

## EL REQUERIMIENTO DE PAGO EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

**Sara Martín Juárez**

*Abogada*

Este trabajo ha sido seleccionado para su publicación por: don Javier GÓMEZ GÁLLIGO, don Fernando CALBACHO LOSADA, don Carlos CALVO CALVO, doña Matilde CUENA CASAS y don Claudio RAMOS RODRÍGUEZ.

---

### EXTRACTO

La finalidad de este estudio es analizar la figura del requerimiento de pago en los procesos de ejecución hipotecaria. Se trata de una materia de rabiosa actualidad y muy controvertida.

Se analizará la forma y las consecuencias del requerimiento fallido, de conformidad con la legislación vigente y con la notable jurisprudencia que ha tenido lugar en los últimos tiempos debido a la gran cantidad de ejecuciones hipotecarias de las que han conocido los juzgados y tribunales españoles.

En consecuencia, el estudio de la figura del requerimiento de pago nos obliga asimismo a abordar la figura de la hipoteca, la notificación del requerimiento de pago (a los efectos de su recepción por el deudor) y la conducta del deudor ejecutado.

**Palabras claves:** requerimiento de pago, ejecución hipotecaria, diligencia de notificación, deuda y título ejecutivo.

---

*Fecha de entrada: 30-04-2015 / Fecha de aceptación: 30-06-2015*

## THE ORDER FOR PAYMENT ON THE MORTGAGE EXECUTION PROCEDURE

Sara Martín Juárez

---

### ABSTRACT

The purpose of this report is to analyze the «pay requirement» figure within the foreclosure process. This is a current and very controversial subject.

This report will focus on, among others, the form and the consequences of failed payment orders, in accordance with the relevant legislation and significant case law raised as a consequence of the number of foreclosures recently submitted to the Spanish Courts.

Consequently, the analysis of the «pay requirement» figure force us to study the mortgage, the notice of payment orders (in particular, its receipt by debtors) and debtor's behavior.

**Keywords:** demand for payment, foreclosure, diligence notification, debt and document which grants a right of execution.

---

---

## Sumario

- I. Introducción
- II. El proceso de ejecución hipotecaria
  1. Concepto, regulación y encaje constitucional
  2. Procedimiento
    - 2.1. Existencia de título ejecutivo
    - 2.2. La demanda ejecutiva
    - 2.3. Presupuestos procesales
    - 2.4. Certificaciones registrales
    - 2.5. De la subasta de bienes inmuebles
    - 2.6. El incidente de oposición a la ejecución
    - 2.7. Causas de suspensión
    - 2.8. El final de la ejecución
  3. Observancia de los requisitos de forma en el proceso
- III. El requerimiento de pago
  1. Hipoteca y demanda ejecutiva
  2. Del requerimiento de pago
    - 2.1. La notificación
    - 2.2. Casos en que no procede el requerimiento de pago
    - 2.3. Naturaleza y carácter preceptivo del requerimiento de pago
    - 2.4. La conducta del ejecutado
  3. Análisis de jurisprudencia reciente
- IV. Conclusiones
- Bibliografía

*Si tenéis la fuerza, nos queda el derecho*

**Víctor Hugo**

## I. INTRODUCCIÓN

El capítulo III de la Constitución Española de 1978, de los Principios rectores de la política social y económica, dispone en su artículo 47 que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, a cuyo fin corresponde a los poderes públicos promover las condiciones necesarias, y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho». A pesar de tan rotunda afirmación, no se oculta a nadie que la adquisición de una vivienda implica la mayor inversión económica en la vida de una persona y muchos años de esfuerzo.

En nuestro país, existe una conciencia popular de adquisición en propiedad que prima sobre el disfrute de la vivienda en arrendamiento. A diferencia de otros países vecinos, en España se piensa que puesto que el precio de la renta y la cuota de la hipoteca no son muy diferentes, es mejor comprar que pagar un alquiler, ya que el dinero empleado en este último parece una inversión a fondo perdido.

Así las cosas, la crisis económica que asola a nuestro país, también denominada «gran recesión», que comenzó en el año 2008, y fue originada en los Estados Unidos, unida a la destrucción de empleo, y otros factores económicos cuyo análisis no corresponde a este lugar, han sido detonantes de un elevado índice de morosidad y embargos. Esta situación ha provocado un restrictivo mercado de crédito y el descenso del consumo.

Los afectados por las ejecuciones hipotecarias han tenido que seguir pagando, como consecuencia de la devaluación del mercado hipotecario y la diferencia entre la valoración antigua de la vivienda y la actual. En efecto, tras el proceso de ejecución hipotecaria, el ejecutado, la mayoría de las veces, no ha compensado la deuda con el banco a consecuencia de una retasación a la baja de su inmueble y, por tanto, la garantía que sustentaba la obligación principal es insuficiente para liberarse de la deuda contraída. Cuando se da esta circunstancia, el acreedor, conforme a lo establecido en los artículos 86 y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), solicitará al juzgado la continuación de la ejecución ante insuficiencia del precio del remate por los trámites de la ejecución ordinaria.

A diferencia de lo que ocurre en los Estados Unidos, donde el deudor entrega su piso y cancela su hipoteca, en España no existe una *dación en pago*, o, al menos, no existe de manera práctica y capaz de solucionar el problema de las familias sin posibilidad de afrontar su deuda.

Para paliar los efectos del estallido de la burbuja inmobiliaria, el Gobierno presentó su reforma hipotecaria que incorpora una versión de la *dación en pago* sumamente restrictiva que no puede ser aplicada de forma general a la inmensa mayoría de las familias que no pueden hacer frente a los pagos de sus viviendas. Por destacar algún dato relevante, LLEDÓ y BALMASEDA<sup>1</sup> recuerdan que el primer problema viene del hecho de que se necesite que los avalistas también se encuentren en situación de exclusión social, cuestión nada sencilla, porque los avalistas lo seguirán siendo en el momento del fallido y fueron aceptados, precisamente, por su estabilidad financiera en el largo plazo, con lo que la deuda la acabarán pagando ellos. Y, en segundo lugar, aunque los avalistas también se encuentren en situación de exclusión social o, simplemente, no existan, el precio del piso tiene que estar por debajo de un valor determinado para que se pueda acudir a la dación en pago, 120.000 euros, en poblaciones normales, y 200.000 euros en grandes ciudades. Teniendo en cuenta como se inflaron los precios durante los años de la burbuja inmobiliaria, no parece que haya muchos pisos por debajo de estas cantidades.

*Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social* tiene el mérito de provocar la *suspensión inmediata* y por un plazo de dos años a los desahucios de las familias que se encuentren en situaciones de especial riesgo de exclusión<sup>2</sup> pero pienso que, en rigor, no se trata de una verdadera reforma con la suficiente entidad que demanda la situación económica y social que se vive en nuestro país.

Descartada la vía de la dación en pago, el deudor hipotecario tendrá que hacer frente a la agresión del legítimo acreedor del crédito garantizado con hipoteca, que pondrá en marcha los mecanismos instrumentados por la ley, a través de un procedimiento de ejecución hipotecaria. La característica de estas actuaciones es precisamente que se trata de procedimientos de cognición limitada en los medios de ataque y defensa y el deudor hipotecario tiene constancia de que se han iniciado actuaciones contra él cuando se le da traslado de la demanda ejecutiva con los documentos que la acompañan. Uno de estos documentos es el requerimiento de pago, en virtud del cual el legislador concede una última oportunidad al deudor para que salde la deuda requerida y evitar así la ejecución del bien que garantiza su cumplimiento.

En este trabajo se analiza la figura del requerimiento de pago, su naturaleza jurídica, sus efectos y los elementos que la caracterizan, pero este análisis no sería posible separado de su contexto, es decir, dentro del procedimiento de ejecución hipotecario que lo dota de sentido.

Para llevar a cabo esta tarea, se ha tenido en cuenta la opinión de destacados juristas y profesores especializados en la materia, tal y como se detalla en la bibliografía que acompaña al documento; se ha consultado jurisprudencia, principalmente a propósito de la posible inconstitucionalidad del procedimiento hipotecario, cuestión esta que excede con mucho el objeto de este trabajo y que se resume al principio del capítulo II.

<sup>1</sup> LLEDÓ YAGUE, F. M. y MONGE BALMASEDA, O.: *La protección del consumidor de inmuebles*, Dykinson, 2013.

<sup>2</sup> Capítulo I, artículo 1: Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables.

Se ha mantenido en todo momento una rigurosa objetividad, por lo que la fuente fundamental utilizada en el trabajo ha sido la LEC, absolutamente actualizada y vigente en nuestro país, pues, al fin y al cabo, opiniones aparte y con la vista puesta en la práctica jurídica, tanto los jueces, fiscales, docentes, abogados, profesionales de la abogacía y, cómo no, los ciudadanos, estamos bajo el imperio de la Ley.

