

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12603 *Resolución de 9 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa extendida por el registrador de la propiedad de Motilla del Palancar, por la que se rechaza la expedición de la certificación de dominio y cargas a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.*

En el recurso interpuesto por don F. J. B. B., abogado, en nombre y representación de «Cajamar Caja Rural Sociedad, Cooperativa de Crédito», contra la nota de calificación negativa extendida por el registrador de la Propiedad de Motilla del Palancar, don Jorge Jaime de Fuentes Corripio, por la que se rechaza la expedición de la certificación de dominio y cargas a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, solicitada en un mandamiento judicial recaído dentro de un procedimiento de ejecución hipotecaria, por razón de no haberse inscrito el pacto relativo a tal procedimiento ejecutivo al no constar en la escritura de préstamo hipotecario la fijación del domicilio del deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones.

Hechos

I

Ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Motilla del Palancar se seguían los autos de procedimiento de ejecución hipotecaria número 91/2022, iniciado por «Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito», contra «Rústicas El Pinar, S.L.», respecto del bien que se encontraba hipotecado, que era una finca rústica con una nave agrícola y ganadera, ubicada en el término municipal de Almodóvar del Pinar. Dentro de los trámites legales oportunos, se expidió por el letrado de la Administración de Justicia mandamiento, de fecha 4 de enero de 2023, solicitando la expedición de la preceptiva certificación de dominio y cargas a que se refiere el artículo 688, en relación con el artículo 656, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Jorge Jaime de Fuentes Corripio, registrador del Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar –Cuenca–, el procedimiento registral iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos:

I. El precedente mandamiento objeto de la presente calificación, expedido en Motilla del Palancar, el día veinte de diciembre de dos mil veintidós, por Don A. J. G. B., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número uno de Motilla del Palancar, en el [sic] se siguen autos de ejecución Hipotecaria número 91/2022 a instancia de Caja Mar, Caja Rural Sociedad Cooperativa de Crédito, presentado telemáticamente el día 23/12/2022 por el procurador con el asiento 1273 del Diario 101, por el procurador de los tribunales Don J. M. J. L.

II. En la inscripción de la hipoteca que se trata de ejecutar a través del procedimiento de ejecución directa hipotecaria no consta estipulado domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se halla sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los arts. 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las concretas cláusulas o partes de las mismas reseñadas en el hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación -entre otros extremos- a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

art. 129 Ley Hipotecaria: La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V”.

art. 682.2 Ley Enjuiciamiento Civil:...“2.º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. También podrá fijarse, además, una dirección electrónica a los efectos de recibir las correspondientes notificaciones electrónicas, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660”.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En dicho caso, aun cuando se practique parcialmente la inscripción solicitada por haber consentido así el presentante o interesado, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los art.ºs. 17, 24 y 25 de la L.H. no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la/s misma/s finca/s, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogado, del asiento anterior.

De acuerdo con lo anterior, no se expide la certificación ordenada en el mandamiento ni se practica la nota marginal referida a su respecto, por no constar en la escritura de Constitución de Hipoteca ningún domicilio fijado por el deudor para la práctica de los requerimientos y notificaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Tal omisión quedó advertida en la nota de despacho de la escritura de préstamo hipotecario que motivo la aludida hipoteca.

En consecuencia, del registro resulta que no puede ejercitarse la acción directa hipotecaria contra los bienes hipotecados regulado en el los [sic] artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En su virtud,
Acuerdo

Suspender la expedición de la certificación a que se refiere el mandamiento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los arts. 322 y 323 de la L.H. pudiendo no obstante, el interesado o funcionario autorizante del título durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art.º 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación el interesado podrá: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jorge Jaime de Fuentes Corripio registrador/a de Registro Propiedad de Motilla del Palancar a día cuatro de enero del dos mil veintitrés».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. B. B., abogado, en nombre y representación de «Cajamar Caja Rural Sociedad, Cooperativa de Crédito», interpuso recurso el día 13 de febrero de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que (...) le ha sido notificado, acuerdo de suspensión de expedición de certificación a los efectos dispuestos en el art. 688 en relación con el art. 656 ambos de la LEC, ordenado por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número uno de Motilla del Palancar, en el [sic] se siguen autos de ejecución Hipotecaria número 91/2022 a instancia de Cajamar, Caja Rural Sociedad, por el motivo de:

“De no constar en la escritura de Constitución de Hipoteca ningún domicilio fijado por el deudor para la práctica de los requerimientos y notificaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil”.

Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador de Motilla del Palancar, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación negativa contenida en el Acuerdo de fecha 4 de enero de 2023 (...)

Hechos

Primero.–Antecedentes. Mediante escritura pública otorgada el día 06/03/2020, (n.º 332 del protocolo del Notario Doña María del Carmen Martínez Martínez), Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito, concedió a la entidad Rústicas del Pinar S.L. (...), un préstamo de 110.000 Euros, garantizando su devolución con hipoteca sobre una finca de su propiedad que más adelante se describirá, quedando vinculada la operación de préstamo a las condiciones que constan en los propios pactos y cláusulas de la escritura de hipoteca y con sus posteriores modificaciones a las que nos referiremos posteriormente.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas en la escritura de préstamo y sus modificaciones si las hubiere, los titulares de los bienes constituyeron

hipoteca sobre los mismos, en garantía y para responder de los siguientes importes y conceptos que desglosamos:

- a) De 110.000,00 Euros en concepto de principal del préstamo.
- b) De 4.400,00 Euros en concepto de intereses remuneratorios.
- c) De 9.900,00 Euros en concepto de intereses de demora.
- d) y de la cantidad de 7.700,00 Euros en concepto de costas y gastos

Por tales importes y conceptos la parte deudora constituyó hipoteca a favor de mi mandante sobre la siguiente finca cuya descripción [sic] recogida en la inscripción [sic] de hipoteca en el Registro es la siguiente:

Rústica: Terreno dedicado a erial y cereal seco, situado en el término municipal de Almodóvar del Pinar, en el paraje (...) Ocupa una superficie de tres hectáreas, setenta áreas y setenta centiáreas. Linda: Norte, Ramal del Camino del (...), Sur, F. B. I., finca 24, Este, resto de finca matriz, o sea, registral 4.894; y Oeste, Carretera forestal. Es parte de la parcela veintidós del polígono nueve –catastralmente 509–, hoy parcela 22 del polígono 509, con referencia catastral: 16017A509000220000FE. Sobre esta finca existen las siguientes construcciones: nave agrícola y ganadera destinada al engorde de ganado porcino, perpendicular a las dos naves ya existentes y con una distancia entre ellas de unos ocho metros, de forma rectangular. Tiene unas dimensiones de catorce metros de ancho y ochenta metros de largo, lo que hace una superficie construida y de ocupación de mil ciento veinte metros cuadrados. Se distribuye en dos pasillos de cero con noventa metros –0,9– de ancho y equidistantes entre ellos seis con diez metros. A ambos lados de los pasillos se sitúan las áreas de los lechos de tres metros por tres metros, separadas unas de otras por vallas de hormigón prefabricado y un piso formado por slats ranurados. Sobre esta finca se han declarado las siguientes construcciones: nave de uso agrario en planta baja con una superficie construida de veintisiete metros cuadrados, nave de uso agrario en planta baja con una superficie construida de trescientos cincuenta metros cuadrados, nave de uso agrario en planta baja con una superficie construida de veinticuatro metros cuadrados, nave de uso agrario en planta baja con una superficie construida de ciento veintidós metros cuadrados, nave de uso agrario en planta baja con una superficie construida de trescientos cincuenta metros cuadrados, nave de uso agrario en planta baja con una superficie construida de doscientos cincuenta y tres metros cuadrados, nave de uso agrario en planta baja con una superficie construida de veinte metros cuadrados. Dichas construcciones lindan por todos sus vientos con el solar sobre la que se levantan.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mottilla del Palancar, al Tomo 1480, libro 40, folio 1, finca de Almodóvar del Pinar n.º 5026. La hipoteca objeto de ejecución causó la inscripción 3.ª,

Tasada a efectos de subasta en 293.024,51 Euros. (Estipulación Decimoséptima a).

