

**INFORME 12/2018 DE LA COMISIÓN DE CONSULTAS DOCTRINALES DEL  
COLEGIO DE REGISTRADORES SOBRE LA VALIDEZ DEL REQUERIMIENTO DE  
PAGO TELEMÁTICO A UNA PERSONA JURÍDICA EN PROCEDIMIENTO DE  
EJECUCIÓN HIPOTECARIA**

**I.- CONSULTA.**

El Centro de Estudios Hipotecarios de Murcia plantea una consulta en la que plantea su inquietud acerca de que se observe defectuoso, en una ejecución hipotecaria, el requerimiento de pago realizado a una persona jurídica a través de su plataforma electrónica en vez de al domicilio que conste en el registro de la propiedad a los efectos del artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Es decir, se cuestiona si en los casos de ejecuciones hipotecarias en las que el deudor sea una persona jurídica el requerimiento de pago a que se refiere el artículo 132 de la Ley Hipotecaria puede efectuarse por medios electrónicos o si, por el contrario, resulta inexcusable que dicho requerimiento se realice en el domicilio que resulte vigente en el Registro, siguiendo el tenor literal del artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Esta cuestión se plantea a raíz de las novedades introducidas en la Ley de Enjuiciamiento Civil por la Ley 42/2015, de 5 de octubre, en las que se impone la obligación de que la Administración de Justicia se relacione con las personas jurídicas por medios electrónicos. A raíz de esta reforma surge la duda acerca de si debe entenderse que, cuando se trate de personas jurídicas, el artículo 686 LEC ha de considerarse superado por estas nuevas disposiciones y, en consecuencia, debe efectuarse obligatoriamente el requerimiento de pago por medios electrónicos, quedando limitado el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro únicamente al caso de que el requerido sea una persona física.

**II.- INFORME.**

**1.- Necesidad de que se requiera de pago al deudor, al hipotecante no deudor y al tercer poseedor.**

Conforme al artículo 132 de la Ley Hipotecaria, a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación registral se extenderá, entre otros extremos que no son del caso relacionar, a la circunstancia de que se haya demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de dominio y cargas para el procedimiento.

El artículo 686 de la LEC, al referirse a este requerimiento, exige que el mismo se efectúe “en el domicilio que resulte vigente en el Registro”. Es por ello que la constancia de un domicilio a efectos de notificaciones se considera como requisito inexcusable para que pueda consignarse en la inscripción la posibilidad del acreedor de acudir al procedimiento de ejecución directa y también al extrajudicial.

La DGRN ha considerado reiteradamente que el requerimiento de pago es un trámite esencial del procedimiento de ejecución hipotecaria de modo que el registrador debe calificar que el mismo ha tenido lugar, garantizando los derechos del deudor, hipotecante no deudor o tercer poseedor en el procedimiento.

## **2.- Obligación de la Administración de Justicia de relacionarse con las personas jurídicas por medios electrónicos.**

La consulta planteada se relaciona directamente con las novedades introducidas por las últimas reformas legislativas que tratan de implementar la comunicación de la Administración de Justicia por medios electrónicos. Así, en el preámbulo de la Ley 18/2011 reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia, se recoge la necesidad de incorporación en las oficinas judiciales las nuevas tecnologías, y el artículo 8 del mencionado cuerpo legal prevé el uso obligatorio de los sistemas informáticos puestos al servicio de la Administración de Justicia en el desarrollo de la actividad de los órganos y oficinas judiciales y de las fiscalías por parte de todos los integrantes de las mismas.

Concretamente, por lo que se refiere a las comunicaciones y notificaciones electrónicas, el artículo 33.1 permite a los ciudadanos que elijan en todo lo momento la manera de comunicarse con la Administración de Justicia, sea o no por medios electrónicos. Asimismo, recoge la posibilidad de que legal o reglamentariamente se establezca la obligatoriedad de que esta comunicación se efectúe por medios electrónicos “cuando se trate de personas jurídicas o colectivos de personas físicas que por razón de su capacidad económica o técnica, dedicación profesional u otros motivos acreditados tengan garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos”. Además, en su apartado 2 establece que estas comunicaciones serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique con la autenticación que sea exigible al remitente y al destinatario de las mismas.