En cuanto a la forma de estructurar el ejercicio, en el capítulo segundo, tras esta introducción, se hace un estudio del procedimiento de ejecución hipotecaria; la intención es analizar de forma sucinta las distintas fases del procedimiento, única manera de poder subsumir y contextualizar después al requerimiento de pago como objeto central del trabajo. Este capítulo se ha dividido en tres apartados, pensando siempre en la claridad expositiva. El primero de ellos aborda el concepto y la regulación legal del proceso, el segundo entra en sus distintas fases y arranca con la importancia del título ejecutivo, *conditio sine qua non* de la existencia del proceso; el segundo punto es la demanda ejecutiva, pero, en realidad, no se explica aquí, dejando su desarrollo posterior al entrar ya en el requerimiento de pago. Desde la perspectiva del ejecutado, cuando este es requerido de pago, lo es precisamente como respuesta al requerimiento que hace el actor ejecutante en su demanda y ese es el motivo por el que considero que demanda ejecutiva y requerimiento de pago deben ser analizados conjuntamente para su mejor comprensión. El apartado tercero menciona los presupuestos procesales, imprescindibles para que el órgano judicial pueda entrar a conocer del fondo del asunto; el cuarto se remite a las certificaciones registrales, que es la fase en la que el juzgado entra en comunicación con el registro de la propiedad en virtud de mandamiento judicial. El apartado quinto, o quinta fase, explica con brevedad la subasta de bienes, y la sexta y séptima los incidentes de oposición y causas de suspensión del procedimiento respectivamente. Este apartado termina, como lo hace el legislador en *el artículo 570 de la LEC*, con un punto octavo que título el final de la ejecución. Este apartado se realiza siguiendo el articulado de la ley procesal vigente, sin eludir las obligadas remisiones a la antigua Ley Hipotecaria, pero de manera esquemática, por no ser el tema central de este trabajo. El tercer y último epígrafe de este capítulo lo dedicamos a un tema de la mayor trascendencia, y es la exigencia –legal, y como veremos en un epígrafe posterior, recientemente recordada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo– de observar escrupulosamente estas fases del procedimiento para evitar incurrir en nulidad de todas las actuaciones por defecto de forma.

El tercer capítulo entra ya de lleno en el estudio del requerimiento de pago y lo comenzamos con una remisión que he considerado imprescindible a la figura de la hipoteca, presupuesto básico de la demanda ejecutiva y elemento que otorga su especialidad al procedimiento.

El segundo punto de este capítulo, dedicado ya al requerimiento de pago propiamente dicho, lo divido en cuatro apartados: la notificación, elemento de capital importancia a efectos de su correlativa recepción por el deudor; los casos en los que no procede el requerimiento de pago; los supuestos en los que sí es preceptivo el requerimiento y donde se observa su verdadera naturaleza y la conducta del deudor ejecutado, atendiendo o no al pago que le es requerido. Las últimas líneas del capítulo atienden al controvertido pago de las costas procesales por parte del deudor.

Finalmente el capítulo concluye con el análisis de jurisprudencia reciente, en la que nuestro máximo órgano jurisdiccional, el Tribunal Supremo, ha tenido oportunidad de pronunciarse sobre el tema que venimos analizando: el requerimiento de pago en el proceso de ejecución hipotecaria, en concreto en la Sentencia de 13 de marzo de 2014.

El trabajo termina con un cuarto apartado de conclusiones, donde me permito realizar algunas reflexiones sobre las ideas fundamentales que se analizan en el documento.

El tema elegido para elaborar la exposición me ha parecido un reto desde el primer momento; el procedimiento ejecutivo hipotecario es una especialidad dentro del Derecho procesal civil interesante por sí solo. Profundizar en esta materia rinde beneficios inmediatos para cualquier persona interesada por un tema tan mediático y reclamado, se trata de un tema actual, controvertido y de gran rigor en su procedimiento. No ha sido una tarea fácil sintetizar en un trabajo de estas características un tema que parece no tener final, y de otro lado, más difícil aún, desarrollar el *requerimiento de pago* al ejecutado, cuestión regulada en cuatro preceptos de la ley y que aparece de forma casi residual en los libros. Puedo concluir afirmando que realizar este trabajo ha sido un verdadero desafío y espero que gratificante para quienes lo lean.

## II. EL PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

### 1. CONCEPTO, REGULACIÓN Y ENCAJE CONSTITUCIONAL

La ejecución hipotecaria es un procedimiento judicial establecido en la LEC para exigir el pago de una deuda garantizada con una hipoteca y cuya nota esencial es la realización del bien hipotecado para resarcir al acreedor en la cantidad reclamada, que es precisamente la que se garantizó con el bien sobre el que se constituyó la hipoteca. Estamos por lo tanto ante un proceso de ejecución ordinario con las especialidades establecidas en el artículo 681 y siguientes de la LEC.

El proceso de ejecución hipotecaria está regulado en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil que en lo sustancial mantiene la normativa en sede de ejecución de bienes que consagraban la ley y el reglamento hipotecarios, pero reforzando el carácter jurisdiccional de la ejecución del crédito con garantía real y eliminando la multiplicidad de normas existentes anteriores a la entrada en vigor de la ley procesal civil de enero del 2000 tal y como afirma el legislador en su exposición de motivos.

El proceso ejecutivo hipotecario vigente sustituye al antiguo juicio sumario hipotecario y desplaza la normativa que contenían los artículos del 129 a 135 de la anterior Ley Hipotecaria a la LEC, superando la clásica polémica acerca de que semejante regulación debía tener acomodo en una ley procesal, toda vez que se trata de un juicio ejecutivo, o en caso contrario debería permanecer en la Ley Hipotecaria dada su naturaleza de procedimiento de apremio especial.

Uno de los aspectos más llamativos del procedimiento ejecutivo hipotecario es el difícil encaje que pueda tener este proceso especial en el artículo 24 de la Constitución, que al consagrar la tutela judicial efectiva, garantiza el derecho que tienen todas las personas al acceso a los órganos jurisdiccionales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, con arreglo a las normas de competencia y procedimiento legalmente establecidas y a obtener de los mismos una resolución fundada en Derecho, tras un proceso en el que se garantice adecuadamente el derecho de defensa de los afectados y se respete, entre otros, el principio de contradicción y la igualdad entre las partes, como tantas veces ha dicho el Tribunal Constitucional<sup>3</sup>.

En el supuesto que aquí se analiza, se comprueba, ya desde el principio, que el deudor ejecutado no dispone de las mismas facilidades que el acreedor para defender su causa y así lo ha reconocido el Alto Tribunal en Sentencia de 1981 (41/1981), según la cual «en el procedimiento de ejecución hipotecaria, se limita extraordinariamente la contradicción procesal».

La controversia acerca de la constitucionalidad del procedimiento hipotecario está íntimamente vinculada al mandato del artículo 695 de la LEC, que limita taxativamente los supuestos en los que el ejecutado dispone de la posibilidad de formular oposición, por lo que al deudor no se le brinda la posibilidad de oponer otras excepciones que no sean las estrictamente tasadas en el precepto, sin perjuicio de las posibilidades que otorga el artículo 698, de acudir a un *juicio distinto*, pero sin suspender la ejecución.

Lo hasta aquí apuntado puede interpretarse como que el principio de igualdad de armas subsumido en el artículo 14 en conexión con el 24, ambos de la Constitución, queda desdibujado en el procedimiento de ejecución hipotecaria y que, además, vulnera también el artículo 47 del texto constitucional.

El Tribunal Constitucional ha tenido oportunidad de pronunciarse sobre esta cuestión en diferentes sentencias<sup>4</sup> y aclara, explicado en una apretada síntesis, que no se produce indefensión del deudor, por varios motivos:

En primer lugar, por la propia naturaleza del procedimiento establecido en la LEC de 7 de enero de 2000, cuyos perfiles esenciales, dice el tribunal, son la cognición limitada y los medios de defensa limitados del procedimiento de ejecución hipotecaria.

En segundo lugar, por la propia naturaleza del título, ya que estamos ante un procedimiento de realización del valor de la finca hipotecada, que carece de una fase de cognición y que tal estructura, afirma el Constitucional, resulta lógica a partir de la naturaleza del título. «El procedimiento es una vía de apremio, en que el Juez realiza un derecho del acreedor, que este no puede realizar por sí solo, porque se lo impide el principio de paz jurídica»<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Por ejemplo en la Sentencia 6/2008, de 21 de enero, analizada en este trabajo.

<sup>4</sup> STC 41/1981 y en las posteriores 64/1985, 6/1992 y 217/1993.

<sup>5</sup> FJ 5.º de la STC 41/1981.



En tercer lugar, si bien es cierto que no existe fase previa de cognición, no lo es menos que tal posibilidad queda abierta en posterior proceso declarativo donde se podrán dilucidar cuestiones de fondo. En este sentido, es interesante el razonamiento que hace el tribunal, ya que la radical limitación de excepciones no se refiere al principio de contradicción en sí mismo considerado, sino al efecto suspensivo sobre la realización del valor, y desde esta perspectiva es claro que no se da violación al artículo 24 de la Constitución.

## 2. PROCEDIMIENTO

### 2.1. Existencia de título ejecutivo

Para instar el procedimiento es necesario la existencia de un título ejecutivo, tal y como establece el artículo 682.2 de la LEC y que dicho título, es decir, la escritura pública de constitución de hipoteca, contenga determinados requisitos; en esencia, la determinación del precio en el que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta y el domicilio del deudor a efecto de requerimiento y notificaciones.

### 2.2. La demanda ejecutiva

El procedimiento ejecutivo hipotecario principia por demanda, cuyas normas generales se encuentran contenidas artículo 549 de la LEC.

Presentada la demanda con los documentos que la acompañan, el juez, en su caso, despachará ejecución y en el mismo auto, si procede, se requerirá de pago al deudor y a cuantas personas determina la ley, tal y como quedará explicado en el apartado siguiente.

### 2.3. Presupuestos procesales

En cuanto a la competencia del órgano jurisdiccional, hay que estar al vigente artículo 684.1.1.º, que establece que para conocer de los procedimientos a que se refiere el presente capítulo será competente, «si los bienes hipotecados fueren inmuebles, el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si esta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicare en más de un partido judicial, el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en la presente Ley», la exclusión expresa del acuerdo entre las partes acentúa el carácter imperativo de la norma.