Segundo.–Por tanto, como se comprueba, la citada hipoteca fue inscrita precisamente por el Registro que ahora señala que no puede ejercitarse la acción directa hipotecaria regulada en los arts. 681 y ss de la LEC.

El acuerdo recurrido señala en su hecho II que “–En la inscripción de la hipoteca que se trata de ejecutar a través del procedimiento de ejecución directa hipotecaria no consta estipulado domicilio fijado por el deudor para la práctica de requerimientos y notificaciones.

Y en su fundamento de derecho II señala que. “art. 129 Ley Hipotecaria: La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo art. 682.2 Ley Enjuiciamiento Civil:... “2.º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. También podrá fijarse, además, una

dirección electrónica a los efectos de recibir las correspondientes notificaciones electrónicas, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660”.

Por último indicar que el registrador calificador para sostener su competencia señala que “Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a ‘los obstáculos que surjan del Registro’, a ‘la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción’, a ‘las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos’ y a ‘la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Segundo [sic].–Visto lo anterior entendemos que ni tiene competencia el registrador para declarar que que [sic] no puede ejercitarse la acción directa hipotecaria regulada en los arts. 681 y ss de la LEC, ni acierta al indicar que no se contiene en la inscripción de hipoteca un domicilio a efectos de notificaciones, al no haber tenido en cuenta lo que dispone imperativamente el art. 682.2.2.º de la LEC, que no es otra cosa que:

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca.

3. [sic]. El Registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior.

Es decir, en este caso el domicilio necesariamente es el de la nave agrícola y ganadera hipotecada que como consta en la inscripción [sic] es la sita en “Almodóvar del Pinar, Parcela 22 del Polígono 509 en el Paraje (...)”, que es el designado en la demanda ejecutiva y en donde se ha llevado a cabo el requerimiento de pago judicial y la notificación del despacho de Ejecución.

Si no fuera así, el Registrador no podría haber inscrito la hipoteca, pues en otro caso, habría incumplido gravemente su obligación legal contenida en el citado art. 682.2.3.º de la LEC, que le obligaba a hacer constar en la inscripción de hipoteca tal extremo (el domicilio [sic] del deudor a efectos de notificaciones en la Ejecución hipotecaria), pero lo cierto es que no había que designarle ningún domicilio por las partes, sino que necesariamente debía ser el de la nave Agrícola y ganadera hipotecada al tratarse de un establecimiento mercantil.

Por tanto, aunque no se hiciera constar expresamente en la inscripción hipotecaria tal extremo es decir que quedaba designado dicho domicilio [sic] a efectos de notificaciones, al así disponerlo imperativamente la Ley en el establecimiento mercantil hipotecado, y un mínimo raciocinio deductivo dirigido a una interpretación literal del concepto de domicilio aplicable a este caso concreto, nos llevaría a tener como domicilio también el establecimiento mercantil, conclusión que no solamente beneficia a la parte acreedora sino también a la deudora (Resolución 06/03/19 DGRN)

Por todo lo expuesto,

Solicito de ese órgano directivo, que se tenga por presentado este recurso, se sirva admitirlo y previos los trámites legales oportunos, se revoque la calificación recurrida, acordándose que lo procedente es expedir certificación a los efectos dispuestos en el art. 688 en relación con el art. 656 ambos de la LEC, ordenada por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número uno de Motilla del Palancar, para los autos de ejecución Hipotecaria número 91/2022».