En desarrollo de esta ley se aprobó el Real Decreto 1065/2015 que en su artículo 4 recoge la obligatoriedad de las personas jurídicas de comunicarse con la Administración de Justicia por medios electrónicos.

Por otra parte, la LEC, tras la reforma efectuada por la Ley 42/2015, prevé en el artículo 152.2 que los actos de comunicación se practiquen por medios electrónicos cuando los sujetos intervinientes en un proceso estén obligados al empleo de los sistemas telemáticos o electrónicos existentes en la Administración de Justicia, determinando el artículo 273.3 del mismo cuerpo legal “la obligatoriedad del uso de los medios electrónicos por las personas jurídicas a partir del 1 de enero de 2017” (según resulta de la Disposición Final duodécima de la Ley 42/2015 de reforma de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil).

Para asegurar la efectividad de estas comunicaciones, el Real Decreto 1065/2015 configura un canal, la sede judicial electrónica, cuya disponibilidad y seguridad técnica goza de la salvaguarda del Estado y garantiza la autenticidad de la comunicación y su contenido, y deja constancia de la remisión y recepción íntegras, así como de la fecha en que estas se hicieron con el resguardo acreditativo de su recepción.

Esta sede judicial electrónica se define por la Ley 18/2011 como *“aquella dirección electrónica disponible para los ciudadanos a través de redes de telecomunicaciones cuya titularidad, gestión y administración corresponde a cada una de las Administraciones competentes en materia de justicia”* y a través de ella se realizarán *“todas las actuaciones, procedimientos y servicios que requieran la autenticación de la Administración de Justicia o de los ciudadanos y profesionales por medios electrónicos.”*

De la legislación expuesta resulta que los actos de comunicación de la Administración de Justicia con las personas jurídicas, deben realizarse inexcusablemente, salvo aquellos supuestos en que la ley expresamente indique la presentación de escritos y documentos en soporte papel (art. 273.6 LEC), por medios telemáticos o electrónicos, por lo que se cuestiona si respecto de las personas jurídicas si esta forma de comunicación suple al requerimiento de pago tradicional efectuado en el domicilio que resulte del Registro.

### **3.- Posibilidad de que el requerimiento de pago a las personas jurídicas se realice por medios electrónicos.**

Frente al carácter tajante de los citados artículos 152 y 273 de la LEC, puede interpretarse que del examen conjunto de los mismos resulta que se están refiriendo a aquellos supuestos en que la persona jurídica presenta escritos o documentos ante la Administración de Justicia y a las comunicaciones y/o notificaciones que reciban en los procedimientos iniciados por las misma mediante este sistema, pues ellos constará ya una dirección electrónica. Además, La ley 42/2015 que modifica numerosos preceptos de la LEC, sin embargo, no altera, pudiendo haberse hecho, los artículos relativos al procedimiento de ejecución de bienes hipotecados, lo que plantea también la duda de si no estaremos ante una excepción a la regla de la notificación electrónica.

Para resolver esta duda, se puede acudir a la doctrina de la DGRN en materia de requerimientos y notificaciones. Así, en la Resolución de 7 de julio de 2014, la DGRN admitió la posibilidad de designar más de un domicilio para notificaciones para cada prestatario, indicando que la fijación de un domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones en la escritura de constitución de hipoteca, conforme al artículo 682.2 de la LEC tiene la doble finalidad de garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas y asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor.