En cuanto a los presupuestos procesales de las partes, la legitimación activa la ostenta el acreedor ejecutante y la legitimación pasiva el deudor, el hipotecante no deudor y el tercer poseedor, contra todos ellos se dirigen la demanda y los documentos que la acompaña.

## 2.4. Certificaciones registrales

En el caso que aquí nos ocupa, esto es, en los supuestos en los que se siga un procedimiento de ejecución sobre bienes inmuebles hipotecados, habrá que atender a las exigencias determinadas en el artículo 688.1 de la LEC; será preciso que el órgano judicial libre mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad al efecto de que este expida certificación en la que se hagan constar los extremos que indica el artículo 656 de la LEC:

- La titularidad del dominio y demás derechos reales del bien o derecho gravado.
- Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el bien registrable embargado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas.

El registrador hará constar por nota marginal la expedición de la certificación a que se refiere el apartado anterior, expresando la fecha y el procedimiento a que se refiera.

Es precisamente una de las novedades introducidas por la nueva LEC, tal como recuerda SÁNCER PELEGRINA<sup>6</sup>, el quedar el tribunal obligado de oficio a interesar del registro la expedición de la certificación aludida en los términos expresados a diferencia de lo previsto en el antiguo artículo 131.4 a) de la Ley Hipotecaria, que debía ser el ejecutante quien debía instarlo, una vez que se ha dado debido cumplimiento a todos los trámites vistos anteriormente y transcurrido el plazo de 30 días desde que se efectuó el requerimiento de pago y las notificaciones procedentes; será entonces cuando el actor, el deudor y el tercer poseedor, si lo hubiere, interesarán la subasta de la finca hipotecada.

## 2.5. De la subasta de bienes inmuebles

Los artículos 655 y siguientes de la LEC se ocupan de la subasta de bienes inmuebles, estableciendo el artículo 667 que la subasta se anunciará con 20 días de antelación, cuando menos, al señalado para su celebración.

El artículo 669 en su nueva redacción, modificada por el Real Decreto-Ley 7/2013, de 28 de junio, manda depositar a los postores el 5% del valor que se haya dado a los bienes de acuerdo con el artículo 666 y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 647.1.3.º.

Por su parte, el extenso artículo 670 de la LEC regula las cuestiones relativas a la aprobación del remate, el pago y la adjudicación de los bienes al acreedor.

---

<sup>6</sup> SÁNCER PELEGRINA, J. A.: *La ejecución hipotecaria sobre bienes inmuebles en la nueva ley de enjuiciamiento civil*, pág. 26

El artículo 671 confiere al acreedor la facultad de pedir la adjudicación de los bienes por el 50% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, si no se trata de la vivienda habitual del deudor; en cambio, si se trata de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70% del valor por el que el bien hubiese salido a subasta, o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60%. En el caso de que el acreedor no hiciera uso de dicha facultad, en el plazo de 20 días, termina aclarando el artículo, el secretario judicial procederá al lanzamiento del embargo a instancias del ejecutado.

Con las sumas obtenidas en la subasta de inmuebles y a través del secretario judicial encargado de la ejecución, se dará satisfacción al ejecutante, tal como prevé el artículo 654 de la LEC, entregando el sobrante, si existiere, al ejecutado o al tercer poseedor.

## 2.6. El incidente de oposición a la ejecución

El ejecutado dispone de la posibilidad de oponerse a la ejecución siempre que concurren los presupuestos legalmente tasados. En cuando al fondo, el artículo 695.1 establece que solo se admita la oposición del ejecutado cuando se funde en los siguientes casos:

- 1.º Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificado del registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de garantía.
- 2.º Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de libreta en la que consten los asientos de la cuenta y solo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.

El apartado tercero se refiere a los bienes muebles y a la hipoteca mobiliaria o prenda sin desplazamiento.

En cuanto a la forma, el artículo 698 de la LEC sanciona que: cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado puedan formular y que no se halle comprendida en los artículos anteriores, incluso los que versen sobre nulidad del título o sobre vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento. La expresión del juicio que corresponda, en la línea argumental de MONTERO AROCA, hay que entenderla dentro del propio procedimiento judicial hipotecario, a diferencia del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria que remitía a un posterior procedimiento declarativo a las cuestiones formales.

Las cuestiones formales en virtud de las cuales el ejecutado puede presentar oposición son las siguientes:

- a) Artículo 559.1.1.º: Carecer el ejecutado del carácter o representación con que se le demanda.
- b) Artículo 559.1.2.º: Falta de capacidad o de representación del ejecutante o no acreditar el carácter o representación con que demanda.
- c) Artículo 559.1.3.º Establece la nulidad radical del despacho de la ejecución por no contener la sentencia o laudo arbitral pronunciamientos de condena o porque el laudo o el acuerdo de mediación no cumpla los requisitos legales exigidos para llevar aparejada ejecución o por infracción, al despacharse ejecución según lo dispuesto en el artículo 520 de la LEC.
- d) Artículo 520: Incumplimiento de los requisitos de la obligación.
- e) Artículo 559 en relación con el artículo 547, ambos de la LEC, por falta de presupuestos procesales relativos a la competencia del órgano jurisdiccional.

De acuerdo con el artículo 695.2, 3 y 4 de la LEC, formulada oposición, el secretario judicial suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el tribunal que hubiera dictado orden general de ejecución, debiendo mediar 15 días desde la citación, comparecencia en la que el tribunal oír a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará lo que estime oportuno dentro del segundo día.

Esta resolución adoptará forma de auto. Si estima la oposición, mandará sobreseer la ejecución, caso contrario, fijará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución.

Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución, cabe recurso de apelación, en los demás casos, concluye el punto 4.º del precepto, no se dará recurso alguno.

## 2.7. Causas de suspensión

La suspensión de la ejecución puede tener lugar siempre que concurren las circunstancias previstas en los artículos 696 y 697, ambos de la LEC:

- **Suspensión de la ejecución por tercería de dominio:** Dice el artículo 696 que para que pueda admitirse la tercería de dominio, debe acompañarse a la demanda título de propiedad de fecha fehaciente anterior a la constitución de la garantía. Si se tratase de bienes cuyo dominio fuese susceptible de inscripción en algún registro, dicho título habrá de estar inscrito a favor del tercerista con fecha anterior a la inscripción de la garantía.

La admisión de la demanda de tercería suspende la ejecución, tal como concede el apartado segundo del precepto, pero solo en la parte de los bienes a los que se refiera, por lo que continuará el procedimiento respecto de los demás.

- **Suspensión de la ejecución por prejudicialidad penal:** Tendrá lugar cuando se acredite la existencia de causa criminal sobre cualquier hecho de apariencia delictiva que determine la falsedad del título, la invalidez o la ilicitud del despacho de la ejecución, todo ello conforme a lo dispuesto el artículo 569 de la LEC<sup>7</sup>.

## 2.8. El final de la ejecución

Concluye el artículo 570 de la LEC expresando que la ejecución forzosa solo terminará con la completa satisfacción del acreedor ejecutante, lo que se acordará por decreto del secretario judicial, contra el que podrá interponerse recurso directo de revisión.

## 3. OBSERVANCIA DE LOS REQUISITOS DE FORMA EN EL PROCESO

Como hemos avanzado en la introducción, la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y la del Tribunal Supremo han puesto de relieve la importancia que tienen las garantías formales como salvaguarda de los derechos sustantivos y procesales de los individuos.

Ello, con carácter general, en particular, naturalmente, en el procedimiento de ejecución hipotecaria, y a los efectos de tema que estamos aquí estudiando, el requerimiento de pago, relativo a la correcta realización de los actos de comunicación.

Estos actos de comunicación<sup>8</sup> son el cauce a través de cual las partes y los interesados legítimos conocen de la existencia del proceso y sus trámites esenciales, y de este modo pueden realizar las actuaciones procesales que dichos interesados consideren adecuadas para la defensa de sus derechos e intereses legítimos.

Es por este motivo por lo que los órganos jurisdiccionales tienen atribuido el deber específico de adoptar todas las cautelas y garantías que consideren que resulten razonablemente adecuadas para que la comunicación con el interesado sea real y efectiva, y asegurar que esa finalidad no se frustre por causas ajenas a la voluntad de los sujetos a quienes afecte. Todo esto, naturalmente, sin que ello signifique exigirles el despliegue de una desmedida labor investigadora que pudiera conducir a la indebida restricción de los derechos de defensa de los restantes personados en el proceso.

<sup>7</sup> El artículo 569 de la LEC establece que no bastan por sí solas las presentaciones de denuncia o interposición de querrela para determinar la suspensión por prejudicialidad penal, sin embargo, el segundo párrafo del precepto concede que si se encontrase pendiente causa criminal en que se investiguen hechos de apariencia delictiva que, de ser ciertos, determinarían la falsedad o nulidad del título o la invalidez o ilicitud del despacho de la ejecución, el tribunal que la autorizó, oídas las partes y el Ministerio Fiscal, acordará la suspensión de la ejecución.

<sup>8</sup> *Vid.*, con carácter general, sobre los actos de comunicación procesales, CUBILLO LÓPEZ, I.: *La comunicación procesal en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, Madrid: Edersa, 2001.

En línea con lo anterior, y en relación más específica con el requerimiento de pago, el Tribunal Constitucional ha resaltado la importancia de que se dé cumplimiento a los requisitos legales de dichos actos de comunicación, en tanto constituyen la garantía del real conocimiento por el interesado de los actos procesales que constituyen su objeto, asegurando su derecho a intervenir en el proceso en defensa de sus derechos e intereses legítimos.

Por tanto, se puede válidamente concluir que su omisión o defectuosa realización constituye indefensión cuando prive al destinatario del conocimiento necesario para ejercer su defensa en los procesos o recursos en que intervenga o deba intervenir.

Ciertamente –y tendremos ocasión de examinar esta cuestión con más detalle en el siguiente epígrafe– no existe indefensión cuando la falta de intervención en el proceso es imputable al propio interesado que pretende que se anulen las actuaciones por defectuosa práctica de los actos de comunicación.

A este respecto el Tribunal Constitucional ha afirmado<sup>9</sup> que en los supuestos de procesos seguidos «inaudita parte», esto es, sin que haya comparecido una de las partes, no se produce indefensión cuando la omisión o frustración de los actos de comunicación procesal tienen su causa en 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, bien cuando resulte probado que poseía un conocimiento extraprocesal de la existencia del litigio en el que no fue personalmente emplazado.

El Tribunal Constitucional añade<sup>10</sup> igualmente que estos reproches a la parte que no compareció en el proceso, que excluirían la existencia de indefensión vulneradora del artículo 24 de la Constitución, no pueden fundarse sin más en una presunción cimentada en simples conjeturas, sino que han de acreditarse fehacientemente para que surtan su efecto invalidante de la tacha de indefensión, habida cuenta de que lo presumido es, justamente, el desconocimiento del proceso cuando así se alega.

En el procedimiento de ejecución hipotecaria, como hemos señalado en este epígrafe, estas comunicaciones son de la máxima importancia para asegurar el correcto desarrollo del proceso, y que no se vulneren los derechos fundamentales de los ciudadanos.

Y en lo relativo al requerimiento de pago, si no se observan adecuadamente todas las previsiones legales, puede llegarse a la nulidad de todo el procedimiento de ejecución hipotecaria, como veremos al final del epígrafe siguiente, cuando analicemos en detalle la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 2014.

<sup>9</sup> SSTC núms. 149/2002, de 15 de julio; 6/2003, de 20 de enero; 55/2003, de 24 de marzo; 90/2003, de 19 de mayo; 191/2003, de 27 de octubre; 43/2006, de 13 febrero; 161/2006, de 22 de mayo, y 93/2009, de 20 de abril.

<sup>10</sup> SSTC núms. 219/1999, de 29 de noviembre; de 16 de mayo; 268/2000, de 13 de noviembre; 34/2001, de 12 febrero, y 61/2010, de 18 de octubre.

### III. EL REQUERIMIENTO DE PAGO

#### 1. HIPOTECA Y DEMANDA EJECUTIVA

La hipoteca es un derecho real limitado de garantía, se trata por tanto de una obligación accesorio de otra principal que otorga a su titular la facultad de realización del bien hipotecado ante el eventual incumplimiento del deudor. El artículo 1.876 del Código Civil, invocado en toda acta de requerimiento de pago previo al procedimiento judicial hipotecario, establece que «la hipoteca sujeta directamente e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida».

El derecho queda incorporado en la escritura pública de crédito, que en realidad contiene a su vez la escritura de constitución de hipoteca, por lo que el acreedor ostenta dos títulos ejecutivos distintos: una acción personal declarativa de condena, que es la acción ejecutiva del artículo 517 de la LEC, con fundamento en un título ejecutivo que exige el pago de la obligación principal o la rescisión y la correlativa responsabilidad del deudor de responder del pago con todos sus bienes, incluido el bien hipotecado; y una acción real consistente en la realización del bien hipotecado y consagrada en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria que ahora remite a ley procesal civil<sup>11</sup>.

Esta acción consiste en una tutela ejecutiva privilegiada, que permite una ejecución directa sin necesidad de un juicio previo declarativo ni de condena. Tratándose de una acción real, es el bien hipotecado el que responde del cumplimiento de la acción principal con independencia de quién resulte ser el titular del bien en el momento de la ejecución. Cuando esta acción se ejercite judicialmente habrá que estar a lo previsto en los artículos 571 y siguientes con las especialidades de los artículos 681 y siguientes, todos ellos de la LEC.

Además de las dos tutelas del crédito recién apuntadas, el acreedor defraudado dispone de una tercera alternativa: el procedimiento de enajenación extrajudicial realizado ante el notario, previo pacto de las partes, y al que la LEC dedica la disposición final novena que da una nueva redacción a diversos preceptos la Ley Hipotecaria de 1946. Este procedimiento se inicia en virtud de requerimiento ante notario autorizado y tiene asiento en el artículo 1.858 del Código Civil: «Es también esencia de estos contratos<sup>12</sup> que, vencida la obligación principal, puedan ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor».

El procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria encontraba su regulación en el artículo 236 del reglamento hipotecario con normas anteriores a la Constitución, y ha sido fuente de grandes críticas en torno a su controvertida adecuación con la Constitución Española de 1978<sup>13</sup>.

<sup>11</sup> *Vid.*, a este respecto, MARES ROGER, F.: «Los Actos de Comunicación Judicial en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil (Perspectivas de práctica forense)», *La Ley, Diarios*, núms. 5.282 y 5.283, de 4 y 5 de abril de 2001.

<sup>12</sup> Se refiere a los contratos de prenda, hipoteca y anticresis.

<sup>13</sup> La STS de 4 de mayo de 1998 había declarado su nulidad con base en el artículo 1.17.3 de la CE que proclama que el ejercicio de la potestad jurisdiccional corresponde exclusivamente a los juzgados y tribunales determinados por las leyes.

ÁVILA NAVARRO<sup>14</sup> defendió la postura contraria, explicando que el procedimiento extrajudicial es fundamentalmente una compraventa y por tanto nada ha sido juzgado, y por ende ninguna sentencia hay que cumplir ya que se trata de una cuestión inter partes; por otro lado, el amparo judicial del artículo 24 de la Constitución no sufre vulneración, ya que el deudor podrá cuestionar la ejecución en un procedimiento declarativo posterior.

Ergo volviendo al procedimiento judicial hipotecario, el artículo 681 de la LEC comienza afirmando que «la acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en este título, con las especialidades que se establecen en el presente capítulo». De la lectura del mencionado precepto se infieren pues los elementos analizados: la configuración de un proceso ejecutivo especial y el término *podrá*, que deja abierta la posibilidad de otras alternativas al acreedor.

La acción ejecutiva hipotecaria tiene un ámbito de aplicación propio, señalado en el artículo 682 que limita la agresión del acreedor a los «bienes hipotecados en garantía de la deuda por la que se procede», por lo que ante la eventual insuficiencia de estos bienes para cubrir la deuda reclamada, habrá que acudir a las normas generales de toda ejecución tal como propone el artículo 579 de la Ley de Ritos Civiles.

El procedimiento ejecutivo hipotecario principia por demanda tal y como concede el artículo 399 con las peculiaridades del 549, ambos de la LEC, según dejamos ya apuntado en apartados anteriores. En el mismo sentido el artículo 685.1 del mismo cuerpo legal establece que «la demanda ejecutiva deberá dirigirse frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes». De esta forma, las partes en el proceso ya quedarían delimitadas, ostentando la legitimación activa el acreedor ejecutante y como parte pasiva el deudor hipotecado, si bien no es menos cierto que, en el procedimiento estudiado, nos podemos encontrar con la figura del *hipotecante no deudor* que es quien sin ser deudor frente al ejecutante, sin embargo, sí erigió un bien de su patrimonio como garantía hipotecaria de la deuda contraída por el deudor frente al acreedor. Por último también puede dirigirse el acreedor contra el *tercer poseedor*, persona esta ajena a la constitución de la hipoteca pero que adquiere el bien hipotecado con posterioridad a su otorgamiento. Las relaciones que tienen estas personas y por lo tanto los efectos de la demanda serán distintos para ellos: el ejecutante no deudor no responderá con sus bienes y el tercer poseedor tendrá que soportar el procedimiento y finalmente la realización del bien<sup>15</sup>.

<sup>14</sup> Citado por SANTOS MARTÍNEZ, A. M.; VILALTA NICUESA, A. E. y MÉNDEZ TOMÁS, R. M.<sup>a</sup>: *Procedimientos de ejecución hipotecaria*, Barcelona: Bosch, 2012, pág. 9

<sup>15</sup> STS de 20 de diciembre de 1999: El tercer poseedor tiene que sufrir o soportar el procedimiento y, finalmente, la realización de la finca. No se le impone ningún *facere*, se halla en posición de *in patiendo*, por lo que el requerimiento de pago que se hace equivale más bien a una notificación.



Los documentos que hay que incorporar a la demanda vienen establecidos en el artículo 685.2.º, párrafo 1.º que dispone que «a la demanda se acompañarán el título o títulos de crédito, revestidos de los requisitos que esta ley exige para el despacho de la ejecución, así como los demás documentos a que se refieren el artículo 550 y, en sus respectivos casos, los artículos 573 y 574 de la presente ley».

Importancia estelar tiene por lo tanto el título de crédito donde el acreedor hace descansar su derecho y su necesidad de otorgamiento en escritura pública y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, dada la naturaleza constitutiva de la hipoteca de acuerdo con los artículos 145.2 de la Ley Hipotecaria y 1.875 del Código Civil, y la disposición final novena de la Ley 1/2000, de 7 de enero, cuando preceptúa que «el procedimiento de ejecución directa contra bienes hipotecados solo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita y, dado su carácter constitutivo, sobre la base de los extremos contenidos en el asiento respectivo».