IV

El registrador de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe ratificándose en su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. El día 14 de febrero de 2023, de conformidad con el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, dio traslado del recurso interpuesto al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Motilla del Palancar, para que, en los cinco días siguientes a

contar desde la recepción de la comunicación, realizase las alegaciones que considerase oportunas. Transcurrido el plazo legal establecido, no se han recibido alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1857 y 1860 del Código Civil; 18, 21, 104, 129, 130, 132 y 145 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 637 a 639, 656, 682 y 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; los artículos 19 a 33 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, 21 de noviembre de 2017, 11 de septiembre de 2019 y 15 de diciembre de 2021, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de febrero y 9 de julio de 2001, 14 de enero de 2008, 8 de febrero de 2011, 29 de octubre y 21 de noviembre de 2013, 22 de enero, 31 de marzo, 4 y 30 de junio y 12 y 30 de septiembre de 2014, 19 y 21 (1.ª) de enero y 3 de junio de 2015, 26 de julio de 2016 y 6 de marzo y 20 de septiembre de 2019, así como las citadas en el texto.

1. Presentada en su día escritura de préstamo hipotecario sobre una finca rústica en la que se encuentra una nave agrícola y ganadera, se llevó a cabo la inscripción de la hipoteca en el folio correspondiente.

En el asiento de hipoteca, como se advirtió en la nota de despacho, no consta pacto de ejecución hipotecaria directa judicial ni de venta extrajudicial. Tampoco consta, en ninguna cláusula, domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos respecto del deudor hipotecante.

Ahora se presenta un mandamiento judicial, recaído dentro de un procedimiento de ejecución hipotecaria, en el que se solicita la expedición de la certificación de dominio y cargas a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la extensión de la nota marginal de su expedición y de la existencia de dicho procedimiento.

El registrador de la propiedad de Mollina del Palancar deniega la expedición de la certificación solicitada por no constar ningún domicilio fijado por el deudor para la práctica de los requerimientos y notificaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 682.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El recurrente fundamenta su recurso en los siguientes argumentos:

a) El registrador no debió inscribir la hipoteca si faltaba el pacto sobre domicilio para notificaciones, y si está inscrita debe admitir la ejecución hipotecaria.

b) El registrador no tiene competencia para declarar que no puede ejercitarse la acción directa hipotecaria regulada en los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si el Juzgado ha dictado el auto de ejecución.

c) El registrador no ha tenido en cuenta que sí se contiene en la inscripción de hipoteca un domicilio a efectos de notificaciones, ya que, conforme dispone imperativamente el artículo 682.2.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca. En este caso el domicilio sería necesariamente la dirección de la nave agrícola y ganadera existente en la finca hipotecada, y que es el que figura en la demanda ejecutiva.

d) La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de marzo de 2019 permite sostener en este caso que, aunque no se hiciera constar expresamente en la inscripción de hipoteca el domicilio indicado, dicho domicilio quedaba designado a efectos de notificaciones en la citada nave, al disponer imperativamente la Ley que debe ser el establecimiento mercantil hipotecado.

2. El artículo 682.2., números 1.º y 2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, exige que el deudor y, en su caso el hipotecante no deudor, fije en la escritura de préstamo

hipotecario, además de un tipo para subasta, un domicilio para la práctica de notificaciones y requerimientos.

La fijación del domicilio a efectos del procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados tiene la doble finalidad de asegurar al acreedor frente a dilaciones indebidas por cambios de residencia o mala fe del deudor, por un lado, y por otro, garantizar al deudor el exacto conocimiento de las actuaciones ejecutivas.

En cuanto a lo primero, se trata en definitiva de dotar de certeza a la actuación del acreedor y del Juzgado y dar fuerza jurídica a las notificaciones y requerimientos que se dirijan al domicilio señalado.

Y, en cuanto a lo segundo, el régimen sobre las notificaciones personales del deudor en el domicilio señalado constituye un trámite esencial, que no puede ser suplido por ningún otro medio de comunicación, y cuya infracción determina no sólo la nulidad del trámite, sino la de todo el procedimiento y, con él, la propia adjudicación (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de julio de 1994 y 1 de junio de 1995), ya que está vinculado al respecto del principio constitucional de tutela judicial efectiva.