Asimismo, en la resolución de 9 de julio de 2015 se permitió que, en aras al principio constitucional de tutela judicial efectiva, el requerimiento se efectuara en el domicilio real del sujeto en un supuesto en que el requerimiento en el domicilio fijado en la escritura de constitución y que figuraba en el Registro resultó imposible por ser erróneo o inexistente, prefiriéndose la notificación en el domicilio real a la notificación por edictos.

Por otra parte, de las resoluciones de 26 de enero de 2004 y 21 de enero de 2005 se desprende que, a pesar de poder el registrador calificar el emplazamiento del titular registral, no puede sin embargo entrar a calificar el modo en que éste se produzca, pues es competencia exclusiva del juzgado. En este sentido dispone la Dirección General que *“aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el Juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí deba alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el Registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al Juez.”*

De la doctrina expuesta se concluye que, en todo caso, lo relevante es que se haya producido el requerimiento de pago al deudor, hipotecante no deudor o tercer poseedor, a fin de evitar que se produzca indefensión, siendo, además, competencia del juzgado el hecho de determinar que este requerimiento ha sido efectivo y sin que el registrador pueda entra a valorarlo a no ser que resulte claramente del documento que el requerimiento se ha realizado infringiendo las normas sobre el mismo o no ha tenido lugar.

El Letrado de la Administración de Justicia, a la hora de llevar a cabo el requerimiento de pago, debe ajustarse a los preceptos de la LEC que regulan su práctica (artículos 686 y 683 de la LEC), pero sin olvidar el resto de los artículos de la LEC, la cual debe interpretarse, como se ha indicado, de forma sistemática, y, entre ellos, los artículos 151 y siguientes del mismo cuerpo legal, pues el requerimiento es un tipo específico de acto de comunicación.

En concreto, el citado artículo 152 de la LEC, tras la reforma operada por la Ley 42/2015, dispone que *“los actos de comunicación se practicarán por medios electrónicos cuando los sujetos intervinientes en un proceso estén obligados al empleo de los sistemas telemáticos o electrónicos existentes en la Administración de Justicia conforme al artículo 273 (...)”* y, como ya se ha expuesto, según el artículo 273 de la LEC las comunicaciones con las personas jurídicas deben realizarse necesariamente por estos medios electrónicos. En conclusión, la comunicación electrónica realizada a las personas jurídicas en tema de ejecución hipotecaria es posible, y el registrador de la propiedad no puede considerar como defectuosa y no ajustada a derecho.

#### **4.- Otras cuestiones.**

Relacionado con lo hasta ahora expuesto, surgen dos cuestiones colaterales:

- a) Si la notificación a la persona jurídica de que se trate (ej. tercer poseedor o titular de cargas posteriores), no puede realizarse, por la circunstancia que fuera, por medios electrónicos, es admisible que esta circunstancia implica dar por terminado la diligencia de notificación o requerimiento sin intentar su efectividad en el domicilio que consta en el Registro o en el domicilio real.
- b) Tras la reforma de la LEC efectuada por la Ley 42/2015, será obligatorio para inscribir las escrituras de constitución de hipoteca, cuando el prestatario o el hipotecante de deuda ajena sea una persona jurídica, que se señale una dirección electrónica para hacer las notificaciones o comunicaciones.

En cuanto a la primera pregunta, debe tenerse en cuenta que si el Letrado de la Administración de Justicia realiza la notificación en el domicilio que figura en el Registro o en el domicilio real, tampoco debe considerar que haya defecto, pero la pregunta es si, siendo la notificación electrónica infructuosa, el registrador puede exigir que la misma se intente por las otras vías.

A este respecto, el Tribunal Constitucional, en sentencia de 11 de mayo de 2015, ha manifestado que *“el órgano judicial tiene no sólo el deber de velar por la correcta ejecución de los actos de comunicación procesal, sino también el de asegurarse de que dichos actos sirven a su propósito de garantizar que la parte sea oída en el proceso. Ello comporta, en lo posible, la exigencia del emplazamiento personal de los afectados y, desde otra perspectiva, la limitación del empleo de la notificación edictal a aquellos supuestos en los que no conste el domicilio de quien haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero. En este sentido hemos declarado que, 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 de forma personal*



*los actos de comunicación procesal con el demandado, debe intentarse esta forma de notificación antes de acudir a la notificación por edictos.”; lo que lleva a considerar que, al menos cuando la persona jurídica a notificar no haya sido la impulsora del procedimiento y no conste una dirección electrónica inscrita, en aras a la salvaguarda de la tutela judicial efectiva, debe intentarse también la notificación en los domicilios personales citados.*

En cuanto a la segunda pregunta, es decir, la necesidad de que en las escrituras de hipotecas otorgadas a partir del 1 de enero de 2017 (fecha de operatividad de la novedad legal, con arreglo a la disposición adicional duodécima de la ley 42/2015) figure un domicilio electrónico cuando el prestatario o el hipotecante no deudor sea una persona jurídica, por mor de la interpretación sistemática antes expuesta, se estima que su falta no puede considerarse como un defecto que impida la inscripción del pacto de ejecución porque la dicción del artículo 682 de la LEC no lo exige y porque lo esencial en materia de requerimientos y comunicaciones es que se produzcan de forma garantista, y no tanto la vía electrónica o material utilizada.

## **5.- Conclusiones.**

De todo ello se infieren con carácter meramente doctrinal y dejando a salvo la libertad de calificación, las siguientes conclusiones:

- a) La exigencia legal de la fijación de un domicilio trata de conjugar la agilidad del procedimiento de ejecución, facilitando al acreedor el requerimiento al deudor, con la tutela judicial efectiva del mismo, evitando su indefensión, por lo que no se considerará obstáculo que impida la inscripción el hecho de que el requerimiento de pago al deudor, hipotecante no deudor o tercer poseedor, cuando se trate de personas jurídicas, se haya efectuado por medios electrónicos, siempre que del decreto se desprenda que este requerimiento se ha realizado.
- b) Si ese requerimiento electrónico ha sido fallido, al menos cuando la persona jurídica a notificar o requerir no haya sido la impulsora del procedimiento y no conste inscrita una dirección electrónica, no puede considerarse que el mismo se ha realizado y, a efectos de la inscripción de la ejecución hipotecaria, debe exigirse que la notificación se haya intentado también en el domicilio que conste en el Registro y, en su caso, en el domicilio real personal al que se ha referido este informe.
- c) Se trata, en todo caso, de que la notificación se realice efectivamente en la persona que deba recibirla, de modo que la circunstancia de que figure un domicilio en el Registro a efectos de notificaciones únicamente trata de dar efectividad a esta comunicación, facilitando el desarrollo del procedimiento, pero sin que pueda considerarse un impedimento la circunstancia de que el

requerimiento se efectúe por otros medios. A la inversa, la existencia de un domicilio electrónico, no puede excluir la posibilidad de efectuar la notificación en el domicilio personal pactado o real, si aquella resulta infructuosa.

- d) Por último, mientras no se modifique el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no se considera que sea defecto la ausencia, en la escritura de constitución de hipoteca, del domicilio electrónico a efecto de las comunicaciones con las personas jurídicas afectadas.

El presente informe, que es meramente consultivo, no tiene carácter vinculante y deja a salvo la libertad del registrador para calificar bajo su responsabilidad, conforme a lo prevenido en la legislación hipotecaria.

Ha sido elaborado por la Subcomisión de hipotecas de la Comisión de consultas doctrinales, integrada por:

D. Ángel Valero Fernández Reyes

D. José Luis Valle Muñoz

D.<sup>a</sup> María José Renart Espí

Ponente:

D.<sup>a</sup> María José Renart Espí

Madrid, 30 de mayo de 2018

Por la Comisión de consultas doctrinales.



Manuel Ballesteros Alonso  
Director del Servicio de Estudios