Es importante en este sentido recordar lo previsto en el artículo 517.2.4 de la LEC que considera que cuando no se trate de la primera copia de la escritura pública, tendrán igualmente aparejada ejecución las segundas copias, siempre y cuando estén dadas en virtud de mandamiento judicial y con citación de determinadas personas, o cuando sean expedidas con la conformidad de todas las partes, con la clara intención del legislador de la ley del 2000 de proteger a posibles deudores ante el acreedor, que utilizando distintas copias pueda incoar distintos procedimientos de ejecución.

Además del título de crédito, en la demanda deberá figurar el poder que acredite al procurador, siempre que no se haya conferido *apud acta* por remisión del artículo 685 al 550 de la misma norma procesal civil, así como los demás documentos que exige este artículo, y cuando sea preceptivo lo referido en los artículos 573 y 574 de la misma ley. En particular, es necesaria la determinación de la cantidad que se reclame, ya que esta se despachará por la suma del principal más los intereses vencidos, ordinarios y moratorios, tal y como establece el artículo 575 de la LEC.

## 2. DEL REQUERIMIENTO DE PAGO

### 2.1. La notificación

Presentada la demanda ejecutiva, con los documentos que han de acompañarse, el tribunal, según establece el artículo 551 de la LEC, procederá a efectuar un análisis formal de la demanda con objeto de decidir si procede o no el despacho de la ejecución, siendo necesario que *el título no adolezca de irregularidad alguna* y que los actos de ejecución solicitados sean acordes con la naturaleza del título<sup>16</sup>. Concurriendo los presupuestos y requisitos procesales analizados, el tribunal dictará auto conteniendo la orden general de ejecución y el despacho de la misma, tal

<sup>16</sup> De acuerdo con la explicación del profesor GIMENO SENDRA, V.: *Derecho procesal civil. II Los procesos especiales*, Madrid: Colex, 2005 pág. 171.

y como indica el mencionado precepto; sin oír al ejecutado y sin entrar al análisis de fondo, tal como recuerda el profesor GIMENO SENDRA.

De acuerdo con el punto segundo del artículo que se analiza, el citado auto, además de la identificación de las partes y demás precisiones que resulten necesarias para la ejecución, establece en su apartado 3.3.º que el secretario judicial responsable de la ejecución, en el mismo día o al día siguiente hábil a aquel en que hubiera sido dictado el auto despachando ejecución, dictará decreto, que contendrá el requerimiento de pago que deba hacerse al deudor; en los casos en que la ley establezca este requerimiento.

Cabe matizar que, en el proceso de ejecución, la nueva redacción de la LEC no contempla la admisión o inadmisión de la demanda sino que se despache o se deniegue la ejecución. Contra el auto que deniega la ejecución cabe recurso previo de reposición si el acreedor lo considera oportuno, y en cualquier caso de apelación, que como es lógico se sustancia únicamente ante el acreedor, pues recordemos que el deudor hipotecado aún no ha tenido noticias del inicio de las acciones judiciales, tal y como expone al artículo 552 de la LEC. Una vez firme el auto que deniegue el despacho de ejecución, el acreedor solo podrá hacer valer sus derechos en el correspondiente proceso ordinario, de acuerdo con el artículo 552.3 de la LEC.

Contra el decreto del secretario judicial, cabe recurso directo de revisión, sin efecto suspensivo y dirigido ante el tribunal que hubiere dictado la orden de ejecución, todo ello de conformidad con el artículo 551.5. Todo lo hasta aquí analizado, sin perjuicio de la oposición a la ejecución de conformidad con lo dispuesto en el capítulo V de la LEC, artículos 556 y concordantes, en virtud de los cuales, ante el despacho de ejecución, el ejecutado podrá alegar diversos motivos de oposición o excepciones, tanto de naturaleza procesal como material. El juez solicitará certificación al Registro de la Propiedad, y por último procederá la subasta del bien hipotecado con el correspondiente pago al acreedor. La explicación del procedimiento ya ha quedado esbozada en su lugar correspondiente, por lo que volvernos a extender en este apartado excedería con mucho las pretensiones de este trabajo.

## 2.2. Casos en que no procede el requerimiento de pago

De la lectura del artículo 551.3.3.º, cabe preguntarse, en primer lugar, en qué casos y en qué casos no es preceptivo el requerimiento de pago al deudor en el decreto del secretario judicial.

En efecto, en el capítulo II del libro III, título IV, el artículo 580 establece que no procede el requerimiento de pago cuando el título ejecutivo consista en resoluciones del secretario judicial, resoluciones judiciales o arbitrales o que aprueben transacciones o convenios alcanzados dentro del proceso, o acuerdos de mediación que conlleven la entrega de cantidades determinadas de dinero, cuestiones todas ellas bastante obvias, toda vez que dimanen de un acuerdo previo en el que el deudor ya ha sido parte y está al corriente del procedimiento pero o bien se han incumplido los acuerdos o se han frustrado por algún motivo.

Por su parte, el artículo 581.2 establece que tampoco se practicará el mencionado requerimiento cuando a la demanda ejecutiva se haya acompañado acta notarial que acredite haberse requerido de pago al ejecutado con al menos 10 días de antelación. La cuestión es bien sencilla: si el acreedor, previa a la demanda, ya ha compelido al pago al deudor en virtud de acta notarial, parece innecesario que el secretario judicial tenga que reiterar tal invitación al pago al ejecutado.

En estos casos en que no procede el requerimiento de pago, sí procede la notificación del auto despachando ejecución, pero sin citación ni emplazamiento, con objeto de que el ejecutado pueda personarse en cualquier momento, cuando así lo solicite el ejecutante, por entender que cualquier demora en la localización o investigación de bienes podría frustrar el buen fin de la ejecución.

El acta de requerimiento de pago previo al procedimiento judicial hipotecario es un documento otorgado por notario en virtud del cual acredita la persona del acreedor, describe los datos de la finca y del contrato de hipoteca y a continuación manifiesta el incumplimiento del deudor a través de la información aportada documentalmente por el acreedor; requiriéndole de pago y apercibiendo al deudor de la responsabilidad de la finca ante el incumplimiento y el vencimiento anticipado de la obligación; con la matización de que es el compareciente, acreedor, quien requiere al notario, para que, a su vez, este requiera al deudor.

El documento finaliza con la diligencia de requerimiento al deudor, que tendrá la siguiente redacción:

«En fecha... [lugar y fecha]. A las ... horas de hoy me constituyo en el domicilio del deudor señalado en el acta precedente y tras hacer saber mi condición de Notario y el objeto de mi presencia, entrego cédula con transcripción literal del acta. Asimismo le hago advertencia de su derecho a contestar. Hallo a quien dice ser..., el cual acepta la cédula y no efectúa manifestación alguna [en su caso, señalar las manifestaciones del receptor].

De todo lo cual yo, el Notario, Doy Fe»<sup>17</sup>.

### 2.3. Naturaleza y carácter preceptivo del requerimiento de pago

Procede el requerimiento de pago, de acuerdo con el artículo 581.1 de la LEC, «cuando la ejecución se funde en títulos que no tengan carácter judicial o arbitral, por la cantidad reclamada en concepto de principal e intereses devengados, en su caso, hasta la fecha de la demanda».

Dispone el punto segundo del artículo 553 que el auto que despache ejecución junto con la demanda ejecutiva, así como el decreto del secretario judicial con el requerimiento de pago,

<sup>17</sup> SANTOS MARTÍNEZ, A. M.; VILALTA NICUESA, A. E. y MÉNDEZ TOMÁS, R. M.<sup>a</sup>: *Procedimientos de ejecución hipotecaria*, Barcelona: Bosch, 2012, pág. 55.

si procede, serán notificados simultáneamente al ejecutado o en su caso al procurador que le represente, sin citación ni emplazamiento, para que en cualquier momento pueda personarse en la ejecución, entendiéndose con él, en tal caso, las ulteriores actuaciones.

Del precitado precepto podemos extraer algunas conclusiones:

En primer lugar, hay que reparar en que el ejecutado todavía no ha tenido intervención alguna en el procedimiento hasta que le es notificado el auto por el que se despacha ejecución y, en su caso, del decreto del secretario judicial. Es preciso observar que de la demanda ejecutiva no se da traslado al ejecutado para que conteste como sucedería si se tratase de un procedimiento ordinario del artículo 405 de la LEC, pero teniendo en cuenta que la notificación siempre es preceptiva, hay que concluir que no se trata ni de un emplazamiento ni de una citación.

Parece razonable contemplar el requerimiento de pago como uno de los actos procesales de comunicación del tribunal, sirviendo para ordenar, conforme a la ley, una conducta o inactividad del artículo 149.4.º.

El requerimiento de pago, en atención al sujeto que va dirigido y a su finalidad, adquiere naturaleza de acto de comunicación, en cuya virtud, el ejecutado queda sujeto a un número muy limitado de alternativas, que, en realidad, se resumen en pagar la deuda reclamada, atendiendo al requerimiento, o bien en continuar siendo sujeto pasivo de la realización de su bien hipotecado, una vez despachada ejecución.

A mayor abundamiento, para entender el concepto de requerimiento de pago como acto de comunicación, el deudor debe ser notificado para que sea consciente de las actuaciones que se tornan sobre él; por lo tanto podemos concluir que se trata de una notificación que, atendiendo a las circunstancias concretas del proceso de ejecución<sup>18</sup>, adquiere autonomía propia y adopta forma de acto de comunicación, con dos finalidades muy concretas: garantizar la intervención del ejecutado en el proceso, toda vez que adquiere conocimiento de él a partir de que le es notificado, y brindar al deudor la posibilidad de efectuar el pago.

La omisión de la notificación del requerimiento, siempre que sea preceptiva, acarrearía la indefensión, y esta la nulidad de las actuaciones precedentes, de acuerdo con el ordenamiento jurídico y el conjunto de la jurisprudencia constitucional.

Desde el punto de vista del acreedor, parece relevante apuntar que una vez analizada la demanda ejecutiva y los documentos que la acompañan, así como su competencia, el juez adopta una serie de medidas sobre los bienes del deudor que comienzan precisamente con el requerimiento de pago y al que le seguirán el embargo y la citación para el remate. Podemos entender

---

<sup>18</sup> *Vid.*, con carácter general, DE LA OLIVA SANTOS, A.; Díez-PICAZO GIMÉNEZ, I. y VEGA TORRES, J.: *Derecho Procesal Civil. Ejecución forzosa y procesos especiales (conforme a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil)*, Editorial Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid, 2000.

desde esta perspectiva, que el requerimiento de pago es un punto de conexión entre ambas partes en el proceso de ejecución.

El artículo 152 establece que los actos de comunicación, y entre ellos el requerimiento de pago, se realizarán bajo la dirección del secretario judicial, efectuándose materialmente por este o por el funcionario que designe. Continúa dicho precepto aludiendo a los diferentes modos o formas de efectuar los actos de comunicación: a través de procurador, por remisión o por entrega al destinatario, aunque tendiendo al caso que nos ocupa, el requerimiento de pago habrá de practicarse por entrega al destinatario de copia literal de la resolución a notificar, de acuerdo con el artículo 161 de la LEC.

A este respecto, no nos parece que se pueda remitir mediante correo certificado, toda vez que el artículo 152.3 admite la respuesta que dé el requerido, debiéndose consignar sucintamente en la diligencia que será firmada por el secretario judicial, que dejará constancia de la misma tal como queda previsto en el artículo 161.1 de la LEC, ya citado; por tanto ni el acuse de recibo tiene la virtualidad de recoger respuesta alguna, ni el empleado de Correos está facultado para ello.

Menos aún cabe pensar en la comunicación a través de procurador, toda vez que el ejecutado no está personado en el procedimiento en el momento que señala el artículo 152 que ahora se analiza.

En el supuesto de que el requerido se niegue a recibir la copia de la resolución o bien no quiera firmar la diligencia acreditativa de la entrega, prevé el artículo 161.2 que el secretario judicial le amonestará y, en cualquier caso, el documento quedará en la oficina del juzgado, se dejará constancia de su conducta en la diligencia y se habrán producido los efectos de la notificación.

Por su parte el artículo 161.3 de la LEC contempla la posibilidad de entender los actos de comunicación con un tercero distinto del interesado, en cuyo caso se «hará constar en la diligencia el nombre de la persona destinataria de la comunicación y la fecha y la hora en la que fue buscada y no encontrada en su domicilio, así como el nombre de la persona que recibe la copia de la resolución y su relación con el destinatario, produciendo todos sus efectos la comunicación así realizada».

El lugar de la notificación será el que se haya establecido a esos efectos en el título público, en el caso de que no se encontrare al ejecutado en dicho domicilio, y no teniendo el ejecutante indicio alguno sobre cuál pudiera ser el domicilio real del deudor, entraría en juego el artículo 161 de la LEC, mediante la entrega de copia de la cédula o resolución en los términos prescritos por el mismo, otorgando finalmente carácter residual a la notificación edictal prevista en el artículo 156 de la LEC.

Conforme al artículo 582.1 de la LEC, se podría intentar la notificación en el domicilio laboral, de forma ocasional, como puede desprenderse de la letra del precepto, que en su tenor literal dice que «se efectuará en el domicilio que figure en el título ejecutivo. Pero, a petición del ejecutante, el requerimiento podrá hacerse, además, en cualquier lugar en el que, incluso de forma accidental, el ejecutado pudiera ser hallado».

En cualquier caso, debe estar presente, a efectos del lugar de notificación, la reiterada doctrina que el Tribunal Constitucional ha venido estableciendo en cuanto a la efectividad de estos actos procesales y la exigencia de agotar todas las vías posibles para que la parte afectada por ellos pueda tener conocimiento de su contenido, garantizando que no se produzca una posible indefensión<sup>19</sup>.

## 2.4. La conducta del ejecutado

El requerimiento de pago es, en esencia, una oportunidad, o mejor, una invitación que se hace al deudor a que efectúe el pago requerido y pueda de esta forma evitar la ejecución en los casos previstos por la ley, tal y como indica el artículo 581 de la LEC que ya se ha analizado en este trabajo. El artículo 583.1, por su parte, dispone las diversas opciones que tiene el ejecutado para saldar las cantidades por las que se despachó ejecución:

El ejecutado puede realizar el pago en el acto del requerimiento, es decir, antes del despacho de la ejecución, en cuyo caso el secretario judicial pondrá la suma a disposición del acreedor entregando al ejecutado el correspondiente justificante de pago. Si el abono lo realiza directamente con el ejecutante, este lo podrá en conocimiento del juzgado desistiendo de la ejecución.

Si el requerido efectúa el pago en el acto del requerimiento, el secretario judicial o funcionario ingresará la cantidad en la cuenta de consignaciones del juzgado, entregando al ejecutado justificante de pago; ahora bien, si además del requerimiento de pago se acompaña mandamiento para efectuar diligencia de embargo en presencia del ejecutante, se le entregará la suma consignada con recibo y firma de entrega.

En este caso serán de su cargo todas las costas causadas, que deberá abonar bajo apercibimiento de continuar la ejecución por las mismas, y una vez satisfechas se dará por terminada la ejecución.

Existe una corriente jurisprudencial que mantiene que si el ejecutado paga en el momento del requerimiento de pago, no tendría que abonar las costas del procedimiento de ejecución hipotecario.

Dicho criterio jurisprudencial se sustentaba en el artículo 131.3 de la Ley Hipotecaria que, en efecto, facultaba al acreedor hipotecante a realizar el requerimiento notarial con anterioridad a la interposición de la demanda ejecutiva; era evidente que si el deudor pagaba ante dicho documento notarial, no existirían costas procesales, toda vez que no se puede dejar al arbitrio del acreedor el hecho originador de las costas, por lo tanto si el deudor paga en respuesta al requerimiento de pago judicial, tampoco debería de abonarlas.

Por otra parte, no hay que olvidar que la alternativa del requerimiento notarial y extrajudicial no existía en la ley procesal de 1881.

---

<sup>19</sup> El Tribunal Supremo, en Sentencia de 11 de octubre de 1996, condenó a una entidad bancaria por daños y perjuicios, porque habiendo tenido conocimiento del domicilio real del ejecutado, lo ocultó de manera intencionada.

Sirva como ejemplo el auto de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de 7 de febrero de 2005 que en su fundamento jurídico tercero establece:

«No cabe la menor duda, por otro lado, una vez examinadas las reglas 3. Tercero y 4.ª del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que el requerimiento de pago al deudor hipotecario no es un requisito procesal previo de admisión a trámite del apremio acordando a subasta del bien hipotecado, pues dicho requerimiento se puede realizar extrajudicialmente, mediante acta notarial, bien judicialmente, una vez admitido a trámite el procedimiento de ejecución hipotecaria previsto en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, las consecuencias de carácter económico, con relación a las costas procesales, son distintas dependiendo del momento en que se haya realizado el requerimiento. Cuando el acreedor hipotecario realiza el requerimiento de pago extrajudicialmente y el deudor hipotecario no paga la deuda reclamada dentro de los diez días siguientes al requerimiento, es obvio que el deudor hipotecario debe pechar con las costas ocasionadas desde el momento de la presentación de la demanda de ejecución, pues ha recibido el aviso de ejecución haciendo caso omiso y provocando que el acreedor hipotecario inste la demanda de ejecución. Por el contrario, cuando el acreedor hipotecario no realiza el requerimiento de pago extrajudicial sino que obliga a que sea el Juez el que lo realice una vez presentada la demanda de ejecución, además de no haber recibido el aviso de ejecución, el momento en que recibe el aviso de apremio es cuando le requiere el Juez. Si el deudor hipotecario no paga el importe de la deuda reclamada dentro de los diez días siguientes a la fecha de requerimiento judicial, deben serle impuestas las costas al deudor hipotecario por haberse constituido en mora en el pago de la deuda y hacer necesario el procedimiento judicial y la vía de apremio subastando el bien hipotecado. Y en este supuesto, tal como indica el recurrente, ha existido requerimiento judicial, por medio de edictos (folio 391 de las actuaciones), medio legalmente previsto para cuando es desconocido el deudor, transcurriendo el plazo de diez días sin que fuera atendido».

En la ley procesal civil del 2000, si se contempla el requerimiento judicial y, sin embargo, aunque el deudor pague en el momento del requerimiento de pago, serán de su cargo todas las costas causadas «salvo que justifique que, por causa que no le sea imputable, no pudo efectuar el pago antes de que el acreedor promoviera la ejecución», según señala el apartado segundo del artículo 583 de la LEC.

Cuestión distinta es la determinación de la cantidad de la que hay que partir como base a la hora de calcular las costas del procedimiento de ejecución hipotecaria, así el apartado tercero del artículo 693 de la LEC en su párrafo tercero establece:

«Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas e intereses vencidos, y una vez satisfechas estas, el Secretario judicial dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante».

### 3. ANÁLISIS DE JURISPRUDENCIA RECIENTE

Como hemos avanzado en la introducción, para finalizar este análisis de la figura del requerimiento de pago en el proceso de ejecución hipotecaria no podemos dejar de referirnos a un pronunciamiento del Tribunal Supremo, que en fechas muy recientes ha tenido que pronunciarse a este respecto. Nos estamos refiriendo a la Sentencia de 13 de marzo de 2014<sup>20</sup>.

Los hechos que la motivaron fueron, de forma sucinta, los siguientes: doña Paula participaba, como socia, en distintas sociedades con don Ildefonso, siendo este el gestor efectivo de las mismas. La intervención de aquella en tales sociedades lo era más bien a título de testaferro de su pareja don Justiniano. Doña Paula adquirió para sí de la sociedad Calle Madrid 85, SL, gestionada por don Ildefonso, la finca consistente en galería comercial con fachada y entrada por c/ Antonio Velasco Zazo, núm. 22, de Madrid.

Dicha finca estaba arrendada desde el 15 de enero de 2001 a Distribuidora Internacional de Alimentación, SA (en anagrama, DIA), por un periodo de 25 años. Al adquirir la propiedad, doña Paula se subrogó en el arrendamiento. Para adquirir la finca, doña Paula constituyó el 15 de noviembre de 2001 hipoteca por importe de 400.000 euros de principal, a favor de la entidad prestamista, Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona (La Caixa). En la escritura de constitución de la hipoteca se señaló como domicilio para la práctica de notificaciones en el eventual procedimiento judicial de ejecución la misma finca hipotecada, que estaba arrendada a la empresa DIA.

A partir de aquí se van sucediendo una serie de acontecimientos –relatados en los antecedentes de hecho de la sentencia– que llevan a que doña Paula (que pasa incluso una temporada en prisión provisional por su implicación en un delito de blanqueo de capitales) no reciba las comunicaciones<sup>21</sup> que envía La Caixa requiriéndole el pago de las mensualidades, lo que lleva a la entidad bancaria a instar el procedimiento de ejecución hipotecaria.

Por providencia de 16 de junio de 2005, se señaló fecha para la subasta del proceso de ejecución hipotecaria, que fue fijada el 29 de septiembre de 2005. La providencia fue notificada en el inmueble hipotecado, en la persona de doña Carmela, en fecha 4 de julio de 2005. En la diligencia se indicaba que el funcionario designado para la notificación se personaba en la dirección de la finca hipotecada, «domicilio de d/doña DIA, SA», sin que constara la persona a quien iba

<sup>20</sup> Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 13 de marzo de 2014, rec. núm. 755/2012.

<sup>21</sup> A modo de ejemplo, el día 11 de noviembre de 2004 La Caixa cursó dos telegramas con el mismo contenido, que era la comunicación a doña Paula de la existencia de saldo deudor en el préstamo, requiriéndosele para su pago. Un telegrama se cursó a la dirección del inmueble hipotecado, y no fue entregado por resultar desconocido el destinatario en dichas señas y no figurar en buzones, y el otro se dirigió a c/ General Díaz Porlier, núm. 3, de Madrid, domicilio que doña Paula había facilitado a La Caixa y que correspondía a quien entonces era su abogado, lugar en que fue recogido el 12 de dicho mes y año por doña Enriqueta, que manifestó estar autorizada para ello.



dirigida la notificación. Se intentó también practicar la notificación en el domicilio de la c/ General Díaz Porlier, núm. 3, de Madrid, que fracasó, pues según se hizo constar por el agente comunicador, «en el despacho de abogados al que corresponde la dirección indicada», se le manifiesta que «la interesada ya no es cliente suya».

El 27 de marzo de 2007 doña Paula compareció en el procedimiento de ejecución hipotecaria e instó incidente de nulidad de actuaciones por no haberse practicado correctamente las notificaciones. El incidente fue inadmitido por providencia de 29 de marzo de dicho año, por estimar realizadas las notificaciones en la forma legalmente prevista, y haber transcurrido con exceso el plazo de 20 días que se habilita para plantear tal incidente.

Doña Paula intentó –sin éxito– la anulación de dicho proceso, y el asunto terminó con el Tribunal Supremo conociendo de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación núm. 755/2012, interpuestos contra la Sentencia núm. 734/2011, de 19 de octubre, dictada por la sección duodécima de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación núm. 785/2009, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario núm. 1379/2007, seguidas ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 42 de Madrid.

Los motivos por los que el Tribunal Supremo casa la sentencia recurrida, y da la razón a la recurrente, son los relativos a lo que hemos venido señalando en estas páginas, sobre la observancia de los requisitos formales en los procedimientos de ejecución hipotecaria, y en particular del requerimiento de pago.

En efecto, en el caso enjuiciado, la infracción denunciada se concretaba en la defectuosa realización de los actos de comunicación correspondientes a trámites esenciales del proceso de ejecución hipotecaria: el requerimiento judicial de pago (que puede considerarse a estos efectos como el acto de comunicación fundamental por el que el deudor hipotecario puede conocer el inicio del proceso de ejecución hipotecaria), la notificación del señalamiento de la subasta y la notificación de la mejor postura ofrecida en la subasta cuando esta sea inferior al 70 % del tipo de la subasta, para que el ejecutado pueda presentar a un tercero que mejore la postura.

El Tribunal Supremo señaló que dichos actos de comunicación adolecen de distintas irregularidades, constitutivas de infracciones de las normas que los regulan.

En concreto, indica el alto tribunal (fundamento jurídico undécimo) que:

- El requerimiento de pago no se hizo en ninguna de las personas que prevé el artículo 161.3 de la LEC, aplicable al caso por tratarse del requerimiento judicial previsto en el artículo 686.1 de la LEC.
- En la diligencia de notificación de la convocatoria de las subastas no se hace constar a quién se pretende notificar la providencia, pues lo que aparece es que el agente judicial se persona en el domicilio de DIA, por lo que no consta que quien recibió la cédula de notificación supiera a quién iba destinada, en este caso a la arrendadora del local, cuyo nombre no aparece en momento alguno en la diligencia de notificación.

- Y la diligencia de notificación de la mejor postura ofrecida en la subasta se extendió también incorrectamente, pues ni está firmada por la persona con la que supuestamente se entendió el agente, ni se hicieron las menciones previstas en el artículo 161.2 de la LEC.

La existencia de reiteradas deficiencias en los actos de comunicación más importantes del proceso de ejecución hipotecaria impide aceptar que los mismos cumplieran su finalidad, pues no consta el cumplimiento de los requisitos que constituyen la garantía de su eficacia, y los defectos no afectan a algún acto aislado, sino a los tres actos de comunicación fundamentales.

Se reconoce, bien es verdad, que doña Paula podía haber actuado con una mayor diligencia en la designación de su domicilio, y que debía haber actuado más diligentemente quien había sido su abogado, pues debió comunicar a la comisión judicial un domicilio donde la demandante pudiera recibir efectivamente el acto de comunicación, una vez que había cesado en su relación profesional, y no limitarse a rechazar la notificación, pues tal cese no le eximía de observar las exigencias mínimas que se derivan del deber general de buena fe, dado que su despacho estaba designado por su cliente para la práctica de comunicaciones.

Pero, sigue señalando el Tribunal Supremo que, como hemos señalado en un epígrafe anterior, «dichos defectos no alcanzan la gravedad que exige el Tribunal Constitucional para excluir la indefensión, pues no hay prueba de que la demandante se hubiera colocado al margen del proceso mediante una actitud pasiva con el fin de obtener una ventaja de esa marginación o poseyera un conocimiento extraprocesal de la existencia del litigio en el que no fue personalmente emplazado».

En definitiva, y también lo hemos indicado en el apartado previo, relativo al procedimiento de ejecución hipotecaria, el Tribunal Constitucional exige que se destruya la presunción de desconocimiento del proceso por causa no imputable a quien así lo alega, bien probando el conocimiento extraprocesal, bien probando una actitud pasiva con el fin de obtener una ventaja de esa marginación, y la práctica defectuosa de los actos de comunicación del proceso de ejecución hipotecaria que debieron entenderse con el caso de doña Paula, y las demás circunstancias concurrentes, impide que pueda considerarse destruida tal presunción.

Todo lo expuesto lleva a considerar que, efectivamente, se han vulnerado normas esenciales del proceso y que tal vulneración ha provocado indefensión a doña Paula, que es la recurrente, y por tanto el Tribunal Supremo casa la sentencia de la Audiencia Provincial y declara la nulidad del procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra la finca de su propiedad.

#### IV. CONCLUSIONES

El impacto económico de la crisis financiera y la brecha que ha dejado el estallido de la burbuja inmobiliaria en la economía española han tenido una profunda repercusión en la sociedad de nuestro país, por afectar a miles de familias que, debido a las causas señaladas y a la destrucción de

empleo como una de sus más importantes consecuencias, no han podido hacer frente al pago de sus deudas, contraídas para la adquisición de su vivienda. Debido a que esos préstamos, recibidos de las entidades financieras, estaban garantizados con hipoteca, el acreedor, utilizando su derecho a ser restituido en la cantidad prestada, acude a los tribunales e incoa procedimientos ejecutivos hipotecarios, tendentes a la realización del bien hipotecado y la correspondiente satisfacción del crédito.

En torno al procedimiento de ejecución hipotecaria, no han faltado voces que hayan cuestionado su constitucionalidad<sup>22</sup>, basando dichos argumentos en la desproporción existente entre las partes en el proceso y una supuesta vulneración de los artículos 14, 24 y 47 de la Constitución Española de 1978. De acuerdo con el análisis que se ha realizado para la elaboración de este trabajo, coincido, en parte, con lo vertido por el profesor FLORES GIMÉNEZ<sup>23</sup>, en que la desigualdad entre las partes comienza en el momento de la firma del contrato de crédito hipotecario y que alcanza a las pretensiones de las partes en un posterior procedimiento: de un lado, la recuperación del crédito, y desde la posición pasiva la pérdida, de la vivienda, en muchas ocasiones la única y habitual de la familia del deudor.

Reconocido eso, sin embargo, no puedo afirmar que exista una desigualdad formal en clave del propio procedimiento *per se*, y mucho menos que existan evidencias de que el proceso ejecutivo hipotecario adolezca de inconstitucionalidad, en el entendido, en palabras del Tribunal Constitucional, de que los deudores afectados por un procedimiento de ejecución hipotecaria no quedan indefensos porque, de una parte, pueden suspender el proceso con el pago de la deuda, y de otra, pueden iniciar un proceso declarativo, es decir, llevar a los tribunales su caso concreto.

El requerimiento de pago es la notificación que recibe el ejecutado en forma de acto de comunicación y que tiene dos finalidades distintas: garantizar la presencia del demandado o ejecutado en el procedimiento, y otra, darle la oportunidad de saldar la deuda reclamada por el acreedor ejecutante y así salvar el bien objeto de realización.

La referencia legal del requerimiento de pago aparece en el artículo 686 de la LEC, que lo sitúa en el auto por el que se autorice y despache la ejecución, donde se mandará requerir de pago al deudor, así como a las demás personas a las que se puede dirigir el documento, esto es, al hipotecante no deudor y al tercer poseedor.

La vigente ley procesal, a diferencia de la ley de 1881, incorpora la posibilidad del requerimiento de pago judicial. Este dato es clave en la distinción que establecen respectivamente los artículos 580 y 581, ambos de la LEC, de los casos en que no procede y sí procede el requerimiento de pago.

<sup>22</sup> Por ejemplo la resolución de una cuestión de inconstitucionalidad interpuesta por el Juzgado num. 1 de Sabadell. El tribunal justifica la inadmisión, entre otras cosas, por tratarse de una controversia ya resuelta en la STC 41/1981 y otras muchas posteriores, con base en los presupuestos que se comentan en este trabajo.

<sup>23</sup> FLORES GIMÉNEZ, F.: *La discriminación del deudor en el procedimiento de ejecución hipotecaria. Una mirada desde el Convenio Europeo de Derechos Humanos*, cuyo texto íntegro está disponible en la web: <http://www.acoes.es/congresoXI/pdf/M1Com-FernandoFlores.pdf>

En clara analogía con otros procedimientos sumarios donde se tutelan los derechos del acreedor, la falta del requerimiento de pago extrajudicial daría lugar al derecho de enervamiento del deudor, en los procesos de desahucio, por ejemplo.

Otra consecuencia de los diferentes momentos en los que se puede requerir de pago al deudor es la repercusión en la obligación del pago de las costas. A mi entender, la condena en costas descansa en la atribución de la obligación de su abono a la parte que haya provocado el proceso injustificadamente. El principio general que rige para la condena en costas es que deben ser a cargo del deudor cuando hace necesaria la intervención judicial para que el acreedor pueda entender satisfecho su derecho.

En el caso que nos ocupa es fácil concluir que si el deudor hipotecado reacciona al pago de la deuda garantizada ante el requerimiento notarial a instancias del acreedor, debería ser de su cuenta los gastos causados hasta el momento del pago; ahora bien, si el pago lo realiza ante el requerimiento de pago judicial, deben ser a su cargo las costas del proceso.

En cualquier caso, en los procedimientos ejecutivos, el acreedor, a diferencia de los procedimientos declarativos, aparece como parte privilegiada, en virtud del privilegio que le otorga un título ejecutivo de los previstos en la ley. Esta posición de la parte activa obedece a la tutela de determinados créditos y no debe interpretarse como una vulneración del principio de igualdad de armas, implícito en el artículo 14 de la Constitución y en relación con el artículo 24, ambos del Texto Fundamental.

El derecho de defensa, garantizado en el artículo 24.1 de la Constitución, prohíbe la indefensión, en el sentido de que nadie puede ser privado o limitado en alegar o defender su propio derecho en el proceso. Si bien es cierto que, debido a las características del procedimiento ejecutivo, el derecho del ejecutado sí queda limitado, y es precisamente el requerimiento de pago que recibe la parte pasiva del procedimiento lo que da cumplimiento al mandato constitucional de prohibición de indefensión, otorgando al ejecutado una nueva oportunidad de saldar la deuda reclamada u oponer oposición en los casos que proceda; en los casos en que no procede el requerimiento de pago, el deudor ha tenido ya la oportunidad de satisfacer de forma extrajudicial el derecho del acreedor a través del requerimiento de pago notarial.

El artículo 1.911 del Código Civil establece que del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros, y la hipoteca es una garantía del préstamo concedido por el acreedor, con independencia del resto de los bienes que tenga el deudor en el momento del incumplimiento, tanto es así que si la realización del bien hipotecado no alcanza a satisfacer el principal, más los intereses y costas, el acreedor podrá seguir agrediendo otros bienes del deudor hasta cubrir el crédito insatisfecho y las cosas no pueden cambiar mientras el artículo 1.911 del Código Civil diga lo que dice.

Ahora bien, siguiendo un impecable razonamiento que hace BERCOVITZ<sup>24</sup> a propósito de un auto de la Audiencia Provincial de Navarra, lo que sí crea un abuso de derecho por parte de las

<sup>24</sup> BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., 11/2011 Aranzadi.

entidades financieras, y por ende la alarma social, es pretender la realización de un bien atendiendo al valor actual, desde luego muy inferior al valor que tenía en el momento de su adquisición y que sirvió de base para garantizar el préstamo que fue concedido, y alegar, precisamente, tal desvalorización del bien para continuar la ejecución.

El auto de la Audiencia Provincial de Navarra admite que la deuda garantizada quede totalmente extinguida por la adjudicación del bien inmueble hipotecado, objeto de subasta, a la entidad financiera ejecutante.

Quedando desierta la subasta, el banco adquiere la adjudicación de la finca, por importe inferior a la deuda reclamada, a lo que la entidad solicita a continuación que prosiga la ejecución sobre el patrimonio del deudor por la cantidad restante del crédito no cubierto por la subasta; la Sección Segunda de la Audiencia no consideró que debiera continuar la subasta y basa su decisión en un fundamento moral, que tiene la virtud de poner de relieve lo inadecuado de la aplicación del artículo 1.911 del Código Civil en el momento actual.

Finalmente, y cómo hemos tenido ocasión de comprobar a raíz del análisis de la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo, contenida en la Sentencia de 13 de marzo de 2014, el exquisito respeto a las normas del procedimiento será una exigencia en la ejecución hipotecaria, en general, y la inobservancia de las normas relativas al tema expuesto en este trabajo, el requerimiento de pago, si provoca indefensión, puede llevar a la nulidad de todo el procedimiento.

---

## Bibliografía

ACHIÓN BRUÑEL, M. J. [2012]: «Deficiencias del procedimiento judicial de ejecución hipotecaria y sus negativos efectos sobre los más desfavorecidos por la crisis económica», *Ceflegal*, CEF, núm. 141, octubre.

ÁLAMO GONZÁLEZ [2012]: *La dación en pago en las ejecuciones hipotecarias. El control judicial del equilibrio contractual*, Valencia: Tirant lo Blanch.

CHORNET, R. [2001]: «La oposición a la ejecución hipotecaria en la nueva LEC de 2000», *RCDI*, núm. 663, enero-febrero.

CUBILLO LÓPEZ, I. [2001]: *La comunicación procesal en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil*, Madrid: EDERSA.

DE LA OLIVA SANTOS, A.; DíEZ-PICAZO GIMÉNEZ, I. y VEGA TORRES, J. [2000]: *Derecho Procesal Civil. Ejecución forzosa y procesos especiales (conforme a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil)*, Madrid: Centro de Estudios Ramón Areces.

FLORES GIMÉNEZ, F.: *La discriminación del deudor en el procedimiento de ejecución hipotecaria. Una mirada desde el Convenio Europeo de Derechos Humanos*. Disponible en: <http://www.acoes.es/congresoXI/pdf/M1Com-FernandoFlores.pdf>

GIMENO SENDRA, V. [2005]: *Derecho procesal civil II. Los procesos especiales*, Madrid: Colex.

GONZÁLEZ NIETO, F.: «Requerimiento de pago y embargo de bienes en la nueva ley de enjuiciamiento civil, aspectos prácticos», *Boletín del Ministerio de Justicia*, núm. 1.945, pág. 7 y ss.

LLEDÓ YAGUE, F. M. y MONGE BALMASEDA, O. [2013]: *La protección del consumidor de inmuebles*, Madrid: Dykinson.

MARES ROGER, F. [2001]: «Los Actos de Comunicación Judicial en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil (Perspectivas de práctica forense)», *La Ley, Diarios*, núms. 5.282 y 5.283, de 4 y 5 de abril.

SÁNCER PEREGRINA, J. A.: «La ejecución hipotecaria sobre bienes inmuebles en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil», *Boletín del Ilustre Colegio de Abogados de Almería*, núms. 1.932-33, pág. 7 y ss.

SANTOS MARTÍNEZ, A. M.; VILALTA NICUESA, A. E. y MÉNDEZ TOMÁS, R. M.<sup>a</sup> [2012]: *Procedimientos de ejecución hipotecaria*, Barcelona: Bosch.