Se garantiza con ello que el deudor pueda satisfacer el importe de lo adeudado con anterioridad a la ejecución, intervenir para oponerse a cualquier irregularidad del procedimiento, personarse en la subasta para pujar o para provocar la subida de la puja, y contribuir en definitiva a realizar mejor el crédito del acreedor, lo que aminorará la responsabilidad universal del artículo 1911 del Código Civil del deudor.

Pero, con todo, como ya ha señalado en otras ocasiones este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 7 de febrero y 9 de julio de 2001 y 14 de enero de 2008), la omisión o, en su caso, la defectuosa designación del domicilio realizada por el deudor a efectos del citado procedimiento de ejecución directa o del extrajudicial de ejecución de la hipoteca, producirá el efecto de que no puedan utilizarse dichos procedimientos -de carácter potestativo-.

Ahora bien, lo anterior no comporta, al no existir precepto alguno que así lo disponga, la ineficacia de la hipoteca ni constituye obstáculo para la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la obligada exclusión de los pactos relativos al procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados y sobre ejecución extrajudicial.

Ello supone que el «ius vendendi» o «ius distrahendi» ínsito en la hipoteca (cfr. artículo 1858 del Código Civil) no podrá desenvolverse en tales casos a través de los citados procedimientos al no constar el domicilio del deudor ni los citados pactos de ejecución en el Registro (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria), perdiendo con ello una de sus más importantes ventajas, pero no el resto de sus facultades, entre ellas la posibilidad de ejecución por el procedimiento de ejecución ordinario o previo juicio declarativo al amparo de los artículos 1124 y 1129 del Código Civil.

Debe tenerse en cuenta que el derecho real de hipoteca para nacer al mundo jurídico, dado el carácter constitutivo de la inscripción de la hipoteca (cfr. artículos 1875 del Código Civil y 145 de la Ley Hipotecaria), precisa de su constatación tabular, la cual no debe ser impedida por el motivo de no contener los pactos voluntarios de ejecución judicial directa o de venta extrajudicial; sin perjuicio de que por la importancia de los mismos si se han pactado (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019) que les hacer ser elementos delimitadores del derecho real convenido, deba exigirse un consentimiento expreso de los contratantes para practicar la inscripción parcial de la hipoteca sin dichos pactos (vid., por todas, las Resoluciones de 18 de febrero de 2014 y 20 de junio y 14 de septiembre de 2016).

3. Respecto a la manifestación efectuada por el recurrente en su escrito de recurso, relativas a que el registrador no tiene competencia para declarar que no puede ejercitarse la acción directa hipotecaria, es preciso hacer constar que, conforme a reiterada doctrina de este Centro Directivo, dentro del ámbito de la función calificadora del registrador, cuando de actos o documentos judiciales se trata, se incluyen indubitadamente los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario), obstáculos que impiden la inscripción de

aquellos documentos judiciales cuyo contenido es incompatible con el contenido de las asientos del Registro, sin que ello implique en absoluto una inmisión en la competencia de jueces y tribunales (vid., por todas, la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021).

Por su parte, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria determina los extremos a que se extiende la calificación registral en relación con las inscripciones y cancelaciones derivadas de los procesos de ejecución hipotecaria.

Pues bien, entre esos extremos está que haya sido demandado y requerido de pago el deudor, el hipotecante no deudor y el tercer poseedor que tenga inscrito su derecho en el Registro en el momento de expedirse la certificación de cargas en el procedimiento, todos ellos, en el domicilio que resulte vigente en el Registro, ya que uno de los requisitos que establece el artículo 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para que pueda inscribirse y, consecuentemente, utilizarse el procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, es el de que en la escritura de constitución de hipoteca se haga constar un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y las notificaciones.

