Deusto

JAVIER BATARRITA GAZTELU
Abogado del Ilustre Colegio de Abogados del Señorío de Bizkaia

CONCEPCIÓN NIETO-MORALES
Doctora en Sociología. Trabajadora Social en Fiscalía en el Servicio de Apoyo a la Administración de Justicia Junta de Andalucía
Universidad Pablo de Olavide

JOSE ANGEL MARTINEZ SANCHIZ
Notario del Ilmo. Colegio Notarial de Madrid. Presidente del Consejo General del Notariado

FREDERICO DE LACERDA DA COSTA PINTO
Licenciado (1986), Master en Derecho (1991) y Doctor en Derecho (2013), con una tesis en Derecho Penal. Ha sido Asistente FDUL (1986-2000) y Profesor Adjunto de UAL (1987-2000). Profesor de Derecho penal en la Nova School of Law de la Universidade Nova de Lisboa

JUAN CARLOS CARBONELL MATEU
Catedrático de Derecho Penal
Universidad de Valencia

Mª ISABEL GONZÁLEZ TAPIA
Profesora Titular de Derecho Penal (UCO) y Abogada
Universidad de Córdoba

Mª JESÚS ARIZA COLMENAREJO
Profesora Titular de Derecho Procesal
Universidad Autónoma de Madrid

LÁZARO RODRIGUEZ ARIZA
Catedrático de Economía Financiera y Contabilidad
Universidad de Granada

FRANCISCO RODRIGUEZ ALMIRÓN
Doctor en Derecho. Profesor de Derecho penal de la Universidad de Granada.

Mª ELENA COBAS COBIELLA
Profesora Titular Derecho Civil
Universidad de Valencia

CRISTINA GIL MEMBRADO
Catedrática de Derecho Civil
Universidad de las Islas Baleares

MANUEL A. GÓMEZ
Professor of Law and Associate Dean of International & Graduate Studies
Florida International University College of Law

CARMEN MUÑOZ GARCÍA

Profesora Titular de Derecho Civil UCM.

Catedrática acreditada

MARÍA JOSÉ JIMÉNEZ DÍAZ

Catedrática de Derecho penal UGR.

Directora del Instituto Andaluz Interuniversitario de Criminología. Sección Granada.

JAVIER VALLS PRIETO

Catedrático de Derecho penal UGR.

Ethics and Legal expert.

SECCIONES PERMANENTES EN LA REVISTA: Derecho, Empresa y Sociedad (REDS)

Coordinador de Derecho Público, Sociedad Civil e Historia:

Dr Dº IGNACIO LLEDÓ BENITO

Profesor Titular Derecho penal y Ciencias Criminales. Universidad de Sevilla

Coordinadora de Derecho Privado, Bioderecho, IA y Tecnologías disruptivas:

Dr. Dª MARÍA LUBOMIRA KUBICA

Profesora de Derecho Civil. UNED

Coordinadora de Criminología e Igualdad:

Dra. Dª BÁRBARA SORDI STOCK

Profesora Titular de Derecho penal y Ciencias Criminales

Universidad de Sevilla

Coordinador de las Relaciones Internacionales con Iberoamérica:

Sergio Alonso Garcia Long

Profesor Derecho civil. Pontificia Universidad Católica del Perú

Coordinador de Nuevas formas de criminalidad y lucha contra la corrupción:

Dr Dº JESÚS MARTÍN MUÑÓZ

Profesor de Derecho penal

UCM

Coordinadora de la sección de entrevistas en Derecho penal y Criminología:

Dra Dña Ana Belén Valverde Cano

Profesora Derecho penal UCM. Becaría Ramón y Cajal

Coordinadora de la Sección Jurisprudencial.

Dra Dña Mercedes Barragán López

Profesora de Derecho penal y Ciencias Criminales. Universidad de Sevilla

Coordinadora Sección Filosofía del Derecho y Derecho Constitucional

Dra Dña EMILIA Mª SANTANA RAMOS

Profesora Titular (acred.) de Filosofía del Derecho de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

Coordinador de Economía, Empresa, Estudios Financieros y Negocios

Dr. Dº JONATHAN TÉLLEZ TORRES

Profesor Ayudante Doctor de Derecho penal y Ciencias Criminales.Universidad de Sevilla

ADQUISICIÓN Y SUSCRIPCIONES

Dykinson, S.L.

Suscripción versión electrónica (Revista en PDF)

Compra directa a través de nuestra web:

www.dykinson.com/derechoempresaysociedad

REVISIÓN POR PARES

CONSIDERACIONES DE FUNCIONAMIENTO

1) PRIMERA FASE: REVISIÓN PRENSA

El secretario técnico presenta un informe de evaluación previa en el que justifica los criterios formales y sustantivos de aceptación para su publicación en la Revista

2) SEGUNDA FASE: EVALUACIÓN POR PARES

- El artículo se envía a dos evaluadores especialistas en a temática del autor del trabajo y que serán ajenos al centro universitario del autor del trabajo.
- Los evaluadores ad hoc examinarán la metodología, análisis, rigor dogmático sistemático, tratamiento bibliográfico, actualidad del tema y su aportación real a la trasferencia de conocimiento.
- Los evaluadores externos contarán un plazo de 4 semanas para enviar una plantilla de CRITERIO REDS para su análisis formal y material del trabajo presentado.

- La autoría de los informes no será revelada en ningún caso a los autores de los trabajos, ni estos conocerán la identidad de los informantes.
- Caso de divergencia o contradicción en el dictamen de los informantes decidirá el Consejo Asesor a propuesta del secretario técnico y responsable de la revisión de los evaluadores externos.
- El Consejo asesor dilucidará con la mayor prontitud la idoneidad o no del trabajo objeto de publicación.

ÍNDICE

EDITORIAL.....17

1. LA LEY DE EQUIDAD DIGITAL: HACIA UN ENTORNO DIGITAL MÁS JUSTO PARA LOS CONSUMIDORES EN LA UE.....19

Luz M. Martínez Velencoso

2. LA POSICIÓN DEL CÓNYUGE VIUDO NO PROGENITOR EN LAS FAMILIAS RECONSTITUIDAS CON RESPECTO A LA VIVIENDA FAMILIAR. SU VULNERABILIDAD POR RAZONES DE EDAD, DISCAPACIDAD Y CARENCIA DE RECURSOS.....37

Vanessa García Herrera

3. GESTACIÓN POR SUSTITUCIÓN: Aproximación de las instrucciones de la Dirección General de Seguridad y Fe Pública a la Regulación y Jurisprudencia del Tribunal supremo.....69

Marina Pérez Monge

4. LIMITAR LA HIPERACCESIBILIDAD AL PASADO DIGITAL: LA CLAVE DEL DERECHO AL OLVIDO.....85

Dra. María Teresa Pérez Giménez

5.TAKING PUNITIVE DAMAGES SERIOUSLY ONCE AGAIN.....113

Sergio García Long

6. RECONOCIMIENTO DE DERECHOS AL BOSQUE TROPICAL SECO: HACIA UNA GOBERNANZA BASADA EN EL VALOR INTRÍNSECO EN LA MONTAÑA DE GUERRERO -MÉXICO.....127

Omar Huertas Díaz y Zaire Vázquez

7. NULIDAD DEL PROCEDIMIENTO HIPOTECARIO POR DEFCIENCIAS E IRREGULARIDADES EN LOS ACTOS DE COMUNICACIÓN.....147

Mª José Achón Bruñén

8.DERECHOS HUMANOS E INTELIGENCIA ARTIFICIAL.....179

Dra. Alma de los Ángeles Ríos Ruíz

9. LA VIOLENCIA DE GÉNERO EN REDES SOCIALES: NUEVAS FORMAS DE AGRESIÓN EN EL ENTORNO DIGITAL.....189

Gloria Auriestela Hernández Pérez / Guillermo de la Cruz Hernández

10. EL CIBERACOSO COMO NUEVA MODALIDAD DE VIOLENCIA. UN RIESGO EN LA SOCIEDAD ACTUAL DE LA INFORMACIÓN.....199

Mileidy García Plá

11. TIPO PENAL BUSCA APLICACIÓN: ALGUNAS REFLEXIONES SOBRE EL DELITO DE ENRIQUECIMIENTO INJUSTIFICADO DEL ART. 438 BIS CP.....209

Jesús Martín Muñoz

12. DEBATES SOBRE DERECHO, EMPRESA Y SOCIEDAD: ENTREVISTA A JUAN ANTONIO LASCURAÍN SÁNCHEZ.....227

Coordinadora de la sección: Ana Belén Valverde-Cano

RENCENSIONES

- Recensión a Eckart J. Brödermann, Principios UNIDROIT sobre los Contratos Comerciales Internacionales. Comentario artículo por artículo, Valencia, Tirant Lo Blanch, 2024, traducción coordinada por Christian F. Zinser Cieslik y Pedro Mendoza Montano (publicado originalmente como Eckart J. Brödermann, UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts. An Article-by-Article Commentary, 2nd edn, The Netherlands, Kluwer Law International, 2023).....237

Sergio García Long

- Recensión a Javier González Martin (2025): Los elementos formativos de la Historia Tiempo, mito, generación. ilustración, progreso, crisis y barbarie. Córdoba Almuzara. 2025.....241

Julio César Muñiz Pérez

- Recensión a Francisco Ramón Lara Payán. La mediación obligatoria moderada (MOM) en el marco de la preceptividad de los MASC. Tirant Lo Blanch. 2025.....243

María Elena Cobas Cobiella

NULIDAD DEL PROCEDIMIENTO HIPOTECARIO POR DEFCIENCIAS E IRREGULARIDADES EN LOS ACTOS DE COMUNICACIÓN

Mª José Achón Bruñén

Doctora en Derecho Procesal

Fecha de recepción: 11/06/2024
Fecha de aceptación: 15/07/2024

RESUMEN: En el presente artículo se analizan los supuestos en que un procedimiento de ejecución hipotecaria puede llegar a ser declarado nulo por defectos cometidos en los actos de comunicación o por no llamar al proceso a todos los interesados.

ABSTRACT: The current article analises the cases in which the procedure of eviction could be declare void for deffects which includes not calling all the interested parties in the process.

PALABRAS CLAVE: Nulidad, edictos, herencia yacente, concurso, fiador, tercer poseedor, subasta.

KEYWORDS: Void, effects, inheritance, guarantor, auction, third owner.

SUMARIO: I.- Doctrina de la DGSJFP respecto de la fijación de un domicilio para actos de comunicación. II.- Problemas que plantea el requerimiento de pago. 1.- Requerimiento al ejecutado practicado por el Procurador del ejecutante. 2.-Requerimiento de pago por medios telemáticos. 3.- Requerimiento por edictos. a.- Insuficiencia de consultar el Punto Neutro Judicial. b.- Necesidad de averiguar el actual paradero del ejecutado aunque este haya incumplido la obligación de comunicar su nuevo domicilio. c.- La problemática de que el ejecutado tenga su domicilio en el extranjero. 4.- Casos en que un requerimiento indebidamente practicado no es causa de nulidad. **III.- Necesidad de notificar la convocatoria de subasta al ejecutado aun cuando no esté personado. IV.- Supuestos problemáticos**. 1.- Deudor fallecido y herederos desconocidos. 2.- Deudores solidarios. 3.- Deudor que no es propietario del bien hipotecado. 4.- Fiador. 5.- Tercer poseedor. a.- Casos en que hay que demandarle y requerirle de pago. b.- Supuestos en que solo hay que notificarle la existencia

del procedimiento. c.- Casos en que no es necesario demandarle ni notificarle. d.- Supuestos en que no se inicia una ejecución hipotecaria sino una ordinaria. e.- Nulidad del procedimiento a causa de no requerir o no notificar al tercer poseedor la existencia del procedimiento. 6- Excónyuge del ejecutado con un derecho de uso sobre la vivienda hipotecada. 7.-Cónyuge del ejecutado cuando el préstamo con garantía hipotecaria fue solicitado por el otro cónyuge de soltero para adquirir la futura vivienda familiar si parte del préstamo se ha abonado con dinero ganancial

I. DOCTRINA DE LA DGSJFP RESPECTO DE LA FIJACIÓN DE UN DOMICILIO PARA ACTOS DE COMUNICACIÓN

El art. 682.2.2.º LEC exige que el deudor fije en la escritura de hipoteca un domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados. **Dicha designación tiene una doble finalidad:** por un lado, proteger al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor, y, por otro, garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas.

La DGRN/DGSJFP[1] considera que **la omisión o, en su caso, la defectuosa designación del domicilio realizada por el deudor producirá el efecto de que no podrá utilizarse el procedimiento judicial ni notarial de ejecución hipotecaria.** Es decir, la escritura de constitución de hipoteca no puede ser título hábil para iniciar un procedimiento hipotecario cuando en la misma no figure un domicilio para la realización de actos de comunicación[2], sin perjuicio de poder iniciar una ejecución ordinaria en la que si se quiere sacar el bien hipotecado a subasta deberá solicitarse su embargo[3], teniendo la anotación preventiva de embargo el mismo rango registral que la hipoteca hasta el límite de la responsabilidad hipotecaria, si bien en lo que exceda tendrá su propio rango.

La DGRN/DGSJFP[4] considera **válido que, a efectos de notificaciones, en la escritura de hipoteca se designe más de un domicilio por prestatario.** La expresión "*un domicilio*" del art. 682.2.2.º LEC debe interpretarse, no en el sentido de domicilio único, sino en el de cierto y determinado, sin que tenga que ser necesariamente el domicilio habitual al que se refiere el art. 40 CC. La indicación de distintos domicilios puede facilitar en su día el desarrollo del procedimiento de realización de la hipoteca, no solo cuando el deudor y el hipotecante no sean la misma persona o en el supuesto de pluralidad de hipotecantes de las fincas hipotecadas sino también en casos en que se habiten durante el año distintas viviendas por temporadas. Por ello, no debe haber inconveniente en señalar más de un domicilio para notificaciones y requerimientos si con ello el deudor se entiende suficientemente defendido

[1] Resoluciones de la DGRN de 7 de febrero de 2001; de 9 de julio de 2001; de 14 de enero de 2008; de 30 de junio de 2014; de 3 de junio de 2015; de 6 de marzo de 2019; de 30 de marzo de 2023 y de 9 de mayo de 2023.

[2] AAP Madrid, Sección 14.ª, 143/2011, de 13 de julio (rec. 386/2011).

Sobre este particular: ÁLVAREZ ALARCÓN, A. "El fundamento abusivo del juicio de ejecución hipotecaria". *Práctica de Tribunales* n.º 113, marzo-abril 2015, págs. 65 y ss.).

[3] Autos de las AA. PP. de Alicante, Sección 4.ª, de 16 de junio de 2021 (rec. 619/2020); Barcelona, Sección 17.ª, 120/2024, de 18 de abril.

[4] Resoluciones de la DGRN/DGSJFP de 7 de enero de 2014 y de 30 de marzo de 2023.

y el acreedor considera que se asegura así la posibilidad de realizar eficazmente dicho trámite esencial del procedimiento.

En caso de subrogación de otro acreedor por la vía del art. 1112 CC, al ser una novación modificativa, que no extintiva, se debe entender que se mantienen todos los requisitos y elementos no modificados en la escritura anterior, de manera que **resulta válida la indicación del domicilio del deudor por remisión a la anterior escritura**, dado que, conforme a lo previsto en el art. 1204 CC, para que una obligación quede extinguida por otra que la sustituya es preciso que así se declare terminantemente o que la antigua y la nueva sean del todo incompatibles[5].

La DGSJFP[6] **no permite que solo se fije un domicilio en el extranjero**, pues aun cuando en el art. 682.2.2.º LEC no se establece expresamente que dicho domicilio deba estar en España, esta exigencia de que el domicilio fijado esté situado en territorio nacional se aviene con la necesaria agilidad y celeridad de estos procedimientos de realización de la hipoteca, que resultarían dificultados si los requerimientos y notificaciones hubieran de realizarse en territorio extranjero (arts. 20 a 28 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de Cooperación Jurídica Internacional en materia Civil, relativos a los Actos de Notificación y Traslado de Documentos Judiciales y Extrajudiciales). No obstante, reconoce que **ningún inconveniente existe para que pueda fijarse en la escritura, además de un domicilio situado en territorio nacional, otro con carácter simultáneo o subsidiario en territorio extranjero** y de que si la notificación en un domicilio situado en territorio español resulta infructuosa, antes de practicar la comunicación edictal, y para evitar indefensión de los deudores hipotecantes, se intente en un domicilio que resulte en el extranjero.

Por lo demás, la DGSJFP, en la Resolución de 27 de diciembre de 2024, declara que **la reforma operada por RD-Ley 6/2023 en el sistema de notificaciones en la ejecución hipotecaria no ha determinado que, en el caso de personas jurídicas, no sea preciso fijar un domicilio físico y que baste con indicar una dirección de correo electrónico**. Dicha reforma se ha limitado a establecer la obligatoriedad de la comunicación por medios electrónicos respecto de las personas jurídicas y asimilados, pero hay que diferenciar dos supuestos:

-Tratándose de **personas físicas,** deberá fijarse en la escritura de préstamo hipotecario un **domicilio físico** para notificaciones y requerimientos **y, opcionalmente, también un correo electrónico**.

-Tratándose de **personas jurídicas, la fijación de un correo electrónico es obligatoria,** como se desprende del art. 682.2 de la LEC, al disponer (tras la redacción dada por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre) que los actos de comunicación se practicarán siempre por medios electrónicos cuando sus destinatarios tengan obligación, legal o contractual, de relacionarse con la Administración de Justicia por dichos medios, **pero también es necesario fijar un domicilio físico,** pues del art. 686 de la LEC se infiere que el requerimiento de pago se ha de realizar en un domicilio físico, por lo que, consecuentemente, en la constitución de garantías hipotecarias por personas jurídicas es requisito indispensable, para poder hacer constar en el Registro la posibilidad de ejercicio de la acción hipotecaria por este especial procedimiento de ejecución directa de bienes hipotecados, que en la escritura y en Registro de la Propiedad se haga constar, también, un domicilio físico, además de la dirección electrónica. Si las expresadas notificaciones (la física en el domicilio

[5] AAP Madrid, Sección 9.ª, 170/2012, de 29 de junio (rec. 209/2012).

[6] Resolución de 30 de marzo de 2023 (BOE de 18 de abril de 2023).

y la electrónica en el correo) resultaren infructuosas, la oficina judicial deberá realizar las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio real del deudor.

La DGRN/DGSJFP[7] **ha admitido que el requerimiento se verifique en un domicilio distinto del recogido en la inscripción de hipoteca**, ante la imposibilidad de realizarlo en este.

Además, la DGSJFP[8] considera que, dada la trascendencia que la forma de practicar las notificaciones y requerimientos tiene respecto de la tutela de los derechos fundamentales de los ejecutados, **es preciso, para que el registrador pueda llevar a cabo la esencial función de control de la legalidad** que le encomiendan los arts. 18 y 132 LH, **que las resoluciones procesales especifiquen con suficiente detalle el lugar y la forma en que dicha comunicación se ha realizado**. Consecuentemente, considera que es preciso que por el órgano judicial responsable de la ejecución se aclare si el requerimiento fue realizado en el domicilio que figura a estos efectos en la inscripción de hipoteca, en los términos previstos en el art. 686 LEC, sin perjuicio de que también pueda practicarse en un domicilio distinto del recogido en la inscripción de hipoteca, ante la imposibilidad de realizarlo en este.

De todos modos, en la RDGSJFP de 25 de abril de 2024 (BOE 17/05/2024) se declara que la expresión «*se requirió de pago al ejecutado personalmente en fecha…*», es suficiente para inscribir el decreto de adjudicación, aunque no pueda concluirse, leyendo el resto del decreto, que dicho requerimiento se practicara en el domicilio que consta en la inscripción de hipoteca.

II. PROBLEMAS QUE PLANTEA EL REQUERIMIENTO DE PAGO

Cuestiones generales

El art. 686 LEC, en sede de procedimiento hipotecario, establece que en el auto por el que se autorice y despache la ejecución (no en el decreto subsiguiente como es la regla general en los procesos de ejecución) se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro aunque si con la demanda se presenta acta notarial de requerimiento de pago con al menos diez días de antelación, no será necesario requerirles de pago, bastando la notificación del auto despachando ejecución y del decreto subsiguiente.

El requerimiento de pago en la ejecución hipotecaria presenta una relevancia suma, de manera que, de no estar debidamente practicado, puede ocasionar la **nulidad de todo el procedimiento con retroacción de las actuaciones al momento en que se cometió la falta**.

Según el art. 132 LH a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, **la calificación del registrador se extenderá**, entre otros extremos, a lo siguiente:

- Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento.

- Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción de los

[7] Resolución de la DGRN de 9 de julio de 2015.
[8] Resoluciones de la DGSJFP de 14 de abril de 2023 (BOE de 5 de mayo) y de 27 de diciembre de 2024.

que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación.

En el caso de que la calificación del Registrador sea negativa, las consecuencias son fatales, habida cuenta de que **no procederá a la inscripción del decreto de adjudicación ni la cancelación de cargas.**

De todos modos, y a pesar de la importancia del requerimiento de pago, esta cuestión se encuentra regulada de manera deficiente en la LEC:

En primer lugar, resulta reprobable que no se establezca el plazo que ha de concederse al ejecutado para que atienda dicho requerimiento.

Bien es cierto que el procedimiento hipotecario se basa en un título ejecutivo extraprocesal y, por ende, pudiera parecer aplicable lo previsto en el art. 581 LEC para los títulos ejecutivos no procesales ni arbitrales ni acuerdos de mediación, pero esta interpretación no nos convence, dado que en el mismo se contempla que, si el deudor no paga en el acto, se procede al "embargo" de sus bienes, lo que en modo alguno resulta posible en la ejecución hipotecaria. De todos modos, hay autores que abogan por esta tesis[9], y también hay quien entiende que se debe conceder el plazo de diez días[10]. **En la práctica forense se colma esta laguna normativa concediendo veinte días para que el ejecutado atienda el requerimiento de pago,** habida cuenta de que, hasta transcurrido dicho plazo contado desde el requerimiento o, en su caso, desde la notificación del procedimiento a la persona no demandada a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio *(tercer poseedor que haya inscrito su derecho después de la demanda pero antes de la expedición de la certificación de cargas)*, no podrá procederse a la subasta (art. 691 LEC).

En segundo lugar, el párrafo segundo del art. 686 de la LEC contiene otro lapsus, pues para el caso de que se hubiera acompañado a la demanda acta notarial de requerimiento de pago con al menos diez días de antelación, y ya no tuviera que realizar dicho requerimiento judicialmente, **se prevé notificar el despacho de ejecución tan solo al deudor, olvidando que pueden existir otros ejecutados como el tercer poseedor y el hipotecante no deudor.**

Con una pésima redacción dicho párrafo prescribe: *"Sin perjuicio de la notificación al **deudor** del despacho de la ejecución, no se practicará el requerimiento a que se refiere el apartado anterior cuando se acredite haberse efectuado extrajudicialmente el requerimiento o requerimientos, conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 581"*

---

[9] VV. AA. "Especialidades de la ejecución sobre bienes hipotecados". *Guía práctica de la Ley de Enjuiciamiento Civil.* Adaptada a la Ley 13/2009, de 3 de noviembre; Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, y Ley 19/2009, de 23 de noviembre. 4.ª ed. La Ley, Madrid, 2010.

[10] *Cfr.* PEDRAZ PENALVA, E., y MORAL MORO, M. J. "Comentario al art. 686". *Proceso Civil Práctico. IX.* 4.ª ed., La Ley, Madrid, 2010, pág. 435. En opinión de estos autores, el plazo del requerimiento debe ser 10 días, tanto se lleve a cabo notarial como judicialmente.

CRUZ GALLARDO, B. *Principios hipotecarios y particularidades de la ejecución hipotecaria sobre consumidores. Práctica registral y procesal.* La Ley, Madrid, 2014, págs. 753 y 754. En opinión de este autor, el ejecutado tiene el plazo de 10 días para pagar o alegar cualquiera de los motivos de oposición previstos en el art. 695 LEC.

En tercer lugar, la redacción del párrafo tercero del art. 686 LEC, puede inducir a confusión al prever el requerimiento por medio de edictos, previa averiguación del domicilio del ejecutado, **cuando no pueda realizarse con ninguna de las personas a las que se refiere el apartado anterior (que se refiere al requerimiento notarial), siendo que si el requerimiento lo practica el órgano judicial debería remitirse al art. 161.3 LEC.**

En concreto, dicho párrafo dispone que: "*Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164*".

La expresión que utiliza "*no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior (…)*", es equívoca, pues dicho "*apartado anterior*" se refiere al requerimiento notarial, el cual no resulta aplicable cuando el requerimiento se realiza judicialmente, **por lo que debería decirse "*no pudiendo ser realizado con ninguna de las personas a las que se refiere el art. 161.3 LEC*",** ya que en este se permite practicar la comunicación con cualquier empleado, familiar o persona con la que conviva el interesado, mayor de 14 años, que se encuentre en el lugar, o con el conserje de la finca, mientras que el requerimiento notarial solo se puede efectuar, a falta del interesado, con la persona mayor de edad que se encuentre en el domicilio que manifieste tener con el mismo una relación laboral o personal, y en el caso de que el destinatario sea una persona jurídica, con una persona mayor de edad que se encontrare en el domicilio señalado en el Registro y que forme parte del órgano de administración, que acredite ser representante con facultades suficientes o que actúe notoriamente como persona encargada por la persona jurídica de recibir requerimientos o notificaciones fehacientes en su interés.

En todo caso, debe entenderse que si el requerimiento judicial resulta infructuoso, al no poderse practicar ni con el destinatario ni con ninguna de las personas a las que se pueden entregar los actos de comunicación conforme al art. 161.3 LEC, se debe averiguar el paradero del ejecutado y solo si no se le hallare se le puede requerir por edictos. El TS, en su Sentencia 144/2014, de 13 de marzo (rec. 755/2012)[11], declara la nulidad de actuaciones en un caso en que el requerimiento de pago no se hizo a ninguna de las personas que prevé el art. 161.3 LEC.

Por lo demás, debe entenderse correctamente realizado con uno solo de los cónyuges aunque los dos hayan sido demandados, salvo que estos vivieran separados o no mantuvieran comunicación, operando a este respecto la presunción de convivencia del art. 69 CC, sin que se pueda considerar que se ocasione indefensión a un cónyuge porque el requerimiento se entienda solo con el otro, habida cuenta de que el art. 1383 CC dispone que los cónyuges deben informarse recíproca y periódicamente sobre la situación y rendimientos de cualquier actividad económica suya[12]. Además, aun cuando solo uno de los

[11] STS 144/2014, de 13 de marzo (rec. 755/2012): "*La recurrente afirma, en el segundo motivo del recurso extraordinario por infracción procesal, que la sentencia impugnada ha infringido el art. 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en tanto el requerimiento de pago efectuado en el procedimiento hipotecario no se entendió con ninguna de las personas previstas en el segundo apartado de tal precepto o en el art. 161.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por lo que no pudo llegar a la recurrente, que por tanto no pudo atender al requerimiento de pago (…) Se observa que los citados actos de comunicación adolecen de distintas irregularidades, constitutivas de infracciones de las normas que los regulan.* ***El requerimiento de pago no se hizo en ninguna de las personas que prevé el art. 161.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicable al caso por tratarse del requerimiento judicial previsto en el art. 686.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil***"

[12] STS, Sala Primera, de lo Civil, 1041/2004, de 2 de noviembre (rec. 2748/1998).

cónyuges fuere el ejecutado, también sería válido el requerimiento efectuado con el otro por aplicación del art. 161.3 LEC.

1. Requerimiento al ejecutado practicado por el Procurador del ejecutante

Conforme al art. 152.1 LEC en todo escrito que dé inicio a un procedimiento judicial, de ejecución, o a otra instancia, el solicitante deberá expresar si interesa que todos los actos de comunicación se realicen por su procurador. Los solicitantes podrán, de forma motivada y concurriendo justa causa, pedir la modificación del régimen inicial, procediendo el Letrado de la Administración de Justicia, si lo considera justificado, a realizar los sucesivos actos de comunicación conforme a la nueva petición.

Asimismo, en el art. 539.1 LEC (según la nueva redacción dada por la LO 1/2025) se prevé la posibilidad de que en los supuestos establecidos por la ley, previa solicitud de la parte ejecutante, y a su costa, el juez, jueza o Tribunal pueda acordar que determinadas actuaciones materiales propias del proceso de ejecución sean efectuadas por el profesional de la procura que le represente. De todos modos, según la redacción del art. 543.2 de la LOPJ dada por la LO 1/2025, aun cuando los procuradores pueden también realizar las actuaciones materiales propias del proceso de ejecución, **se excluyen las ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual,** así como las derivadas de procesos en materia de familia, las de desahucio por impago de rentas o cantidades debidas en viviendas habituales y los lanzamientos de ocupantes de finca con posterioridad a la subasta de la misma si esta es vivienda habitual.

A estos efectos, y si el acto de comunicación fuera practicado por dicho profesional, el mismo acreditará, bajo su responsabilidad, la identidad y condición del receptor del acto de comunicación, cuidando de que en la copia quede constancia fehaciente de la recepción, de su fecha, hora y del contenido de lo comunicado. **Cuando el destinatario de la comunicación sea hallado en el domicilio y se niegue a recibir la copia de la resolución o la cédula o no quiera firmar la diligencia acreditativa de la entrega,** el procurador que asuma su práctica le hará saber que la copia de la resolución o la cédula queda a su disposición en la Oficina Judicial, produciendo los efectos de la comunicación, de todo lo cual quedará constancia en la diligencia (art. 161.2 LEC).

De todos modos, si quien rechaza recoger el acto de comunicación no es el destinatario, sino otra persona que se encuentre en el inmueble (empleado, familiar o persona con la que conviva, mayor de catorce años o conserje de la finca) **el art. 161.3 LEC no da por válido el mismo y habrá que reiterarlo**. En el orden civil no se prevé ninguna sanción si estas personas rechazan recibirlo, a diferencia de en el orden social en que se impone una multa de 20 a 200 euros al receptor si se niega a la recepción o no hace la entrega a la mayor brevedad (art. 57.3 LJS).

En este sentido la Sala Primera del TC, en la Sentencia 118/2021, de 31 de mayo (rec. 2726/2020), estima el amparo en un caso en que el auto despachando ejecución hipotecaria se intentó notificar a los ejecutados en la dirección indicada (que era la que figuraba en la escritura del préstamo hipotecario y en el Registro de la Propiedad), por medio de la procuradora de la entidad bancaria ejecutante. Dicha procuradora localizó la dirección correcta de la vivienda hipotecada, tras el cambio de numeración de la calle, e intentó la notificación del auto despachando ejecución conforme al art. 161 LEC en esa dirección, pero el tercero hallado en el domicilio (la señora de la limpieza), con quien quiso entenderse la diligencia, se negó a identificarse y a recoger la citación. Habiendo resultado negativa la comunicación, el juzgado acordó, sin más averiguaciones, la notificación por edictos. **El TC considera que antes de proceder al emplazamiento por edictos, el órgano judicial debió intentar de nuevo la notificación en el mismo domicilio, a través de los funcionarios de**

auxilio judicial, por cualquier medio que permitiera dejar constancia fehaciente en los autos de esa citación, sin perjuicio de que podía también haber intentado averiguar si se trataba del domicilio real a través de medios fácilmente accesibles como el punto neutro judicial[13].

En todos estos casos, a tenor de lo previsto en el art. 243.2, apartado segundo, de la LEC, no podrán ser incluidos en la tasación de costas los derechos de los procuradores devengados por la realización de este acto procesal de comunicación, al ser una actuación meramente facultativa.

2. Requerimiento de pago por medios telemáticos

El art. 682.2.2.º LEC (tras su reforma por el Real Decreto-Ley 6/2023, de 19 de diciembre) establece que los actos de comunicación "*se practicarán siempre*" por medios electrónicos cuando sus destinatarios tengan obligación, legal o contractual, de relacionarse con la Administración de Justicia por los mismos.

Asimismo, el art. 582 LEC, en las disposiciones de la ejecución ordinaria dineraria, dispone que "*El requerimiento de pago se efectuará en el domicilio que figure en el título ejecutivo. Podrá también hacerse través de la sede judicial electrónica en el caso de que el ejecutado esté obligado a intervenir con la Administración de Justicia a través de medios electrónicos".*

Como hemos analizado en líneas anteriores, la DGSJFP[14] considera que **tratándose de personas jurídicas la fijación de una dirección electrónica en la escritura de hipoteca es obligatoria, pero también habrá que hacer constar un domicilio físico** y si ambas notificaciones resultaren infructuosas, la oficina judicial deberá realizar las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio real del deudor para verificar la notificación.

Los arts. 582 y 682.2.2.º LEC, al igual que el art. 155 LEC (en las disposiciones generales relativas a los actos de comunicación), fueron modificados para poder practicar el primer emplazamiento, citación o requerimiento telemáticamente si el destinatario está obligado a utilizar estos medios, **lo que obliga a cambiar la doctrina del Tribunal Constitucional para todos los procedimientos presentados a partir de la entrada en vigor de dicho Real Decreto-Ley 6/2023 (20 de marzo de 2024).** Esta cuestión fue abordada en la STC 47/2019, de 8 de abril (FF. JJ. 3 y 4), que, en línea con lo anticipado en la STC 6/2019, de 17 de enero (FJ 3), dictada por el Pleno del TC, indicó que, si bien la ley procesal civil impone a las personas jurídicas la obligación general de comunicarse con la Administración de Justicia a través de medios electrónicos [art. 273.3 a) de la LEC], **con la redacción entonces vigente no se podía considerar que ello operara para el primer emplazamiento o citación.** En el mismo sentido se pronunciaron otras muchas resoluciones del Tribunal Constitucional que han estimado recursos de amparo por este motivo basadas en la anterior redacción del art. 155 LEC[15].

[13] En similares términos: STC 138/2017, de 27 de noviembre (BOE n.º 7, de 8 de enero de 2018) (ECLI:ES:TC:2017:138).

[14] Resolución de la DGSJFP de 27 de diciembre de 2024.

[15] SSTC 183/2020, de 14 de diciembre (rec. 3096/2019); 30/2021, de 15 de febrero (rec. 7501/2019); 31/2021, de 15 de febrero (rec. 7506/201); 32/2021, de 15 de febrero (rec. 183/2020); 26/2021, de 15 de febrero (rec. 6079/2019); 27/2021, de 15 de febrero (rec. 6087/2019); 28/2021, de 15 de febrero (rec. 6093/2019); 43/2021, de 3 de marzo (rec. 1963/2019); 44/2021, de 3 de marzo (rec. 2535/2019); 46/2021, de 3 de marzo (rec. 3057/2019); 48/2021, de 3 de marzo (rec. 3507/2019); 56/2021, de 15 de marzo; 85/2021, de 19 de abril (rec. 7132/2019); 86/2021, de 19 de abril (rec. 7508/2019); 89/2021, de 19 de abril (rec. 1914/2020); 115/2021, de 31 de mayo (rec. 6089/2019).

Esta cuestión ha sido objeto de modificación y según la actual redacción de art. 155 LEC (reformado también por la LO 1/2025) cuando la **parte venga obligada legal o contractualmente a relacionarse electrónicamente con la Administración de Justicia**, el acto de comunicación se realizará por medios electrónicos de conformidad con el art.162 del mismo texto legal. No obstante, si el acto de comunicación tuviese por objeto el primer emplazamiento o citación (como ocurre es el requerimiento en un procedimiento hipotecario), o la realización o intervención personal de las partes en determinadas actuaciones procesales, y transcurrieran tres días sin que el destinatario acceda a su contenido, se procederá a la comunicación domiciliaria mediante entrega al destinatario en los términos del art.161 LEC y si también esta segunda comunicación resultara infructuosa, se procederá a su publicación en el Tablón Edictal Judicial Único (TEJU) conforme a lo dispuesto en el art. 164 LEC. **No obstante, a nuestro juicio, hay que entender, conforme a la doctrina del TC** -que posteriormente será objeto de nuestro comentario- **que previamente a acudir al TEJU será necesario agotar los medios para averiguar el paradero del ejecutado, matización que se echa en falta que incluya el precepto.**

Por lo demás, **cuando la parte no representada por procurador no venga obligada legal o contractualmente a relacionarse electrónicamente con la Administración de Justicia,** si se trata del primer emplazamiento o citación al demandado, como es el caso que nos ocupa (requerimiento de pago en el procedimiento hipotecario), se podrá practicar por remisión a su domicilio, o en forma telemática en los términos previstos en el art.162 LEC. El acto de comunicación practicado por medios electrónicos producirá plenos efectos procesales solo en el caso de que fuese aceptado voluntariamente por su destinatario. Si puesto a disposición del destinatario en la sede judicial electrónica, no constara la recepción por el destinatario en plazo de tres días, se practicará por remisión al domicilio. A su vez, conforme al art. 158 LEC cuando el destinatario del acto de comunicación no venga obligado legal o contractualmente a relacionarse por medios electrónicos con la Administración de Justicia y no pudiera acreditarse que ha recibido una comunicación que tenga por finalidad su personación en juicio o la realización o intervención personal en determinadas actuaciones procesales, se procederá a su entrega en la forma establecida en el art. 161 LEC.

3. Requerimiento por edictos

El párrafo tercero del art. 686, añadido por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre[16], establecía (hasta su reforma por la Ley 19/2015, de 13 de julio) que, si no se podía practicar el requerimiento en el domicilio que constaba en el Registro, se debía proceder a ordenar la publicación por edictos. Dicho precepto planteaba la cuestión de si antes de acudir a la vía edictal debían agotarse las averiguaciones establecidas en el art. 156 LEC en aras de localizar el actual paradero del demandado.

[16] Resulta, cuando menos, paradójico que en la reforma de la LEC por la Ley 13/2009, en aras de no causar indefensión al deudor, se excluyera expresamente el requerimiento de pago por edictos en el juicio monitorio, salvo en el monitorio de las comunidades de propietarios del art. 21 LPH (art. 815.1, párrafo segundo, LEC) y que, sin embargo, desconociendo la doctrina del TC, se añadiera un párrafo tercero al art. 686 que pudiera atentar contra el derecho de defensa, puesto que, conforme a la estricta literalidad del mismo, podía iniciarse un procedimiento hipotecario y enajenarse el bien con el absoluto desconocimiento del deudor.

Atendiendo a la literalidad del art. 686.3 LEC, algunas resoluciones de la jurisprudencia menor[17] consideraron que, intentada la notificación en el domicilio designado en la escritura de hipoteca, no se precisaban más averiguaciones, siendo imputable al deudor el no haber avisado de su cambio de domicilio, dada la posibilidad de cambiar el mismo, siguiendo para ello unas estrictas y determinadas reglas (art. 683 LEC).

De todos modos, no era esta la solución que se derivaba de la doctrina del Tribunal Constitucional[18], según la cual el órgano judicial debe averiguar por todos los medios a su alcance el actual paradero del ejecutado.

La STC de 20 de mayo de 2013 (rec. 6076/2012) (BOE de 18 de junio de 2013), declaró que el tenor literal del art. 686.3 LEC presentaba un riesgo de conflicto con el derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 CE según la interpretación uniforme de dicho tribunal en materia de actos de comunicación y acceso al proceso; no obstante, el TC no lo declaró inconstitucional, sino que consideró que procedía realizar una interpretación *secundum constitutionem* de dicho precepto.

En parecidos términos, la STC, Sala Primera, 126/2014, de 21 de julio (rec. 3652/2012) estableció que, tras las reformas de los arts. 155 y 156 LEC llevadas a cabo por las Leyes 13/2009, de 3 de noviembre, y 19/2009, de 23 de noviembre, no se podía considerar que la LEC no exigiera realizar averiguaciones si el deudor se encontraba en paradero desconocido, ya que la doctrina constitucional en materia de emplazamientos estaba muy consolidada y no podía verse interferida por dichas reformas procesales, las cuales habían de interpretarse integrando su contenido con la doctrina de dicho tribunal relativa a la subsidiariedad de la comunicación edictal.

Afortunadamente, el legislador se hizo eco de dichos postulados y en la reforma de la LEC por la Ley 19/2015, de 13 de julio, modificó el art. 686, estableciendo en su párrafo tercero que "*Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior,* ***y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor****, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164*"[19].

De todos modos, a nuestro juicio, la redacción no es muy precisa, dado que solo exige realizar las averiguaciones pertinentes para averiguar el domicilio del "deudor", siendo que

---

[17] Sentencias de las AA. PP. Valencia, Sección 7.ª, de 18 de marzo de 2005 y Madrid, Sección 12.ª, de 12 de marzo de 2004.

Autos de las AA. PP. Valladolid, Sección 3.ª, de 23 de noviembre de 2002; Barcelona, Sección 11.ª, de 24 de enero de 2007, y Almería, Sección 2.ª, de 28 de marzo de 2012.

[18] SSTC 234/1988, de 2 de diciembre; 34/1999, de 22 de marzo; 149/2002, de 15 de julio; 138/2003, de 14 de julio; 245/2006, de 24 de julio ; 40/2005, de 28 de febrero; 293/2005, de 21 de noviembre; 245/2006, de 24 de julio; 162/2004, de 4 de octubre; 104/2008, de 15 de septiembre; 188/2008, de 24 de noviembre; 28/2010, de 27 de abril, y de 20 de mayo de 2013 (rec. 6076/2012) (BOE de 18 de junio de 2013).

[19] Paradójicamente en dicha reforma no se reformó el art. 164.3 LEC el cual sigue diciendo: *"En los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de rentas o cantidades debidas o por expiración legal o contractual del plazo y en los procesos de reclamación de estas rentas o cantidades debidas, cuando no pudiere hallarse al arrendatario ni efectuarle la comunicación al arrendatario en los domicilios designados en el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 155, ni hubiese comunicado de forma fehaciente con posterioridad al contrato un nuevo domicilio al arrendador, al que éste no se hubiese opuesto, se procederá, sin más trámites, a realizar la comunicación a través del Tablón Edictal Judicial Único".*

El TC también ha realizado una interpretación *secundum constitutionem* de esta norma (STC 30/2014, de 24 de febrero) exigiendo que ante el resultado infructuoso del intento de emplazamiento, en el domicilio señalado en el contrato, el órgano judicial agote las vías de averiguación para localizar al demandado, antes de acudir a los edictos que tienen siempre carácter subsidiario.

lo correcto es que dijera del "ejecutado", pues el hipotecante no deudor y el tercer poseedor también pueden ser demandados en este proceso, y no sería justo que respecto de ellos no se realizaran las averiguaciones oportunas acerca de su paradero antes de acudir a los edictos.

La notificación subsidiaria por edictos, que prevé el art. 164 LEC para el caso de que no pueda procederse al emplazamiento en el domicilio del demandado, es una notificación ficticia, que no asegura el conocimiento del acto comunicado, y por tanto, **cuando se acude indebidamente a dicha variante de notificación —por no agotar las posibilidades de averiguación del paradero del demandado— se incurre en causa de nulidad de actuaciones al producirse indefensión de la parte**, además de una violación de trámites esenciales del proceso[20].

a. Insuficiencia de consultar únicamente el Punto Neutro Judicial

Conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional[21] el órgano judicial debe averiguar, por todos los medios a su alcance, el paradero del ejecutado antes de acudir a la vía edictal. Cuando del examen de los autos, o de la documentación aportada por las partes, se deduzca la existencia de un domicilio que haga factible practicar los actos de comunicación procesal con el demandado, debe intentarse esta forma de notificación antes de acudir a la notificación por edictos.

El Letrado de la Administración de Justicia no solo debe averiguar el domicilio a través del Punto Neutro Judicial (*red informática al servicio de la Administración de Justicia, que permite el acceso a los datos que se contienen en diversos registros y organismos públicos)*, **sino que debe asegurarse de que de la documentación presentada no se puede deducir el paradero actual del ejecutado y de que tampoco el demandante posee datos que permitan conocerlo**.

En este sentido, el TC, Sala Segunda, en la Sentencia 32/2020, de 24 de febrero (rec. 4046/2018), estima el recurso de amparo y declara la nulidad de un proceso de ejecución hipotecaria en que se requirió al ejecutado por edictos, siendo que **existía un anterior proceso declarativo sobre nulidad de cláusulas abusivas en el que constaba su domicilio**.

Asimismo, la Sentencia del Tribunal Constitucional 106/2017, de 18 de septiembre, estima el amparo en un caso en que se procedió a la notificación por edictos a pesar de que en la diligencia negativa de requerimiento practicada en el domicilio que constaba en el título ejecutivo **existía una posible vía de averiguación del domicilio del ejecutado dado que el Presidente de la comunidad de propietarios facilitó el nombre y el teléfono del**

[20] SAP Valencia, Sección 10.ª, 911/2016, de 30 de noviembre (rec. 843/2016), declara la nulidad de actuaciones, dado que antes de acudir a la vía edictal **solo se intentó el emplazamiento de los demandados en horas de mañana, no se dispuso, ni a instancia de parte ni de oficio, la habilitación de horas en la tarde** ni se intentó otra averiguación que la mera manifestación de un vecino.

En similares términos: SAP Madrid, Sección 19.ª, 382/2015, de 26 de noviembre (rec. 620/2015, en un caso en que se emplazó al demandado por edictos sin agotar las posibilidades de averiguación del paradero del demandado que **se hallaba en prisión.**

[21] SSTC 234/1988, de 2 de diciembre; 34/1999, de 22 de marzo; 149/2002, de 15 de julio; 138/2003, de 14 de julio; 245/2006, de 24 de julio; 40/2005, de 28 de febrero; 293/2005, de 21 de noviembre; 245/2006, de 24 de julio; 162/2004, de 4 de octubre; 104/2008, de 15 de septiembre; 188/2008, de 24 de noviembre; 28/2010, de 27 de abril; 122/2013, de 20 de mayo (rec. 6076/2012; 131/2014, de 21 de julio; 89/2015, de 11 de mayo; 151/2016, de 19 de septiembre; 106/2017, de 18 de septiembre; 5/2018, de 22 de enero; 29/2020, de 24 de febrero (rec. 5699/2017); 26/2020, de 24 de febrero; 41/2020, de 9 de marzo; 43/2021, de 3 de marzo; 118/2021, de 31 de mayo; 107/2022, de 26 de septiembre (rec. 824/2017).

administrador de la comunidad, y el juzgado nada hizo para conocer si este tenía conocimiento del paradero del ejecutado[22].

En similares términos, la Sentencia del TS, Sala Primera, de lo Civil, 65/2019, de 31 de enero (rec. 2018/2016), estima un recurso de casación y se declara la nulidad de un procedimiento hipotecario, en un caso en que el recurrente denuncia la infracción de los arts. 225.3 LEC, 238 LOPJ, en relación con los arts. 155, 686 y 691.2 LEC, y la vulneración del art. 24 CE, por no haberle notificado el despacho de ejecución ni la convocatoria de subasta en un domicilio conocido por la parte ejecutante, **al constar que, en comunicaciones extraprocesales, había remitido notificaciones a la sociedad ejecutada y a su administrador en una determinada dirección**, las que fueron recibidas.

De todos modos, tanto el Tribunal Constitucional[23] como el Tribunal Supremo[24] han declarado que **tampoco se puede exigir al órgano judicial una desmedida labor de indagación sobre el paradero del ejecutado,** ya que ello pudiera conducir a la indebida restricción de los derechos de defensa de los restantes personados en el proceso[25]. **El problema, a nuestro modo de ver, es que esta doctrina no matiza qué se debe considerar una investigación "desmedida"** y no hay que olvidar que el TC exige "agotar" las vías de averiguación del paradero del demandado antes de acudir a la comunicación edictal.

En la sentencia de la AN, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3.ª, de 4 de octubre de 2019 (rec. 1014/2018), **se estima la demanda de responsabilidad patrimonial** dirigida contra la Administración de Justicia **al quedar probado que la comunicación edictal con las partes provocó un grave retraso en la tramitación del proceso hipotecario**[26].

b. Necesidad de averiguar el actual paradero del ejecutado aunque este haya incumplido la obligación de comunicar su nuevo domicilio

El art. 682.2.2.º LEC exige que el deudor fije en la escritura un domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados.

El art. 683 LEC permite que el deudor y el hipotecante no deudor procedan a cambiar el domicilio que hubieren designado para la práctica de requerimientos y notificaciones, sujetándose a una serie de reglas[27]. Este cambio de domicilio se hará constar en el Registro

[22] *Cfr.* BERNABÉU PÉREZ, I. C. "La averiguación del domicilio en la ejecución hipotecaria y la Sentencia del Tribunal Constitucional de 18 de septiembre de 2017". *Práctica de Tribunales* n.º 129, noviembre-diciembre 2017, de 1 de noviembre de 2017, Editorial Wolters Kluwer.

[23] SSTC 126/1999, de 28 de junio; 219/1999, de 29 de noviembre; 82/2000, de 27 de marzo; 113/2001, de 7 de mayo; 241/2006, de 20 de julio; 79/2013 de 8 de abril; 131/2014, de 21 de julio; 83/2018, de 16 de julio; 29/2020, de 24 de febrero.

[24] STS, Sala Primera, de lo Civil, 144/2014, de 13 de marzo, Recurso 755/2012.

[25] En la SAP Valencia, Sec. 10.ª, 417/2021, de 8 de septiembre, Recurso 104/2021: "*La propia parte recurrente alega que el Juzgado debió haber acudido al PNJ y al SCNE, lo que como se ha indicado así resulta haberse hecho, sin que pueda admitirse a los efectos de la pretendida declaración de nulidad de actuaciones, que el Juzgado debió haber acudido a la Oficina de Extranjeros para conocer el paradero de la Sra. Rosario, ya que la misma ostenta la nacionalidad española, o que hubiera debido remitir oficio a la Seguridad Social para solicitar los datos de contacto del Sr. Teodosio, pues no solo no constaba en las actuaciones dato alguno que permitiera presumir la existencia de un contrato laboral y consiguiente alta del codemandado en el sistema de la Seguridad Social, sino que, por el contrario, de los datos que constan en el expediente matrimonial no resulta que el Sr. Teodosio sea titular de tarjeta de residencia y trabajo en España".*

[26] Sentencia de la AN, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3.ª, de 4 de octubre de 2019 (rec. 1014/2018): "***la defectuosa comunicación a los interesados a través del mecanismo edictal, sin agotar las posibilidades reales de comunicación personal, produjo como resultado una pérdida de oportunidad procesal para los interesados, siendo esta pérdida de oportunidad procesal lo indemnizable en este caso, cuya indemnización la Sala cifra en 4.000 €*** *en atención al criterio que ha venido aplicando en precedentes similares al que nos ocupa, lo que determinará la estimación parcial del presente recurso*".

[27] Art. 683 LEC: "*1. El deudor y el hipotecante no deudor podrán cambiar el domicilio que hubieren designado para la práctica de requerimientos y notificaciones, sujetándose a las reglas siguientes:*

por nota al margen de la inscripción de hipoteca, bien mediante instancia con firma legitimada o ratificada ante el Registrador, bien mediante instancia presentada telemáticamente en el Registro, garantizada con certificado reconocido de firma electrónica, o bien mediante acta notarial (art. 683.2 LEC). **El problema es que aun cuando el ejecutado incumpla dicho deber, ello no justifica poder requerirle por edictos directamente sin averiguar previamente su paradero**.

En este sentido, la STC 200/2016, de 28 de noviembre, **estima el amparo a pesar de que en la escritura de novación de hipoteca se indicó un domicilio a efectos de notificaciones que no correspondía con el que entonces tenía la entidad demandada,** siendo dicha escritura de fecha posterior al cambio social del domicilio, pues el juzgado debió intentar el requerimiento en el domicilio que constaba en el Registro Mercantil, sin embargo al no poderlo practicar en el domicilio que figuraba en la escritura de hipoteca directamente acudió a la vía edictal. El TC recuerda su doctrina, declarada, entre otras, en la STC 126/2014, de 21 de julio, de que la comunicación edictal en todo procedimiento solo puede utilizarse cuando se hayan agotado los medios de averiguación del domicilio del demandado y cuando el órgano judicial tenga la profunda convicción de que resultan inviables e inútiles otros medios de comunicación procesal.

El requerimiento debe intentarse en primer lugar en el domicilio señalado en la escritura de préstamo hipotecario y consignado en la inscripción de la hipoteca [Resolución DGSJFP de 8 de septiembre de 2022 (BOE de 14 de octubre)]; ahora bien, **si el acreedor tuviere conocimiento de otro domicilio del deudor distinto del que figura en la escritura de la hipoteca y no lo comunicare al órgano judicial, estaría contraviniendo las normas de la buena fe procesal**[28], así como el deber de colaboración con la Administración de Justicia contemplado en el art. 118 CE[29].

Cuando el requerimiento lo practica un notario antes del proceso (lo que exceptuará un requerimiento judicial si ha sido practicado con al menos diez 10 días de antelación) será válido, aun cuando se realice fuera del domicilio que conste en el Registro de la Propiedad, siempre que se haga en la persona del destinatario y, previa su identificación por el notario,

---

1.ª Cuando los bienes hipotecados sean inmuebles, no será necesario el consentimiento del acreedor, siempre que el cambio tenga lugar dentro de la misma población que se hubiere designado en la escritura, o de cualquier otra que esté enclavada en el término en que radiquen las fincas y que sirva para determinar la competencia del Juzgado.

Para cambiar ese domicilio a punto diferente de los expresados será necesaria la conformidad del acreedor.

2.ª Cuando se trate de hipoteca mobiliaria, el domicilio no podrá ser cambiado sin consentimiento del acreedor.

3.ª En caso de hipoteca naval, bastará con poner en conocimiento del acreedor el cambio de domicilio.

En todo caso, será necesario acreditar la notificación fehaciente al acreedor".

[28] AP Cáceres, Sección 1.ª, 672/2020, de 15 de septiembre (rec. 321/2020): "***La demandante reconoce y admite en su escrito de oposición al recurso de apelación formulado de adverso que sabía y conocía el teléfono de la demandada y, sin embargo, no aportó este dato al juzgado impidiendo así su localización —y averiguación de su domicilio—*** *ya fuera mediante comunicación telefónica o remisión de un mensaje SMS. El demandante también podría haber facilitado al juzgado el teléfono de su cuñada y hermana de la demandada a fin de intentar su localización a través de ella, sobre todo cuando se reconoce por la propia actora que la cuñada informó al actor de que había hablado con su hermana, demandada en este procedimiento. Es más que plausible, por último, que el demandante conociera o pudiera llegar a conocer la sucursal bancaria y, por ende, la localidad desde la que la demandada habría retirado los 3.000 €, a fin de dar a conocer este dato y/o circunstancia al juzgado. Con toda esta información el juzgado podría haber ido más allá de lo que es una simple consulta domiciliaria a efectos de la localización de la demandada. El emplazamiento por edictos debe constituir la última medida y en este caso está claro que no lo era. La vulneración de las normas procesales ha causado indefensión a la parte demandada que no ha podido contestar a la demanda ni proponer prueba en defensa de su derecho e intereses legítimos*".

[29] Autos de la AP Baleares, Sección 5.ª, de 25 de octubre de 2007 (rec. 486/2007) y, Sección 16.ª, de 9 de diciembre de 2010 (rec. 546/2009).

con su consentimiento, que será expresado en el acta de requerimiento o notificación (art. 686.2, párrafo tercero, LEC).

c. La problemática de que el ejecutado tenga su domicilio en el extranjero

Como hemos puesto de manifiesto *supra*, la DGSJFP[30] ha declarado que en la escritura de hipoteca **no se puede señalar a los efectos de actos de comunicación un domicilio en el extranjero**, aunque reconoce que **ningún inconveniente existe para que pueda fijarse en la escritura, además de un domicilio situado en territorio nacional, otro con carácter simultáneo o subsidiario en territorio extranjero** y de que si la notificación en un domicilio situado en territorio español resulta infructuosa, antes de practicar la comunicación edictal y para evitar indefensión de los deudores hipotecantes, se intente en un domicilio que resulte en el extranjero.

La Sentencia del Tribunal Constitucional 6/2017, de 16 de enero (BOE n.º 46, de 23 de febrero de 2017) (ECLI:ES:TC:2017:6) versa sobre un supuesto en que, resultando infructuoso el único intento de notificación personal del ejecutado en el domicilio vigente según el Registro de la Propiedad, el juzgado sin más trámite acordó el requerimiento de pago por edictos, pese a que constaba un domicilio en el Principado de Andorra. El órgano judicial no intentó llevar a cabo ninguna notificación en el mismo, como tampoco intentó averiguar, por cualquier medio a su alcance, otro domicilio en que poder emplazar al ejecutado. **El TC estima el amparo dado que considera que los mecanismos de cooperación judicial entre España y el Principado de Andorra no entrañaban un despliegue de actividad desmesurado que excediera de lo razonable**, ello con independencia de que dicho factor tampoco fue considerado por el juzgado como *ratio decidendi* de su decisión.

4. Casos en que un requerimiento indebidamente practicado no es causa de nulidad

El art. 166.1 LEC sanciona con nulidad los actos de comunicación que no se practiquen con arreglo a lo dispuesto en la ley y puedan causar indefensión. No obstante, cuando, pese al defecto, un acto de comunicación viciado de nulidad llegue a conocimiento de su destinatario, este puede, o bien darlo por válido y conservar las actuaciones (art. 166.2 LEC), o bien impugnarlo cuando haya sufrido un menoscabo procesal. **Lo que no procede es dejar que las actuaciones avancen sin hacer notar la falta y, posteriormente, cuando a la parte le interese, pretender la declaración de nulidad de un acto de comunicación que, si bien inicialmente fue nulo, luego ha quedado subsanado**[31].

En este sentido el TC, Sala Segunda, en la Sentencia 116/2021, de 31 de mayo (rec. 1619-2020), resuelve un recurso de amparo en que la entidad ejecutada, a pesar de tener conocimiento del procedimiento de ejecución e incluso de la convocatoria de la subasta de un bien de su propiedad, no se personó formalmente en las actuaciones, mediante procurador y abogado, hasta mucho después de haberse adjudicado el bien en pública subasta y puesto en posesión del adjudicatario, a los únicos efectos de interponer un incidente de nulidad de actuaciones. La situación de indefensión alegada por la entidad recurrente, como lesiva de su derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), se considera imputable a su propia conducta, y no a una infracción del deber de diligencia del órgano judicial, lo que determina la desestimación del recurso de amparo.

[30] Resolución de la DGSJFP de 30 de marzo de 2023 (BOE de 18 de abril de 2023).

[31] STS, Sala Primera, de lo Civil, Sección 1.ª, 171/2019, de 20 de marzo.

Para que proceda la nulidad de actuaciones a consecuencia de la irregularidad de un acto de comunicación, debe afectar al derecho de defensa de la parte que lo alega[32]. La indefensión de alcance constitucional es distinta de la indefensión meramente procesal, habida cuenta de que una transgresión de las normas formales, configuradas como garantía, es un factor necesario e inexcusable, pero no resulta suficiente para diagnosticar la indefensión con trascendencia constitucional. **La indefensión que prohíbe el art. 24.1 CE, no nace de la sola y simple infracción por los órganos judiciales de las reglas procesales, pues el quebrantamiento de esta legalidad no provoca, en todos los casos, la eliminación o disminución sustancial de los derechos que corresponden a las partes ni, en consecuencia, indefensión**. De este modo, no basta con que se haya producido la transgresión de una norma procesal, tales como las que rigen el primer emplazamiento, requerimiento o citación de los demandados, sino que es necesaria la concurrencia de otros requisitos:

— Por un lado, **la indefensión ha de ser efectiva y no meramente formal**, lo que implica que el defecto procesal haya supuesto un perjuicio real para el litigante en sus posibilidades de defensa[33]. Se le ha de privar de ejercitar su potestad de alegar y, en su caso, de justificar sus derechos e intereses o replicar dialécticamente las posiciones contrarias, en el ejercicio del indispensable principio de contradicción[34].

— Por otro lado, **no se produce indefensión cuando la omisión o frustración de los actos de comunicación procesal obedecen a la falta de diligencia del afectado en la defensa de sus derechos e intereses**, bien porque se ha colocado al margen del proceso mediante una actitud pasiva[35], bien cuando resulte probado que poseía un conocimiento extraprocesal de la existencia del litigio.

Es necesario que la indefensión padecida no obedezca a la propia voluntad o a la falta de diligencia del demandado, pues si tiene conocimiento por cualquier medio, aunque sea ajeno al proceso, de la tramitación del juicio, la diligencia exigible en la defensa de sus intereses le obliga a personarse en el procedimiento[36], ya que está vedado que sostenga una denuncia constitucional de indefensión quien, por su actitud pasiva o negligente, coadyuvó a su producción al no comparecer estando a tiempo de hacerlo[37].

---

[32] El TS, Sala Primera, en la Sentencia 144/2014, de 13 de marzo (rec. 755/2012).

[33] SAP Cantabria, Sección 2.ª, 67/2022, de 2 de febrero (rec. 23/2021): "*Concurren en este caso palmarios defectos formales en el emplazamiento, pero tales deficiencias no han impedido a la parte conocer la existencia del procedimiento ni el concreto alcance de las acciones contra ella ejercitadas, estando, por tanto, en disposición de personarse en forma en la instancia, de formular contestación y de practicar la prueba necesaria para acreditar sus motivos de oposición al pago.* ***No ha existido efectiva indefensión porque la pérdida de las oportunidades de alegación y prueba nada tiene que ver con la inobservancia de las formalidades exigidas en los convenios que se invocan, sino con la pasividad de la propia entidad demandada***".

[34] STC 95/2020, de 20 de julio de 2020 (rec. de amparo 3695/2019).

[35] SSAP Álava, Sección 1.ª, 366/2016, de 21 de noviembre (rec. 516/2016): Vizcaya, Sección 4.ª, 938/2019, de 6 de junio (rec. 1912/2018); Girona, Sección 1.ª, 1222/2020, de 23 de octubre (rec. 615/2020); Madrid, Sección 13.ª, 23/2022, de 27 de enero (rec. 472/2021).

[36] En la STS 89/2020, de 6 de febrero (rec. 2362/2017), no se declara la nulidad de actuaciones en un caso en que habiendo sido notificada la demanda ejecutiva y requerido de pago el ejecutado correctamente en el domicilio que constaba en el Registro de la Propiedad, posteriormente la notificación de la resolución convocando la subasta en dicho domicilio por correo certificado resulta negativa por «*Ausente reparto. No retirado*». El TS considera que no hay infracción de la norma aplicable, pues la notificación de la subasta se practicó conforme a las previsiones del art. 691.2 LEC, en la redacción vigente al momento de tramitarse el proceso (anterior a la reforma de la LEC por la Ley 19/2015, de 13 de julio), según el cual el señalamiento de la subasta se había de notificar al deudor en el domicilio que constaba en el Registro, o en su caso, en la forma en que se había practicado el requerimiento conforme al art. 686 LEC. **El TS considera que el posible perjuicio sufrido es imputable al propio recurrente, quien se desentendió de la marcha del procedimiento, pues tras ser requerido de pago, no compareció en el proceso y no recogió el aviso de notificación que le remitió el juzgado, relativo al señalamiento de la subasta, en la finca hipotecada**, lugar que expresamente admitió como idóneo para la práctica de las diligencias relacionadas con la ejecución hipotecaria, y en la que recibió el citado requerimiento previo y la posterior notificación del decreto aprobatorio del remate.

[37] SSTC 101/1990, de 4 de julio, y 149/2002, de 15 de julio. SSTS, Sala de lo Civil, 1159/2004, de 3 de diciembre, y 144/2014, de 13 de marzo (rec. 755/2012).

La Sala Primera del TS, en la Sentencia 493/2022, de 22 de junio (rec. 5557/2021), **ha declarado que la naturaleza recepticia, que corresponde a toda notificación o requerimiento, legalmente practicado, exige la colaboración del destinatario, en el sentido de que admita y no obstaculice intencionada o negligentemente su recepción**, de manera tal que la frustración de su práctica no responda a causas que le sean directamente imputables.

No existirá indefensión, lesiva del art. 24.1 CE, si de las actuaciones se deduce que quien la denuncia no ha observado la debida diligencia en la defensa de sus derechos, de modo tal que la indefensión alegada sea consecuencia del desinterés, la negligencia, el error técnico o impericia de la parte o profesionales que la representen o defiendan[38], ya que la indefensión no puede equipararse con cualquier infracción o vulneración de normas procesales, sino solamente con aquella situación en la que el interesado, de modo injustificado, ve cerrada la posibilidad de impetrar la protección jurisdiccional[39].

Incumbe a la parte que la alegue justificar que la indefensión es real, y ponerla en relación con el caso concreto y con los términos del debate, no siendo suficiente con acudir a genéricas y vagas argumentaciones sobre la pérdida de oportunidades procesales. La indefensión consiste en la privación o limitación, no imputable al justiciable, de cualesquiera medios legítimos de defensa, y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción[40].

De todos modos, como ponen de relieve el Tribunal Supremo[41] y la DGSJFP[42], con cita de la doctrina del Tribunal Constitucional[43], **el conocimiento tardío de la existencia del procedimiento no puede subsanar el defecto en el emplazamiento**.

III. NECESIDAD DE NOTIFICAR LA CONVOCATORIA DE SUBASTA AL EJECUTADO AUN CUANDO NO ESTÉ PERSONADO

La Ley orgánica 1/2025, acertadamente, ha eliminado del art. 645.1 LEC la referencia a que el anuncio en el BOE sirve de notificación al ejecutado no personado, ya que dicha previsión normativa (incluida por la Ley 19/2015, de 13 de julio), le podía causar autentica indefensión dado que el ciudadano medio no consulta normalmente dicho periódico oficial, y aun cuando lo consulte, hay que tener en cuenta que en dicho anuncio ni siquiera se identifica el bien que se subasta ni su propietario, por lo que es difícil enterarse por este medio de que un bien propio va a ser subastado[44].

---

[38] SSTC 79/2021, de 19 de abril, y 116/2021, de 31 de mayo.

[39] STC 95/2020, de 20 de julio.

[40] STS 141/2011, de 3 de marzo (rec. 1865/2007).

[41] SSTS, Sala Primera, 612/2008, de 20 de junio (rec. 449/2002).

[42] Resolución de la DGRN de 30 de agosto de 2013.

[43] STC 101/1990, 4 de junio (rec. de amparo 508/1988): "*En consecuencia, se ha repetido en numerosas ocasiones que solo puede hablarse de indefensión imputable al órgano judicial en los supuestos en que una de las partes no haya sido emplazada o citada, quedando fuera del procedimiento, cuando dicha parte no haya tenido tampoco conocimiento extraprocesal de la tramitación del juicio. En efecto, tal requisito es indispensable para que se pueda hablar de indefensión material y no de un mero defecto procesal. Pues si la parte afectada tiene conocimiento por cualquier medio ajeno al proceso de la tramitación del juicio, la diligencia exigible en la defensa de sus intereses la obliga a personarse en el procedimiento, subsanando así la posible infracción cometida por el órgano judicial [entre muchas,* SSTC 48/1984 *(fundamento jurídico 1.º) y 93/1987 (fundamento jurídico 2.º)]. **Solo si dicho conocimiento es tan tardío que le impide la adecuada defensa de sus intereses o si, intentada la personación, se le deniega indebidamente, habría una actuación del órgano judicial generadora de indefensión***".

[44] *Cfr.* FONT DE MORA RULLÁN, J. "El talón de Aquiles de la subasta judicial electrónica: la notificación de la convocatoria de la subasta a los demandados no personados. Crítica al artículo 645 de la LEC". *Diario La Ley*, Nº 9203, Sección Tribuna, 23 de Mayo de 2018, Editorial Wolters Kluwer. Este autor puso de manifiesto que el problema no es solo que se utilizara la cuestionable técnica de publicación del anuncio de subasta en el BOE. como método de notificación, sino que lo especialmente preocupante era que esa publicación resultaba del todo ineficaz a los efectos de que el interesado pudiera llegar a tener noticia de que se ha iniciado el proceso de venta forzosa sobre sus bienes, pues resulta que el anuncio que se publica en el Boletín no contiene los datos básicos e indispensables para identificar a las partes ni el bien a subastar, por lo que incluso en el hipotético

El vigente art. 644 LEC establece que la notificación al ejecutado no personado del decreto convocando la subasta deberá practicarse en la forma prevista en el art. 155 de la LEC, es decir, conforme a las reglas generales de los actos de comunicación. **De todos modos, el inicio de la subasta y su resultado no va a serle notificado personalmente, sino que será facilitado por el Portal de Subastas, teniendo la posibilidad de registrarse como usuario y utilizar su sistema de alertas**.

La anterior redacción del art. 645.1 de la LEC planteaba serias dudas de constitucionalidad[45]. El TC, Sala Primera, 126/2014, en la sentencia de 21 de julio (rec. 3652/2012) declaró que, dada la finalidad y relevancia del trámite, la comunicación de la subasta, por exigencias del art. 24.1 CE, tiene que realizarse en la forma que garantice su efectividad si es posible hacerlo porque se conozca el domicilio del interesado[46].

Asimismo, el TS en la sentencia 144/2014, de 13 de marzo (rec. 755/2012)[47] consideró la notificación de la subasta al ejecutado como un acto de comunicación esencial.

Por todo ello, resulta loable que el legislador, se haya dado cuenta de esta deficiencia legal que afectaba directamente al derecho de defensa aunque resulta reprobable que haya tardado casi 10 años en enmendarla.

IV. SUPUESTOS PROBLEMÁTICOS

El art. 686.1 LEC establece que en el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro.

Sin perjuicio de lo que será objeto de nuestro análisis en líneas posteriores, de los términos legales se infiere que la demanda ejecutiva se dirigirá, o bien únicamente contra el deudor (si es el dueño de los bienes hipotecados), o bien contra el deudor y el hipotecante no deudor (si no coincidiera la persona titular de la deuda con la propietaria de los bienes hipotecados), o bien contra el deudor y el tercer poseedor (en el caso de que, después de constituirse la hipoteca, un tercero hubiera adquirido el bien hipotecado sin subrogarse en la deuda, habiendo acreditado su adquisición al acreedor). Ahora bien, **si el tercer poseedor tan solo hubiere adquirido el usufructo o la nuda propiedad, conservando el hipotecante no deudor el correlativo derecho sobre el bien**, la demanda ejecutiva habrá de dirigirse, además de contra el deudor, contra el tercer poseedor y contra el hipotecante no deudor.

---

supuesto de que el demandado llegara a consultar su nombre o la dirección del bien de su titularidad en cualquiera de los buscadores de internet, no obtendría ninguna información de utilidad o relevante a tales efectos.

[45] *Cfr.* GARCÍA SOLER, E. "La notificación de la subasta judicial al ejecutado no personado". *Diario La Ley* n.º 8674, Sección Tribuna, 4 de enero de 2016, ref. D-3 (La Ley 7924/2015).

BERNABÉU PÉREZ, I.C. "La notificación al ejecutado personado de la subasta electrónica. La ruptura del principio de igualdad". *Práctica de Tribunales* nº 124, enero-febrero 2017, Nº 124, 1 de ene. de 2017, Editorial Wolters Kluwer.

[46] STC, Sala Primera, 126/2014, de 21 de julio (rec. 3652/2012): "*La defectuosa notificación llevada a cabo por el Juzgado les ocasionó una situación de indefensión contraria al derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el art. 24.1 CE. La anterior conclusión no resulta alterada por el hecho de que los demandantes hubieran tenido conocimiento, dos años atrás, de la existencia del procedimiento, y que hubieran decidido no personarse. Es cierto que los demandantes de amparo no intervinieron en ningún momento en el proceso.* ***Pero, al margen de ello, no puede llegarse a la conclusión de que no hubiera que notificárseles las incidencias que les pudieran afectar y, por lo que ahora importa, la celebración de la subasta (...).*** *En este caso, dada la finalidad y relevancia del trámite, esta comunicación, por exigencias del art. 24.1 CE, tiene que realizarse en forma que garantice su efectividad si, como es el caso, es posible hacerlo porque se conozca el domicilio del interesado, y no a través de un acto ficticio de comunicación como es la notificación edictal "(STC 104/2008, 15 de septiembre, FJ 4)".*

[47] Véase comentario de esta sentencia: CALLEJO CARRIÓN, S y DE PRADA RODRIGUEZ, M. "El requerimiento de pago en el proceso de ejecución hipotecaria (A propósito de la STS de 13 de marzo de 2014)". *Actualidad civil* n.º 2, febrero 2015, Nº 2, 1 de feb. de 2015, Editorial Wolters Kluwer.

El art. 686 LEC plantea numerosas cuestiones conflictivas a las que va a darse respuesta en líneas posteriores:

1. Deudor fallecido y herederos desconocidos

Se viene aceptando dirigir la ejecución hipotecaria frente a la herencia yacente de un deudor hipotecario en el caso de que este hubiera fallecido[48]. La herencia yacente carece de personalidad jurídica, aunque por medio de albaceas o administradores testamentarios o judiciales puede ser demandada y, en su caso, requerida de pago. Asimismo, el emplazamiento de la herencia yacente puede efectuarse a través del llamamiento de los herederos desconocidos, ignorados, inciertos de una persona determinada, **en cuyo caso será necesario haber demandado a algún posible llamado a la herencia, sin que baste el llamamiento genérico por edictos a herederos ignorados**.

El ordinal cuarto del art. 6.1 LEC reconoce capacidad para ser parte a "*las masas patrimoniales o los patrimonios separados que carezcan transitoriamente de titular*", entre los que se encuentra la herencia yacente. Por su parte, el art. 7.5 establece que las masas patrimoniales o patrimonios separados a los que se reconoce capacidad para ser parte comparecerán en juicio por medio de quienes, conforme a la Ley, los administren.

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de la DGRN/DGSJFP[49] como regla general – y con las matizaciones que analizaremos con posterioridad- **impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los arts. 795 y ss. LEC, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente.**

La suspensión de la inscripción del decreto de adjudicación por falta de tracto sucesivo, cuando no se haya verificado el nombramiento de administrador, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico, y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente[50].

Se admite incluso el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, cuando no se haya acreditado su condición de heredero ni su aceptación de la herencia[51].

---

[48] Autos de las AA. PP. Barcelona, Sección 17.ª, 217/2013, de 12 de noviembre (rec. 272/2013); Barcelona, Sección 13.ª, 287/2015, de 8 de octubre (rec. 582/2015); Las Palmas, Sección 5.ª, 309/2015, de 26 de noviembre (rec. 105/2015); Castellón, Sección 3.ª, 49/2016, de 18 de febrero (rec. 736/2015); Córdoba, Sección 1.ª, 271/2016, de 13 de junio (rec. 356/2016), y Barcelona, Sección 1.ª, 213/2016, de 6 de junio (rec. 1024/2015).

No obstante, esta cuestión no es pacífica; así, el Auto 3/2012, de 12 de enero (rec. 427/2009), dictado por la Sección 21.ª de la AP de Madrid (con cita de los Autos de la Sección 19.ª de la AP de Barcelona de 31 de octubre de 2006 y de la Sección 11.ª de la AP Madrid de 30 de mayo de 2007), viene a sustentar la tesis de que no procede seguir la ejecución hipotecaria frente a la herencia yacente del deudor hipotecario fallecido antes de la presentación de la demanda ejecutiva, puesto que el procedimiento hipotecario es un proceso especial en el que hay que requerir de pago al ejecutado, y ello resulta imposible cuando aquel hubiere fallecido.

[49] Resoluciones de la DGRN de 27 de mayo y de 12 de julio de 2013; de 8 de mayo de 2014; de 5 de marzo de 2015; de 15 de noviembre de 2016; de 12 de diciembre de 2018 y de 23 de septiembre de 2019.

[50] Resoluciones de la DGRN de 3 de octubre de 2011 (BOE de 26 de diciembre de 2011) y de 23 de septiembre de 2019 (BOE de 13 de noviembre de 2019).

[51] Resoluciones de la DGRN de 27 de julio de 2010 (BOE, n.º 228, de 20 de septiembre de 2010); 15 de noviembre de 2016, y de 9 de julio de 2018 (BOE n.º 178, de 24 de julio de 2018).

La DGRN/DGSJFP[52] considera que si la renuncia de los herederos ha tenido lugar con anterioridad a su intervención en el procedimiento ya no representan los intereses de la herencia a la que previamente habían renunciado, por lo que, en principio, habrá que nombrar un administrador judicial que pueda velar por tales intereses; sin embargo**, si han renunciado a la herencia después de iniciarse el procedimiento y consta que han tenido intervención, resulta posible la inscripción del decreto de adjudicación en el Registro**.

No obstante, **en el caso de ser varios los deudores, si ha fallecido uno antes del procedimiento, no resulta suficiente con demandar a los otros, también deudores y posibles herederos de aquel, si no consta que estos intervienen en el procedimiento también como interesados en su herencia**[53].

El ejecutante debe proporcionar cuantos datos tenga para facilitar la localización y aviso de los familiares en cuyo entorno normalmente se encontrarán los herederos, hayan aceptado o no, teniendo también un deber el órgano jurisdiccional de agotar las posibilidades de localizar al entorno familiar.

El TS, en la Sentencia 141/2011, de 3 de marzo (rec. 1865/2007), estima un recurso extraordinario por infracción procesal en un caso en que se efectuó el emplazamiento por edictos de los desconocidos herederos demandados sin intentar averiguación previa sobre su identidad y domicilio, aunque con la demanda se aportaron datos que podían abrir una vía de localización, como el último domicilio de los fallecidos y sus datos personales, obrantes en las certificaciones de defunción, que ofrecían la posibilidad de identificar a los posibles herederos y su paradero, ya que aunque la herencia yacente sea una masa patrimonial, se ha de intentar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio.

De todos modos, el TS en la Sentencia de la Sala Primera, de lo Civil, 590/2021, de 9 de septiembre (rec. 2833/2018), excluye la necesidad de nombramiento de administrador, pese a que no se localice a ningún representante de la herencia yacente, siempre que se agoten las averiguaciones para su localización y conste que se ha dado traslado a la Administración Pública competente al producirse el llamamiento legal en último lugar a su favor. La DGSJFP[54] también secunda esta doctrina entendiendo que cuando no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada), además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, basta con comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada a la sucesión intestada, la pendencia del proceso, conforme al art. 150.2 LEC.

2. Deudores solidarios

La DGSJFP[55] considera que: "***El requerimiento de pago es necesario efectuarlo a todos los deudores, además de al hipotecante no deudor y tercer poseedor si los hubiere, cualquiera que sea la relación de mancomunidad o solidaridad que mantengan respecto al***

[52] Resoluciones de la DGRN/DGSJFP de 15 de noviembre de 2016; de 12 de diciembre de 2018 y de 23 de julio de 2021.

[53] Resolución de la DGRN de 6 de marzo de 2019.

[54] Resoluciones de la DGSJFP de 14 de octubre de 2021 (BOE de 12 de noviembre de 2021); de 25 de octubre de 2021 (BOE de 22 de noviembre de 2021); de 2 de diciembre de 2022 (BOE de 20 de diciembre de 2022) y de 25 de julio de 2023.

[55] Resoluciones de la DGRN/DGSJFP de 7 de julio de 2017; 19 de julio de 2022 (BOE 4 de agosto).

***crédito**, sin perjuicio de que en este último caso la demanda pueda interponerse contra cualquiera de ellos según el artículo 542.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*'.

3. Deudor que no es propietario del bien hipotecado

En el procedimiento hipotecario se ejercita una acción real, es decir, solo se procede contra el bien dado en garantía, lo que suscita el problema de si habrá que demandar al deudor, cuando este no es propietario del bien hipotecado, dado que el apremio no le afecta ni en este proceso se puede proceder contra ningún otro bien de su patrimonio.

A nuestro juicio, lo oportuno es demandarle, pues así se infiere del art. 685.1 LEC que exige dirigir la demanda ejecutiva contra el deudor sin diferenciar si es o no titular del bien hipotecado; asimismo, el art. 686.1 del mismo texto legal dispone la necesidad de requerirle de pago judicialmente, salvo que con la demanda se presente acta notarial que acredite que se le ha requerido de pago con al menos diez días de antelación. Además, el art. 132.1.º LH establece que, a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar a los procedimientos de ejecución directa sobre bienes hipotecados, la calificación del Registrador se extenderá a que se ha demandado y requerido de pago, en el domicilio designado, al deudor. El contenido de estas normas es claro, siendo especialmente significativo el uso de la palabra "deberá" que utiliza el art. 685 LEC, dado que no se trata de una opción sino de una obligación.

Tales preceptos, interpretados literalmente (art. 3.1 CC), llevan a concluir que si no se demanda al deudor, se incurre en una infracción de un trámite esencial del procedimiento que puede dar lugar a su nulidad, habida cuenta de que la deuda nunca puede desligarse de la hipoteca, pues esta constituye un derecho real de garantía que no puede operar en abstracto, desvinculada de la obligación que garantiza. A lo que se une que es el deudor el que se encuentra en las mejores condiciones para oponerse a la ejecución por conocer si el saldo que se ejecuta como principal es debido o si lo es la cantidad reclamada por intereses, pudiendo también pagar la deuda, como obligado, extinguiendo la obligación[56].

De todos modos, **tampoco se puede obviar que el Tribunal Supremo** (refiriéndose a una ejecución sujeta al art. 131 LH), **en la Sentencia de la Sala de lo Civil 770/2014, de 12 de enero (rec. 2820/2001) declaró que lo importante es que el deudor no hipotecante fuera requerido de pago, aunque no hubiera sido demandado**. En concreto, en esta resolución se pronunció en los siguientes términos: "*Aunque doctrinalmente al interpretarse los preceptos que regulaban este procedimiento se tendía a comprender bajo el concepto de deudor no solo al obligado al pago personal sino también al tercer adquirente y al hipotecante, agrupando a todos como parte pasiva del mismo, sin embargo, por la naturaleza de la acción ejercitada, solo lo será el hipotecante de los bienes. Ello no empece para que el obligado principal al pago de la deuda sea requerido de pago necesariamente en este procedimiento, a fin de que evite con el cumplimiento de aquel la realización de los bienes afectos.* ***Pero la demanda que persigue la realización de estos no tiene por qué dirigirse contra el mismo y sí solo contra el propietario registral****, por ser el sujeto pasivo de la obligación garantizada por este especial derecho real*". En similar sentido, se pronuncia alguna resolución de la jurisprudencia menor, esgrimiendo similares argumentos[57].

[56] Autos de las AA. PP. Madrid, Sección 19.ª, 171/2009, de 26 de junio (rec. 325/2009), y, Sección 12.ª, 768/2012, de 12 de diciembre (rec. 254/2012); Valencia, Sección 6.ª, 45/2015, de 3 de marzo (rec. 573/2014); Vizcaya, Sección 5.ª, 77/2019, de 26 de junio (rec. 470/2018).

[57] AAP Sevilla, Sección 5.ª, de 16 de octubre de 2012 (rollo 5932/2012).

Por lo demás, la DGRN/DGSJFP entiende que **aunque el registrador debe velar por la intervención del deudor en el procedimiento hipotecario, si se hubiera dictado una resolución judicial firme declarando la improcedencia de dirigir contra él la demanda ejecutiva, no le compete cuestionar la oportunidad de tal decisión conforme al art. 100 RH**[58].

--- Supuesto en que el deudor ha sido declarado en concurso, cuando el bien pertenezca a un hipotecante no deudor

Procede preguntarse si habrá que demandar en el procedimiento hipotecario al deudor y, en su caso, requerirle de pago, cuando no sea el dueño del bien hipotecado y, además, esté declarado en concurso.

Parte de la jurisprudencia menor[59] **considera que lo más oportuno es demandarle**, entendiendo que el hecho de que el deudor esté en concurso no presenta relevancia alguna, ya que la ejecución se dirige contra un bien que no es de su propiedad, **pues aunque ciertamente no podrá pagar al margen del concurso, sí podría ejercitar su derecho de defensa, oponiéndose a la ejecución** (art. 695.1 LEC) y alegando, en su caso, cláusulas abusivas que fundamenten la ejecución o que hubieren determinado la cantidad exigible (art. 695.1.4.ª). En igual sentido, parte de la doctrina[60] entiende que la demanda de ejecución hipotecaria deberá dirigirse frente al deudor concursado y el hipotecante no deudor, aunque no exista posibilidad de dirigir contra el primero ninguna actuación ejecutiva frente a su patrimonio, cuya competencia es exclusiva y excluyente del órgano judicial que tramita el concurso; ahora bien, una vez subastado el bien del hipotecante no deudor, el acreedor no podrá continuar la ejecución, *ex* art. 579 LEC, por el resto del crédito no cobrado contra el deudor concursado.

No obstante, otras resoluciones entienden que el hecho de que el deudor esté declarado en concurso, convierte su presencia en el proceso hipotecario prácticamente en una formalidad vacía de contenido puesto que la reclamación del banco acreedor contra él se está ya ejecutando en el seno del proceso universal**, por lo que un eventual requerimiento de pago en el proceso hipotecario, no solo sería irrelevante sino también incoherente e inatendible,** y lo mismo cabe decir de una eventual continuidad del proceso por la diferencia no satisfecha con la garantía la ejecución hipotecaria. Se considera que **carece de sentido**

[58] Resolución de la DGRN de 2 de agosto de 2016: "*Sentado lo anterior, en el presente caso, ante la inadmisión de la demanda contra el deudor y de requerimiento de pago al mismo, decisión que no fue recurrida por el ejecutante y sin que conste que el hipotecante no deudor, haya hecho ninguna alegación, se ha continuado el procedimiento, y, una vez recaída la pertinente calificación del registrador en la que señalaba la falta de demanda y de requerimiento de pago al deudor,* ***se ha desestimado íntegramente, mediante el auto de 19 de junio de 2014 a que se ha hecho referencia en el primer fundamento, la solicitud de nulidad de actuaciones efectuada por el ejecutante dando lugar a la firmeza de la ejecución y por lo tanto a la adjudicación de ella dimanante.*** *(…)*

Porque si bien el registrador debe velar por la intervención del deudor en el procedimiento en la forma dispuesta por la legislación invocada, ***una vez una resolución judicial firme decide sobre su improcedencia, no le compete cuestionar la oportunidad de tal decisión conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario***".

[59] Autos de las AA. PP. La Rioja, Sección 1.ª, 40/2018, de 19 de marzo (rec. 102/2017), y Vizcaya, Sección 5.ª, 77/2019, de 26 de junio (rec. 470/2018).

[60] Cfr. DE LA MORENA, G., y DE LA MORENA, A. "Hipotecante no deudor, tercer poseedor y deudor con responsabilidad limitada". Disponible en: https://insolvia.es/adjuntos/20190609%20HIPOTECANTE%20NO%20DEUDOR.pdf.

despachar una ejecución hipotecaria contra un deudor concursado no hipotecante, máxime cuando la normativa concursal justifica que no se haga[61].

Asimismo, la DGRN/DGSJFP[62] declara que, la falta de requerimiento de pago al deudor podría dar lugar a que no fuera factible para el acreedor continuar el procedimiento contra el mismo respecto a otros bienes si no se hubiera satisfecho totalmente la deuda, pues faltaría el presupuesto para ello, que es la reclamación contra el mismo dentro del procedimiento de ejecución, pero esto sería ajeno a la inscripción de la adjudicación de un bien propio del hipotecante no deudor que ha consentido el decreto de adjudicación y la firmeza del mismo y cuyo bien es ajeno al deudor y al ejercicio de la acción real hipotecaria

El hecho de que el deudor se encuentre declarado en concurso, pero no el hipotecante no deudor, en modo alguno presenta relevancia para la sustanciación del procedimiento hipotecario y la subasta del bien[63], puesto que si la propia legislación concursal admite la iniciación o prosecución del procedimiento cuando se hallan hipotecados bienes no necesarios para la actividad profesional o empresarial del deudor (art. 146 TRLC), cuanto más en el caso de que tales bienes sean del todo ajenos a la masa por ser de titularidad de un tercero[64]. **Si está declarado en concurso el deudor, pero no el hipotecante propietario de la finca que sirve de garantía a dicho crédito, al ser esta propiedad de un tercero, está excluida de su activo y de la competencia exclusiva y excluyente del juez del concurso** que tampoco tendrá competencia para la eventual ejecución de la garantía que deberá seguirse ante el órgano judicial que corresponda según las normas procedimentales generales, sin perjuicio, naturalmente, de que el resultado de esa ejecución tenga las consecuencias correspondientes en el procedimiento concursal del deudor[65]. Por lo demás, **el juez del**

---

[61] AAP Barcelona, Sección 16.ª, 236/2013, de 15 de octubre: "*Ocurre que el hecho de que el deudor esté sujeto a un proceso concursal, convertiría su presencia en este proceso hipotecario prácticamente en una formalidad vacía. La reclamación del banco contra Perfilart se está ya ejecutando en el seno del proceso universal por lo que un eventual requerimiento de pago en el proceso hipotecario no solo sería irrelevante sino también incoherente e inatendible y lo mismo cabe decir de una eventual continuidad del proceso por la diferencia no satisfecha con la garantía la ejecución hipotecaria. En cualquier caso, el art. 55.1 de la Ley Cambiaria establece que, "declarado el concurso, no podrán iniciarse ejecuciones singulares…contra el patrimonio del deudor", añadiendo el apartado 3 del mismo precepto que "las actuaciones que se practiquen en contravención de lo establecido en apartados 1 y 2 serán nulas de pleno derecho". **No es solo pues que carezca de sentido despachar una ejecución hipotecaria contra un deudor concursado no hipotecante, es que la normativa concursal más bien justifica que no se haga**".

AAP Córdoba, Sección 1.ª, 308/2015, de 17 de junio: "*Conforme a lo expuesto, la demanda ejecutiva debería haberse dirigido contra la deudora, "Cocipesca, S. L.", y contra la hipotecante no deudora (titular de los inmuebles hipotecados), Dña. Gabriela. **Sin embargo, encontrándose a la fecha de presentación de la demanda dicha compañía mercantil deudora en concurso de acreedores, no era posible dirigir la ejecución contra ella,** conforme al artículo 55.1 de la Ley Concursal, **por lo que la única legitimada posible era la mencionada hipotecante no deudora**. Sin que se plantee propiamente situación de litisconsorcio pasivo necesario, como se afirma en el recurso de apelación, puesto que los títulos de responsabilidad frente a la entidad acreedora son diferentes, ya que "Cocipesca, S. L." responde a título personal o contractual, como prestataria; mientras que la obligación de la apelante es de carácter real, como garante hipotecaria. E incluso aunque se considerase que existía tal situación litisoconsorcial estricta, el litisconsorcio queda roto ex lege por la previsión del mencionado artículo 55.1 de la Ley Concursal, como se desprende claramente del artículo 568.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (al que se remite, en lo que se refiere a la ejecución hipotecaria, el artículo 681 de la misma Ley), al permitir en caso de pluralidad de ejecutados y cuando alguno de ellos está en concurso, la ejecución contra los ejecutados no concursados*".

[62] Resoluciones de la DGRN de 7 de junio de 2012, de 22 de julio de 2014 y de 15 de octubre de 2014.

[63] STS, Sala Primera, 313/2014, de 18 de junio: "*Por consiguiente, el acreedor que ha recibido del fiador una garantía real (prenda), en caso de incumplimiento de la obligación principal por el deudor aun hallándose este en concurso, puede ejecutarla en los términos convenidos, hasta donde alcance la garantía*".

[64] AAP Granada, Sección 5.ª, 245/2015, de 28 diciembre.

[65] Resolución de la DGSJFP de 19 de octubre de 2020.

Sobre este particular:

Cfr. SÁNCHEZ PÉREZ, L. "El hipotecante no deudor en concurso: un falso amigo para el acreedor garantizado". Revista Aranzadi Doctrinal n.º10/2014 parte Estudio. Editorial Aranzadi, S.A.U., Cizur Menor, 2014 (BIB 2014\482).

concurso carece de legitimación para cancelar una hipoteca, cuando el hipotecante no es el deudor concursado dado que el bien hipotecado no puede formar parte de la masa activa al pertenecer a un tercero [66].

4. Fiador

La jurisprudencia menor[67] se pronuncia en contra de la procedencia de demandar al fiador en el procedimiento hipotecario porque supondría desnaturalizar la acción que se ejercita, que es de carácter real, limitada exclusivamente a la persecución de los bienes afectos, y no una acción personal de reclamación de cantidad. El párrafo quinto (incluido en el art. 685 LEC por la Ley 19/2015, de 13 de julio), avala esta tesis dado que en el mismo se establece que, a los efectos previstos en el apdo. 1 del art. 579, será necesario, para que pueda iniciarse una ejecución ordinaria posterior a la hipotecaria, por la cantidad que falte y contra quienes proceda (entre ellos, hay que entender los fiadores), que se les haya notificado la demanda ejecutiva inicial; por lo que, *a sensu contrario*, se ha de entender que, si se exige tan solo notificarles la demanda ejecutiva para dirigir un posterior procedimiento contra ellos, es porque no es preciso demandarlos. Esta notificación ha de ser solicitada por el ejecutante y podrá ser practicada por su procurador si se pide expresamente o cuando atendiendo a las circunstancias lo acuerde el Letrado de la Administración de Justicia. La cantidad reclamada en esta será la que servirá de base para despachar ejecución contra los avalistas o fiadores en una ejecución ordinaria, sin que pueda ser aumentada por razón de los intereses de demora devengados durante la tramitación del procedimiento ejecutivo inicial[68].

De todos modos, si bien está claro que el fiador no ostenta legitimación pasiva en el procedimiento hipotecario, existe discrepancia acerca de si, en caso de cláusula de liquidación unilateral, el acreedor habrá de notificarle la cantidad debida antes de

---

CANO, V. "La figura del hipotecante no deudor en el procedimiento concursal (parte I)". Chavarri Abogados. http://chabogados.es/wp-content/uploads/2017/03/ART-3-CONCURSAL-NEWSCHAVARRI-01.pdf

[66] RDGRN de 10 de diciembre de 2019.

[67] Autos de las AA. PP. Valencia, Sección 8ª, 115/2024, de 19 de abril; Baleares, Sección 3.ª, 12/2018, de 14 de febrero (rec. 534/2017); Barcelona, Sección 19.ª, 285/2016, de 10 de noviembre; Granada, Sección 3.ª, 46/2016, de 31 de marzo (rec. 18/2016); Granada, Sección 5.ª, 148/2015, de 7 de julio (rec. 160/2015); Barcelona, Sección 4.ª, 237/2014, de 11 de noviembre (rec. 544/2014); Barcelona, Sección 14.ª, 325/2014, de 30 de diciembre (rec. 177/2013); Valencia, Sección 9.ª, 256/2013, de 11 de junio (rec. 86/2013); Cuenca, Sección 1.ª, de 17 de abril de 2012 (rec. 310/2011)); Barcelona, Sección 11.ª, de 30 de enero de 2012 (rec. 799/2011); Valencia, Sección 9.ª, 256/2013, de 11 de junio (rec. 86/2013); Madrid, Sección 20.ª, 129/2012, de 25 de mayo (rec. 622/2011); Madrid, Sección 11.ª, de 28 de septiembre de 2011 (rec. 197/2011) (SP/AUTRJ/712881); Zaragoza, Sección 2.ª, de 21 de junio de 2011 (rec. 231/2011); Guadalajara de 14 de junio de 2011 (rec. 103/2011); Madrid, Sección 25.ª, de 7 de junio de 2011 (rec. 99/2011); Zaragoza, Sección 4.ª, de 16 de diciembre de 2010 (rec. 477/2010); Las Palmas, Sección 4.ª, 319/2007, de 19 de julio (rec. 701/2006) y Las Palmas, Sección 5.ª, 76/2003, de 9 de mayo.

En el AAP Santa Cruz de Tenerife, Sección 3.ª, de 28 de septiembre de 2011, se declara la nulidad de actuaciones por haberse despachado ejecución contra el fiador.

La AP Barcelona, Sección 16.ª, en Auto 114/2015, de 27 de marzo, permite que intervenga en el procedimiento hipotecario el fiador llamado por el demandante en la demanda, pero sin requerirle de pago ni realizar actuaciones ejecutivas contra él.

Sobre este particular, véase, asimismo: VV. AA. Encuesta Jurídica: "Cuando el préstamo, además de con hipoteca, se garantiza con garantías personales de fiadores, ¿es posible dirigir la acción hipotecaria contra estos últimos?". *Base de datos Sepín Inmobiliario*, octubre 2015 (SP/DOCT/19648). La mayoría de los encuestados (entre quienes me encuentro) respondieron negativamente.

[68] STS, Sala Primera, de lo Civil, 163/2015, de 1 de abril (rec. 1171/2013): "*Debe precisarse, en todo caso, que los fiadores que no han sido parte en el correspondiente procedimiento de ejecución no deben responder de las costas que resulten del mismo, sino del incumplimiento que resulte del contrato de préstamo del cual son garantes*".

interponer la demanda, habida cuenta de que el apartado segundo del art. 572.2 establece que "*solo se despachará la ejecución si el acreedor acredita haber notificado previamente al ejecutado y al fiador, si lo hubiere, la cantidad exigible resultante de la liquidación*", exigiendo el apdo. 3.º del art. 573.1 LEC la necesidad de acompañar a la demanda "*el documento que acredite haberse notificado al deudor y al fiador, si lo hubiere, la cantidad exigible*": **Parte de la jurisprudencia menor**69 **entiende que no se puede considerar necesaria la obligación de notificar al fiador antes del procedimiento hipotecario la cantidad debida, dado que el mismo no se dirige contra el fiador**, sin perjuicio, de que, en interés del deudor principal o del propio acreedor, pueda cualquiera de ellos, y singularmente el acreedor, realizar dicha notificación. **De todos modos, en sentido contrario, se defiende que dado que el art. 573 de la LEC es también aplicable en supuestos de ejecución sobre bienes hipotecados**, por así establecerlo expresamente el art. 685.2 LEC, resulta exigible que con la demanda ejecutiva sobre bienes hipotecados o pignorados se aporte el documento que acredite haberse notificado no solo al deudor, sino también al fiador, si lo hubiere, la cantidad exigible70. Se entiende que **resulta contradictorio entender que no se debe notificar al fiador el saldo deudor antes del proceso (argumentando que contra este no se dirige la ejecución hipotecaria) y al mismo tiempo interesar que se le notifique la demanda ejecutiva *ex* art. 685.5 LEC** en previsión de poder continuar la ejecución contra él si no resulta suficiente lo obtenido con la subasta del inmueble71.

En todo caso, **el fiador ostentará interés legítimo para solicitar su intervención voluntaria en el procedimiento hipotecario**, *ex* art. 13 LEC. Su intervención no es adhesiva litisconsorcial, dado que la ejecución solo le afecta con carácter prejudicial, indirecto o reflejo, por lo que se debe considerar un interviniente adhesivo simple.

En este sentido, el AAP Madrid, Sección 12.ª, 180/2015, de 10 de junio (rec. 39/2015) declara que el fiador ostenta interés legítimo, aunque indirecto, en el resultado de la ejecución hipotecaria, ya que si subastado el bien hipotecado, este no fuera suficiente para cubrir lo debido, el deudor y, en su caso el fiador, serán responsables por el resto, por lo que se considera que procede su intervención como **interviniente adhesivo simple** dadas las repercusiones que el resultado del litigio pudiera tener para el mismo. En similares términos, el AAP Barcelona, Sección 13.ª, 29/2018, de 19 de febrero (rec. 350/2017), declara que la circunstancia de que el fiador solidario no sea titular de los bienes especialmente hipotecados, que son objeto del pleito, no le priva de la facultad de intervenir en el proceso[72].

Asimismo, según el AAP Barcelona, Sección 13.ª, 357/2020, de 19 de noviembre (rec. 1351/2016), del juego de lo dispuesto en los arts. 685.1, 685.5, 579, 150.2, 14.1 y 13 LEC se

69 SAP Las Palmas, Sección 4.ª, 319/2007, de 19 de julio (rec. 701/2006): "*Del art. 685.2 LEC conforme al cual a la demanda ejecutiva se acompañarán el título o títulos de crédito, revestidos de los que requisitos que la LEC exige para del despacho de ejecución, así como los demás documentos a que se refieren el art.550 y, en sus respectivos casos, los arts. 573 y 574 LEC,* ***no puede deducirse la obligación de notificar al fiador la cantidad exigible puesto que contra él no se dirige, ni puede dirigirse el procedimiento de ejecución hipotecaria (arts. 6811 y 686 LEC),*** *y por ello debe entenderse tal remisión normativa en lo que afecta al deudor ejecutado*".

En el mismo sentido*:* Autos de la AP Granada, Sección 3.ª, de 7 de octubre de 2011 (rec. 419/2010); Granada, Sección 3, 46/2016, de 31 de marzo (rec. 18/2016).

70: AAP La Rioja, Sección 1.ª, 128/2005, de 10 de noviembre (rec. 209/2005).

71 AAP de A Coruña, Sección 3.ª, 41/2020, de 27 de mayo de 2020.

[72] En este mismo sentido, el AAP Girona, Sección 1.ª, 23/2015, de 23 de enero, declara que "*Cuestión diferente es el interés que estos últimos puedan tener en conocer la existencia del procedimiento hipotecario, supuesto en el que bastará con notificarles, cuando se solicite, que se ha presentado la demanda de ejecución hipotecaria, pudiendo en ese caso invocar estos tener un interés directo y legítimo en el resultado del pleito a los efectos establecidos en el artículo 13 de la LEC*".

desprende la **falta de legitimación pasiva** del fiador solidario para ser parte demandada en el procedimiento de ejecución hipotecario; la legitimación activa de la parte ejecutante para **pedir que el fiador intervenga** en el proceso de ejecución hipotecaria sin la cualidad de demandado y la **legitimación del fiador para personarse y actuar como parte en el procedimiento** (ya sea por razón de la comunicación de la demanda realizada a instancias de la actora, ya sea por su propia iniciativa, dado su interés legítimo en el resultado de la ejecución) y realizar cuantas alegaciones puedan ser conducentes a su derecho frente a las pretensiones de la demandante.

Cuando el fiador intervenga en el proceso de ejecución podrá oponerse a la misma **incluso por motivos que no puede alegar el deudor, como cláusulas abusivas,** en caso de que el fiador ostente la condición de consumidor y el deudor no lo sea[73]. De todos modos, la normativa de consumo solo se aplicará en lo que afecte al fiador consumidor[74].

5. Tercer poseedor

a.- Casos en que hay que demandarle y requerirle de pago

El art. 685.1 LEC tan solo exige demandar al tercer poseedor y, por ende requerirle de pago, **si este hubiere acreditado al acreedor la adquisición del bien hipotecado**; no obstante, este precepto ha sido objeto de una interpretación extensiva por parte del Tribunal

[73] **Resulta posible que el deudor no ostente la consideración de consumidor pero que el garante lo sea cuando el mismo no actúe en el marco de su actividad profesional y entre el garante y el prestatario no existan vínculos funcionales**, por ejemplo, una sociedad y su administrador [Autos del TJUE de 19 de noviembre de 2015 y de 14 de septiembre de 2016, asunto C-534/15; Autos de las AA. PP. Lugo, Sección 1.ª, 3/2017, de 11 de enero (rec. 497/2016); Pontevedra, Sección 1.ª, 83/2016, de 6 de abril (rec. 128/2016); Asturias, Oviedo, Sección 6.ª, 331/2016, de 18 de noviembre (rec. 432/2016); A Coruña, Santiago de Compostela, Sección 6.ª, 115/2017, de 7 de noviembre (rec. 241/2017); Zaragoza, Sección 5.ª, 32/2017, de 13 de enero (rec. 334/2016); Toledo, Sección 2.ª, 48/2018, de 15 de febrero (rec. 95/2017); Girona, Sección 1.ª, 87/2018, de 25 de abril (rec. 177/2018). Resoluciones de la DGRN de 14 de julio de 2017 y de 31 de octubre de 2017].

[74] En este sentido, en la Sentencia de la AP Pontevedra, Sección 1.ª, 3/2018, de 8 de enero (rec. 753/2017), **se declara la abusividad por falta de transparencia de una cláusula suelo inserta en un contrato mercantil respecto a los fiadores-consumidores**, entendiendo que la misma debe ser expulsada del contrato únicamente respecto de aquellos. En similares términos, en la SAP Pontevedra, Sección 1.ª, 83/2016, de 6 de abril (rec. 128/2016), **se declara abusiva la cláusula de intereses de demora con efectos limitados al fiador (consumidor).** Asimismo, la AP Huelva, Sección 2.ª, en Auto 38/2018, de 31 de enero, considera nula por abusiva la cláusula de **intereses de demora del 25 % anual del préstamo únicamente respecto de los fiadores**. De todos modos, la AP Álava, Sección 1.ª, en la Sentencia 284/2019, de 27 de marzo (rec. 601/2018), **no considera que los fiadores ostenten legitimación para solicitar la nulidad de la cláusula suelo al entender que ningún perjuicio les ha causado dado que los prestatarios no habían dejado ninguna cuota impagada**, pues se entiende ilógico que se devuelva a los fiadores unas cantidades que no han desembolsado. En parecidos términos, la SAP Barcelona, Sección 15.ª, 577/2018, de 18 de septiembre (rec. 639/2017), declara que la fiadora carece de legitimación activa para solicitar la nulidad de las cláusulas suelo, vencimiento anticipado, intereses moratorios y redondeo del tipo de interés por no ostentar la condición de prestataria, ya que el préstamo fue suscrito por una sociedad; no obstante, se le reconoce legitimación para solicitar su inaplicación, en lo que le pudieran afectar como fiadora. Asimismo, la SAP Barcelona, Sección 15.ª, 925/2019, de 17 de mayo (rec. 763/2018), considera que el fiador solidario con renuncia al beneficio de excusión, orden y división ostenta legitimación activa para impugnar determinadas cláusulas del contrato principal que le pueden ser aplicables como la cláusula suelo, el interés de demora, vencimiento anticipado y las comisiones por impago; sin embargo, **no le reconoce interés, ni por tanto legitimación, para impugnar otras cláusulas que no le afectarán como el pago de los gastos y costas judiciales que se imponen a la parte deudora ni la de renuncia a la cesión del préstamo sin notificación al deudor**.

Constitucional[75] y de la DGSJFP/DGRN[76] que entienden que **también debe ser demandado cuando su derecho conste inscrito en el Registro en el momento de presentar la demanda**, dado que la inscripción atribuye una eficacia *erga omnes* a lo inscrito (arts. 13, 32 y 34 LH).

De todos modos, esta interpretación ha sido objeto de crítica por parte de la doctrina[77] y algunas resoluciones no la secundan; así, la SAP Madrid, Sección 20.ª, 199/2018, de 4 de junio (rec. 129/2018), considera que si el tercer poseedor no ha acreditado su adquisición ante el acreedor, este no tiene que demandarle aun cuando el derecho de aquel conste en el momento de interponer la demanda inscrito en el Registro, dado que sus derechos se salvaguardan al notificarle la existencia de la ejecución cuando es conocida su existencia por la certificación de cargas, toda vez que el acreedor hipotecario no tiene ninguna obligación de consultar el Registro porque la inscripción de la hipoteca le exonera de cualquier otra obligación posterior. Esta doctrina viene a reproducir lo declarado por el TS en su Sentencia 462/2004, de 3 de junio (rec. 2175/1998), en la que afirma que la acreditación por parte del tercer poseedor de su adquisición implica una conducta positiva[78], no siendo suficiente para entender cumplida aquella condición con su inscripción en el Registro de la Propiedad. Asimismo, en la STS 627/2009, de 28 de septiembre (rec. 1388/2005), afirma que «*no es esta la interpretación correcta de las normas en cuestión, ya que de las mismas se desprende que el acreedor hipotecario no está obligado inicialmente a examinar el contenido del Registro para requerir de pago a cualquier adquirente posterior de la finca hipotecada, sino que únicamente ha de hacerlo a aquel que le «acreditó» la adquisición, exigiéndole la ley simplemente la aportación de su título de ejecución debidamente inscrito (...)*».

Sin embargo, la DGRN/DGSJFP[79] considera que esta jurisprudencia no puede mantenerse tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 79/2013, de 8 de abril (rec. 6996/2011), en la que el Alto Tribunal declara que "*la inscripción en el Registro produce la protección del titular derivada de la publicidad registral, con efectos erga omnes, por lo que*

---

[75] Tribunal Constitucional, Sala Primera, Sentencia 79/2013 de 8 de abril (rec. 6996/2011): "*En este sentido, el* art. 685 LEC *establece que la demanda debe dirigirse frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados «siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes», precepto este que entendido según el* art. 24 CE *nos lleva a la conclusión de que* ***la situación de litisconsorcio necesario se produce en todo caso respecto de quien tiene inscrito su título adquisitivo****, pues el procedimiento de ejecución hipotecaria no puede desarrollarse a espaldas del titular registral, como aquí ha sucedido, al serlo con anterioridad al inicio del proceso de ejecución hipotecaria.*

En efecto, en la cuestión planteada la inscripción en el Registro produce la protección del titular derivada de la publicidad registral, con efectos erga omnes, ***por lo que debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que este conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral****'*.

[76] Resoluciones de la DGRN de 20 de marzo de 2014, de 10 de julio de 2017 (BOE de 27 de julio de 2017), de 29 de marzo de 2019 (BOE de 16 de abril de 2019).

[77] Cfr. GARCÍA VILA, J. A. "La posición procesal del tercer poseedor de finca hipotecada". Disponible en: www.notariosyregistradores.com.

[78] STS, Sala Primera, 462/2004, de 3 de junio de 2004 (rec. 2175/1998): "*Ante todo debe señalarse que en los alegatos de ambos motivos el recurrente no se atiene a la literalidad de algunas de las reglas del art. 131 LH que considera infringidas,* ***pues el apartado tercero de la regla 3.ª no imponía al acreedor requerir de pago al tercer poseedor a todo trance, sino solo "en el caso de que este hubiese acreditado al acreedor la adquisición del inmueble",*** *conducta positiva a cargo del hoy recurrente de la que, sin embargo, no hay la menor constancia; y la regla 5.ª tampoco imponía en rigor un último requerimiento de pago, sino la notificación de la existencia del procedimiento al último adquirente para que pudiera, si le convenía, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas en la parte que estuviera asegurada con la hipoteca de su finca*".

[79] Resoluciones de la DGRN/DGSJFP de 15 de febrero de 2018, de 26 de julio de 2019 y de 9 de mayo de 2023 (BOE de 29 de mayo de 2023).

debe entenderse acreditada ante el acreedor la adquisición desde el momento en que este conoce el contenido de la titularidad publicada, que está amparada por la presunción de exactitud registral".

Asimismo, es necesario demandarle y requerirle de pago cuando el tercer poseedor tenga a su favor **un mero asiento de presentación.** En este sentido, la STS 43/2011, de 3 de febrero (rec. 13/2008)[80], aunque no se refiere en concreto a un tercer poseedor, aprecia error judicial en un caso en que se denegó la nulidad del procedimiento porque se entendió que no debía notificarse el procedimiento hipotecario a quien no tenía inscrito su derecho, sino solo un asiento de presentación.

En parecidos términos, la RDGRN de 7 de marzo de 2014 contempla un supuesto en que en la certificación solicitada antes de iniciarse el procedimiento para acompañar a la demanda se reseñó que existía presentado, pendiente de despacho, el título de compraventa de la finca hipotecada a favor de unos terceros. En dicha resolución se declara que, en tanto el art. 24 LH considera como fecha de la inscripción a todos los efectos la fecha del asiento de presentación, y dado que se retrotrae la eficacia de la inscripción posterior a la fecha de dicho asiento, **deben ser demandados y requeridos de pago los terceros adquirentes, en su condición de terceros poseedores, cuando presentaron su título antes de interponerse la demanda de ejecución, aun cuando obtuvieron su inscripción después**.

b.- Supuestos en que solo hay que notificarle la existencia del procedimiento

Cuando **el tercer poseedor inscribiera su derecho en el Registro después de presentada la demanda ejecutiva, pero antes de expedir la certificación de cargas, el órgano judicial le ha de notificar la existencia del procedimiento, en el domicilio que conste en el Registro**, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca (arts. 689.1 LEC y 132.2.º LH). El tercer poseedor solo responde con el bien afecto al pago de la deuda no con el resto de su patrimonio.

c.-Casos en que no es necesario demandarle ni notificarle

Si el tercer poseedor **inscribiera su derecho en el Registro con posterioridad a la certificación de cargas**, no será necesario notificarle la existencia del procedimiento, puesto que ya habría conocido el mismo por la nota marginal que extiende el registrador cuando expide la citada certificación (art. 132.2.º LH).

[80] STS 43/2011, de 3 de febrero (rec. 13/2008) (SP/SENT/541275): "*En definitiva, no declarar una nulidad en un caso, como el presente, en que se ha prescindido de que una persona tenía constancia de su derecho en el Registro de la Propiedad mediante asiento de presentación equivalente y simple adelanto de la inscripción, es una equivocación manifiesta y palmaria, contradice lo evidente y es una decisión injustificada desde el punto de vista del derecho. Por tanto, débese dar lugar a la demanda y declarar el error judicial*".

d.- Supuestos en que no se inicia una ejecución hipotecaria sino una ordinaria

Cuando **el acreedor inicia una ejecución ordinaria en vez de un procedimiento hipotecario, tendrá que embargar el bien hipotecado**[81]. La DGSJFP[82] considera que para que, una vez enajenada en pública subasta la finca, se pueda proceder a la cancelación de las cargas anteriores a la anotación preventiva de embargo, pero posteriores de la hipoteca, será necesario que, desde el primer momento, se ponga de manifiesto en el Registro de la Propiedad que el crédito que da lugar a la ejecución es el crédito garantizado con la hipoteca; por lo que se ha de hacer constar, por nota al margen de dicha hipoteca, su relación con la posterior anotación de embargo. No obstante, **esa preferencia sobre la carga intermedia, lo será únicamente por la inicial responsabilidad hipotecaria,** teniendo la anotación de embargo dictada en el procedimiento de ejecución ordinaria su propio rango en cuanto exceda de dicha responsabilidad hipotecaria.

Cuando el acreedor inicia una ejecución ordinaria, en vez de una hipotecaria, deberá demandar al tercer poseedor en su condición de titular del inmueble porque en otro caso el Registrador no va a practicar la anotación preventiva de embargo sobre el bien de su titularidad, aunque bien es cierto que el tercer poseedor solo responderá con dicho bien y no con el resto de su patrimonio. La DGSJFP considera que el tercer poseedor debe ser demandado tanto si se ejecuta la acción real hipotecaria como la acción personal derivada del préstamo o crédito hipotecario en el caso de que antes de la interposición de la demanda tenga su título inscrito. Dicho principio de salvaguardia jurisdiccional del tercer poseedor resulta aplicable con independencia del procedimiento elegido por el acreedor para ejecutar su crédito hipotecario [RDGSJFP de 15 de septiembre de 2020 (BOE n.º 265, de 7 de octubre de 2020)].

e.- Nulidad del procedimiento a causa de no requerir o no notificar al tercer poseedor la existencia del procedimiento

En el caso de que, siendo preceptivo demandar al tercer poseedor o notificarle la existencia del proceso *ex* art. 689 LEC, se haya obviado este requisito ello determinará la **nulidad del procedimiento**[83]. El TC, en la Sentencia 79/2013, de 8 de abril, estima el amparo en un supuesto en que, constando en la certificación de cargas que el titular del inmueble era distinto al deudor hipotecario, ni se le requirió de pago ni se le notificó la existencia del procedimiento, considerando que su falta de llamada al proceso de ejecución hipotecaria vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva contenido en el art. 24 CE[84].

En este mismo sentido**, la DGRN/DGSJFP[85] rechaza la inscripción del decreto de adjudicación si no consta que los titulares de derechos inscritos que se pudieran ver**

[81] Autos de las AA. PP. de Alicante, Sección 4.ª, de 16 de junio de 2021 (rec. 619/2020); Barcelona, Sección 17.ª, 120/2024, de 18 de abril.

[82] Resoluciones de la DGRN/DGSJFP de 10 de diciembre de 1997; de 14 de diciembre de 2015 (BOE n.º 312, de 30 de diciembre de 2015); de 1 de febrero de 2017 (BOE n.º 45, de 22 de febrero de 2017), y de 15 de septiembre de 2020.

[83] Resolución de la DGRN de 16 de octubre de 2014.

[84] *Cfr.* BERNABÉU PÉREZ, I. C. "La obligatoriedad de llamar al proceso de ejecución hipotecaria al titular registral de la finca. La Sentencia del Tribunal Constitucional 70/2013, de 8 de abril de 2013*". Práctica de Tribunales* n.º 103, julio-agosto 2013, pág. 107.

[85] Resoluciones de la DGRN/DGSJFP de 20 de noviembre de 2014; de 21 de marzo de 2014; de 9 de septiembre de 2021, entre otras muchas.

afectados han tenido la intervención establecida por las Leyes para su defensa, evitando así que sufran las consecuencias de su indefensión procesal (art. 132 LH). De todos los modos, en la Resolución de la DGSJFP de 9 de mayo de 2023 (BOE de 29 de mayo de 2023), faltando la demanda y requerimiento de pago al tercer poseedor que inscribió la adquisición de la **mitad indivisa de la finca** antes de la interposición de la demanda de ejecución hipotecaria, **se entiende que no cabe inscribir la adjudicación de dicha mitad indivisa, pero sí la de la otra mitad si el adjudicatario consintiere esa inscripción parcial**.

La DGSJFP[86] declara que tan solo suavizaría su doctrina cuando **hubiera una manifestación específica de la autoridad judicial en el sentido de que no ha existido indefensión** y de que, por tanto, no cabe la nulidad de las actuaciones.

La comunicación efectuada por el registrador al amparo de los arts. 659 y 689.2 LEC no puede suplir la demanda frente al tercer poseedor ni el requerimiento de pago al mismo, y **tiene solo el efecto de avisar de la iniciación de la ejecución y permitir a los titulares de derechos inscritos con posterioridad a la hipoteca pagar y subrogarse en el lugar del acreedor**, sin que a estos efectos pueda resultar de aplicación el art. 660.2 LEC, según el cual, "*La ausencia de las comunicaciones del Registro o los defectos de forma de que estas pudieran adolecer no serán obstáculo para la inscripción del derecho de quien adquiera el inmueble en la ejecución*"[87].

6. Excónyuge del ejecutado con un derecho de uso sobre la vivienda hipotecada

La DGRN, en la Resolución de 5 de septiembre de 2016, otorgó la condición de tercer poseedor a un titular de un derecho de uso, cuyo derecho constaba en el Registro con posterioridad a la hipoteca, considerando que si no se le había demandado, o en su caso notificado la existencia del procedimiento hipotecario, no se podía inscribir el testimonio del decreto de adjudicación[88].

No obstante, **esta Resolución fue revocada por la Audiencia Provincial de Granada, Sección 4.ª, en Sentencia 10/2019, de 11 de enero (rec. 405/2018), que no otorga la condición de tercer poseedor a la titular del derecho de uso,** considerando que no existe parangón entre el derecho de uso y el usufructo, el primero no es un derecho real, mientras que el segundo sí lo es, las facultades del usufructuario nada tienen que ver con las del beneficiario del derecho de uso, aquel puede usar y disfrutar la cosa ampliamente, salvo la obligación de conservar su forma y sustancia, mientras que este es un simple ocupante de la vivienda que no puede arrendar o transmitir a terceros la posesión de la misma. Además, mientras el usufructo es un derecho consolidado, sujeto en su vigencia y duración al título de su constitución, el derecho de uso es contingente variable y dependiente del mantenimiento de las circunstancias contempladas en la resolución judicial para su atribución, que puede ser fácilmente revocado cuando se produzca alteración o el interés del beneficiario no sea el más necesitado de protección. **Según esta sentencia la intervención del titular del derecho de uso en el proceso de ejecución hipotecaria** —justificada y amparada en su condición de ocupante de la finca hipotecada— **queda reducida, única y exclusivamente, a hacer valer su derecho**

[86] Resoluciones de la DGSJFP de 9 de septiembre de 2021 (BOE de 18 de octubre de 2021) y de 26 de abril de 2023 (BOE de 15 de mayo de 2023).

[87] Resoluciones de la DGRN de 18 de septiembre de 2013 y de 21 de marzo de 2014.

[88] En la Resolución de la DGRN de 8 de marzo de 2018 se revoca la calificación del registrador y permite la inscripción del decreto de adjudicación, a pesar de no haber sido demandado ni requerido de pago el titular del derecho de uso, pero ello obedece a que dicho derecho de uso no constaba inscrito en el Registro, no a los motivos que han llevado a revocar la Resolución de 5 de septiembre de 2016.

a permanecer en la ocupación del inmueble, conforme se desprende de lo establecido por los arts. 661, 675 y 704 LEC.

Esta resolución ha sido confirmada por el Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, en la Sentencia 526/2023, de 18 de abril, (rec. 1729/2019), la cual ha declarado que no cabe equiparar los supuestos contemplados en el art. 662.2 LEC, que se refieren al usufructo, nuda propiedad o dominio útil o directo, al derecho que contempla el art. 96 CC, sin que sea argumento bastante para ello que tenga publicidad registral. También los arrendamientos tienen acceso al Registro (art. 2, apartado quinto, LH) y no por ello los arrendatarios, en su condición de poseedores con título inscrito, son parte necesaria contra los que deba dirigirse la demanda ejecutiva y llevarse a efecto el requerimiento de pago, sin perjuicio de los derechos que les correspondan (art. 25 LAU). Los arts. 685 y 686 LEC no establecen que la demanda ejecutiva o el requerimiento de pago se deba dirigir contra el excónyuge a quien se atribuye el uso en aplicación del art. 96 CC. El derecho de uso atribuido al cónyuge no propietario de la vivienda familiar, no es un derecho real atípico y quien lo ostente no debe ser parte necesaria en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

7. Cónyuge del ejecutado cuando el préstamo con garantía hipotecaria fue solicitado por el otro cónyuge de soltero para adquirir la futura vivienda familiar si parte del préstamo se ha abonado con dinero ganancial

La demanda del procedimiento hipotecario, y el consiguiente requerimiento, **se ha de dirigir solo contra aquel que contrajo la deuda con garantía hipotecaria si el inmueble figura únicamente inscrito a su nombre, con independencia de que después de contraer la deuda se convirtiese en la vivienda familiar y de que se pagara en parte con dinero ganancial,** estableciéndose un *pro indiviso* en proporción a la naturaleza de los fondos aportados para su adquisición entre la sociedad de gananciales y el cónyuge deudor (arts. 1354 y 1357 CC), situación que no altera la inscripción a favor del adquirente, dado que el art. 91.2 RH establece que "*El posterior destino a vivienda familiar de la comprada a plazos por uno de los cónyuges antes de comenzar la sociedad, no alterará la inscripción a favor de este, si bien, en las notas marginales en las que se hagan constar con posterioridad, los pagos a cuenta del precio aplazado se especificará el carácter ganancial o privativo del dinero entregado*".

En este sentido, el AAP Vizcaya, Sección 4.ª, 422/2008, de 19 de junio (rec. 220/2007) considera que **no existe ninguna obligación de requerir de pago al cónyuge no deudor en concepto de hipotecante cuando la deuda con garantía hipotecaria sobre la vivienda familiar la contrajo únicamente el otro en estado de soltero,** ya que en el proceso de ejecución hipotecaria resulta irrelevante si se está ante una deuda ganancial o ante una deuda privativa de uno de los cónyuges, de la que subsidiariamente responden los bienes gananciales, pues la acción real se dirige sobre los bienes hipotecados, por lo que no resulta aplicable el art. 541 LEC, el cual se refiere al embargo de bienes gananciales.

A lo antedicho no es óbice que el art. 1320 CC establezca que para los actos de disposición (entre ellos, la constitución de una hipoteca) sobre el inmueble destinado a vivienda habitual, aun cuando solo pertenezca a un cónyuge, es necesario el consentimiento del otro y, en su defecto, autorización judicial, y en parecidos términos se pronuncia el art. 96.3 CC en caso de que esté atribuido el uso a uno de los excónyuges en un proceso de crisis matrimonial[89].

[89] STS, Sala Primera, de lo Civil, 311/2009, de 6 de mayo (rec. 292/2005). Esta sentencia versa sobre la constitución por la esposa, sin conocimiento ni consentimiento del marido, de una hipoteca sobre una finca privativa

Conforme a la doctrina de la DGRN/DGSJFP[90], **en el supuesto de hipoteca en garantía de préstamo que financia la adquisición de la misma vivienda hipotecada, el art. 1320 CC no se puede considerar aplicable, si el destino final del inmueble es constituir el futuro hogar familiar**, cuando en ese momento no lo sea.

de ella destinada a vivienda familiar. Tramitado el procedimiento hipotecario y subastada la finca, por el marido se reclaman los perjuicios derivados de la privación de la vivienda, declarándose la negligencia imputable al banco demandado, que concedió el préstamo hipotecario y promovió el ulterior procedimiento hipotecario sin haber adoptado las cautelas mínimas exigibles para esclarecer la titularidad y situación de la vivienda construida sobre la finca hipotecada.

.

SAP Granada, Sección 3.ª, 351/2009, de 17 de julio (rec. 281/2009): "*Hemos de estimar que tanto el artículo 1320 como el art. 96.4, ambos del Código Civil, limitan las facultades de disposición, y ciertamente por ello deben interpretarse restrictivamente, pero sin que ello suponga excluir actos que, aunque no sean rigurosamente dispositivos, como el arrendamiento o la hipoteca, sí suponen un peligro para la utilización de la vivienda y pueden disminuir las posibilidades de ocupación por parte del grupo familiar, teniendo en cuenta que la «ratio» del precepto es la de salvaguardar tal alojamiento familiar*".

En la SAP Barcelona, Sección 16.ª, 403/2017, de 25 de julio (rec. 163/2016), se declara la nulidad de la hipoteca (subsistiendo el préstamo sin garantía hipotecaria) por no haber consentido la esposa del deudor la constitución de la misma y recaer sobre la vivienda habitual.

[90] Resolución de la DGRN de 22 de mayo de 2006.