El régimen legal del procedimiento de ejecución hipotecaria directo, como afirma la Resolución de 31 de marzo de 2014 (y las posteriores de 12 y 30 de septiembre del mismo año), en referencia al requisito de acreditación del valor de tasación, y las Resoluciones de 8 de febrero de 2011 y 30 de junio de 2014, en relación al supuesto de ausencia o defectuosa designación de un domicilio: «Las normas transcritas que así lo establecen tienen carácter imperativo, inderogable por la voluntad de las partes, por lo que su infracción supondría la nulidad de la estipulación que incurriesen en tal infracción, lo que la inhabilita para su acceso al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y, por tanto, para permitir el ejercicio de la acción hipotecaria por tales vías procedimentales (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria)».

4. Respecto de la alegación de la parte recurrente de que, al existir una «nave agrícola y ganadera» sobre la finca hipotecada, debe entenderse que se trata de una hipoteca de establecimiento mercantil y, que en ésta el domicilio para notificaciones es necesariamente el propio establecimiento; como señala acertadamente el registrador de la Propiedad en su informe, debe indicarse que la hipoteca sobre establecimientos mercantiles a la que se refiere el artículo 682.2.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es la específicamente regulada en los artículos 19 a 33 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, que tiene por objeto el propio establecimiento mercantil que se encuentre en un local del que el hipotecante sea dueño o lo tenga arrendado, y que recae, entre otras circunstancias, sobre el derecho de arrendamiento del local, y sobre las instalaciones fijas o permanentes existentes si pertenecieran al hipotecante.

Sin embargo, la hipoteca cuya ejecución directa se pretende en este supuesto se trata de una hipoteca inmobiliaria ordinaria de las reguladas en los artículos 104 y siguientes de la Ley Hipotecaria, que recae directamente sobre una finca rústica sobre la que existe declarada, como ya se ha indicado anteriormente, una nave agrícola y ganadera; no siendo correcto inducir de esa existencia que se trate de un establecimiento mercantil al que la ley otorgue el carácter esencial e imprescindible de domicilio del deudor para la práctica de notificaciones y requerimientos. Al contrario, de los términos de la escritura de préstamo hipotecario resulta que lo que se hipoteca es una finca como tal, con todas las construcciones en ella existentes, figurando una tasación o precio a efectos de subasta que va referida específicamente a ese inmueble en su conjunto (suelo y construcciones); por lo que debe rechazarse este argumento relativo a la existencia inscrita de un domicilio por imperativo legal acerca de cuál debe ser el mismo.

5. Por último, en cuanto a la doctrina de la Resolución de 6 de marzo de 2019 alegada por el recurrente en favor de su posición, la misma no es aplicable a este supuesto por falta de identidad entre ambas situaciones jurídicas.

El supuesto de hecho de dicha Resolución fue que fijándose en la escritura de préstamo hipotecario como domicilio para notificaciones y requerimientos «la finca hipotecada», e hipotecándose dos fincas, una vivienda y un garaje, la registradora de la propiedad suspendió la inscripción de la hipoteca por considerar que debía determinarse cuál de las dos fincas debía ser considerado como domicilio para notificaciones.

Sin embargo, este Centro Directivo estimó que, aunque la omisión del domicilio o su defectuosa designación impide la inscripción del pacto de utilización de los procedimientos judicial o extrajudicial, en ese supuesto debía entenderse que sí se había fijado un domicilio y que ese domicilio era el de la vivienda, especialmente porque la otra finca hipotecada era una plaza de garaje, y porque esa interpretación es la más favorable tanto para el acreedor como, especialmente, para el deudor.

En conclusión, lo realmente relevante en el supuesto objeto de este recurso es que el pacto por el cual las partes acordaron el procedimiento especial de ejecución directa sobre bienes hipotecados no llegó a inscribirse, lo que imposibilita que pueda ser utilizado (cfr. artículo 130 de la Ley Hipotecaria).

Como consecuencia de todo lo expuesto no procede la expedición de certificación de dominio y cargas para el procedimiento de ejecución directa ni tampoco la práctica de la nota marginal de su expedición.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de mayo de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago